
华建国际实业（深圳）有限公司

公司债券年度报告

（2022 年）

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司发行的债券之前，应认真考虑下述各项可能对公司发行的债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本公司发行的债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性

（二）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本公司发行的债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境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中获得足够资金按期、足额支付本公司发行的债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（三）担保风险

中国信达（香港）控股有限公司为本公司发行的债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2022 年度，担保人经营亏损，但相比 2021 年度同期有较大幅度经营增长，亏损主要原因为：2019 年以来，信达香港非银业务以前年度投资的基金，包括在美国、英国等地的底层资产都有较大幅度的贬值，同时由于房地产市场周期性的逆转，信达香港对非银业务的海外资产做了较大幅度的减值拨备，导致非银业务净利润下降。再加上银行业务也受全球经济的影响，净利润同时也有所下降。2022 年 8 月，经标准普尔评级服务有限公司评定，信达香港主体评级为 A-，评级展望为负面。目前，担保人资信状况优良，具有较大的资产规模和充裕的现金资产，能为债务偿付提供有效的保障。如果未来宏观经济、市场环境等因素发生重大变化，可能影响担保人的盈利能力和经营活动现金流量，从而可能给本公司发行的债券带来担保风险。同时，由于担保人所在地在境外，未来履约的时间周期及执行程序存在一定的不确定性，可能对债券持有人的利益造成一定的影响。

本公司发行的债券由中国信达（香港）控股有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保，属于跨境担保。针对跨境担保可能存在的风险，信达香港可以在必要的时候采取以下措施履行担保义务，保障债权人利益：1、信达香港将通过跨境资金池或外债的形式直接向本公司提供资金支持；2、在符合相关法律法规的条件与程序下，与境内金融机构达成外保内贷安排，由信达香港在境外向境内金融机构提供担保，由境内金融机构向本公司提供融资用于兑付，信达香港将配合办理前述外保内贷安排涉及的相关登记/备案手续。

（四）经营风险

1、鉴于公司业务开展的特点，目前的负债规模和负债结构均符合公司业务发展和战略实施的需要，但较高的资产负债率仍使公司存在一定的偿付风险。

2、由于公司债权投资业务受宏观经济变化、货币政策、资本市场走势以及实体经济运行情况等因素影响较大，相关因素如出现不利变化可能会导致项目风险的提高、收益水平的下降以及获取项目的难度加大等不利影响，从而影响公司整体的盈利能力。

3、公司股权投资业务当前的主要退出渠道为在国内证券市场上市、协议回购安排、对外转让等，因此公司股权投资业务的投资收益高低及项目退出节奏与我国证券市场的运行情况高度相关。如果股票市场出现负向波动，则公司股权投资项目的退出节奏会因此放缓，股权投资业务的投资收益会相应受到影响，从而导致公司获得收益的实现时间推迟。如果公司现有储备项目未能或难以按照计划时间实现退出，对公司的当期业绩有一定影响。

4、公司各项业务开展均受债务人或交易对手未能或者不愿意按时履行偿债义务，或者其财务状况发生不利变动而使公司的业务发生损失的风险。如果未来客户违约率增加以及相关资产减值损失增加，公司将面临信用风险，从而对公司业务及经营业绩造成不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

公司、本公司、华建国际	指	华建国际实业（深圳）有限公司
担保人、信达香港	指	中国信达（香港）控股有限公司
股东、信达中国	指	信达（中国）投资有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
实际控制人、财政部	指	中华人民共和国财政部
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事	指	本公司监事
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商	指	信达证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、杭州银行股份有限公司、德意志银行（中国）有限公司、宁波银行股份有限公司
公司律师	指	北京大成律师事务所
安永华明会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司、联合资信评估股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
20 华建 02	指	华建国际实业（深圳）有限公司公开发行 2020 年公司债券
22 华建实业 PPN001BC	指	华建国际实业（深圳）有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具（债券通）
22 华建实业 PPN002BC	指	华建国际实业（深圳）有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具（债券通）
公司章程	指	《华建国际实业（深圳）有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	《华建国际实业（深圳）有限公司公开发行 2020 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《华建国际实业（深圳）有限公司公开发行 2020 年公司债券之债券持有人会议规则》

报告期	指	2022 年 1 月 1 日-12 月 31 日
年报、本年报、本报告	指	华建国际实业（深圳）有限公司公司债券 2022 年年度报告
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
中国法律	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）适用的法律
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元
亿元	指	人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	华建国际实业（深圳）有限公司
中文简称	华建国际
外文名称（如有）	Well Kent International Enterprises(Shen Zhen) Co., Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	柳明欣
注册资本（万元）	42,419.55
实缴资本（万元）	42,419.55
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 10A10B、10C、10D、10E、10F、10G
办公地址	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 10A10B、10C、10D、10E、10F、10G
办公地址的邮政编码	518033
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	柳明欣
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、执行总经理
联系地址	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 10A10B、10C、10D、10E、10F、10G
电话	0755-82031683
传真	0755-82031408
电子信箱	zqpl@cindahk.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：信达（中国）投资有限公司

报告期末实际控制人名称：中华人民共和国财政部

报告期末控股股东资信情况：无

报告期末实际控制人资信情况：无

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，股权不存在受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，股权不存在受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任	工商登记完成时间

¹均包含股份，下同。

				生效时间	
董事	雷凯	执行总经理		2022年1月	2022年5月7日
董事	王鑫	执行总经理		2022年1月	2022年5月7日
高级管理人员	蔡竹秀	副总经理		2022年1月	/
高级管理人员	柳明欣	法定代表人、执行总经理		2021年6月	2022年5月7日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数40%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：柳明欣

发行人的董事长或执行董事：黄强

发行人的其他董事：柳明欣、马万铭、唐伦飞、王鑫、倪晓斌

发行人的监事：吕全胜、李姣

发行人的总经理：柳明欣

发行人的财务负责人：易晓年

发行人的其他非董事高级管理人员：王鑫、倪晓斌

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

本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）。

本公司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，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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及

公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）金融机构不良资产与经营处置行业发展现状和前景

为应对亚洲金融危机，中国政府于1999年分别设立了中国华融、中国长城、中国东方和中国信达四大资产管理公司（以下简称“四大资产管理公司”），分别对口接收、管理和处置来自中国工商银行、中国农业银行、中国银行和中国建设银行及国家开发银行的不良贷款，中国的不良资产管理行业由此产生。从产生至今，中国不良资产管理行业大致经历了三个发展时期，即政策性业务时期、商业化转型时期和全面商业化时期。

在政策性业务时期，四大资产管理公司通过发行金融债券以及向中国人民银行再贷款等方式筹集资金，收购对口银行剥离的不良资产并进行管理、经营和处置。同时，四大资产管理公司还对一部分具有良好发展和盈利前景，但暂时陷入财务或经营困难的国有大中型企业实行不良债权资产转股权，帮助其优化资产负债结构，减轻其债务负担。四大资产管理公司在化解金融系统风险、促进国有企业改革脱困和最大限度保全国有资产方面发挥了十分重要的作用。2004年，财政部对四大资产管理公司实行以资金回收率和费用率为考核目标的目标考核责任制，并明确了四大资产管理公司完成资产处置任务后进行商业化转型的发展方向。

2005-2006年，财政部、中国银监会等有关部门讨论并出台《关于金融资产管理公司改革发展的意见》，确定了金融资产管理公司向现代金融服务企业转型的基本原则、条件和方向。四大资产管理公司开始探索符合各自实际情况的商业化转型发展道路。2005年之后，各大银行和四大资产管理公司开始探索按照商业化原则出售和收购不良资产，不良资产供给主要来自股份制商业银行和城市商业银行。自2007年以来，四大资产管理公司不断拓展不良资产业务的收购范围，在原有基础上陆续开始收购农村商业银行、城市信用社、农村信用社、信托公司和金融租赁公司等金融机构出售的不良资产。在这一时期，四大资产管理公司根据财政部要求自2006年末将政策性业务和商业业务实行分账管理，商业化收购处置不良资产的收益或损失由四大资产管理公司自行享有或承担并实行资本利润率考核。在这一阶段，四大资产管理公司积极开展不良资产业务多元化的探索，逐步搭建了差异化的综合性经营平台，为日后的全面商业化奠定了基础。

中国信达和中国华融分别于2010年6月及2012年9月完成了股份制改造，转变为股份制金融机构，并先后于香港联交所上市。2012年，财政部和中国银监会出台了《金融企业不良资产批量转让管理办法》，进一步明确了资产管理公司在盘活金融企业不良资产、增强抵御风险能力、促进金融支持实体经济发展等方面承担的关键角色。

根据财政部、中国银监会于2012年2月颁布的《金融企业不良资产批量转让管理办法》（财金【2012】6号）和中国银监会于2013年11月28日颁布的《关于地方资产管理公司开展金融企业不良资产批量收购处置业务资质认可条件等有关问题的通知》（银监发【2013】45号），在四大金融资产管理公司之外，各省级人民政府原则上可设立或授权一家资产管理或经营公司开展金融企业不良资产批量收购、处置业务，核准设立或授权文件同时抄送财政部和中国银监会，新成立地方性资产管理公司需要具备三项审慎性条件，即注册资本最低限额为10亿元人民币，且为实缴资本；有具备任职专业知识和业务工作经验的董事、高级管理人员；有适宜于从事金融企业不良资产批量收购、处置业务的专业团队；有健全的公司治理结构、完善的内部控制和风险管理制度。上述不良资产管理或经营公司能够参与本省（区、市）范围内不良资产的批量转让工作，其购入的不良资产应采取债务重组的方式进行处置，不得对外转让。银监会先后批准设立江苏、浙江、安徽、广东、上海、北京、天津、重庆、福建、辽宁和山东等数十家地方资产管理公司，各银行、信托、财务公司、金融租赁公司等金融企业，可以按照有关法律、行政法规和相关规定，向地方资产管理公司批量转让不良资产。

2017年9月14日，中国银监会批复《关于工银金融资产投资有限公司开业的请示》（工银投资报[2017]1号），同意工银金融资产投资有限公司开业。工银金融资产投资有限公司注册资本为120亿元人民币，全部由中国工商银行股份有限公司出资。工银金融资产投资有限公司的批复意味着第一家真正意义上“银行系AMC”（又称“AIC”）产生。

美东时间 2020 年 1 月 15 日，中美双方在美国华盛顿签署《中华人民共和国政府和美利坚合众国政府经济贸易协议》（以下简称“协议”）。《协议》第 4.5 条金融资产管理（不良债务）服务规定，中国应允许美国金融服务提供者从省辖范围牌照开始申请资产管理公司牌照，使其可直接从中资银行收购不良贷款。此条规定即向外资开放能够从银行收购金融不良资产的省级 AMC 牌照。

2020 年 2 月 17 日，全球知名投资管理公司橡树资本（Oaktree Capital）的全资子公司—Oaktree（北京）投资管理有限公司已在北京完成工商注册，注册资本 542 万美元，这标志着首家外资 AMC 落户中国。

2020 年 3 月 5 日，中国银保监会官网发布《中国银保监会关于建投中信资产管理有限责任公司转型为金融资产管理公司的批复》（银保监复【2020】107 号），同意建投中信资产管理有限责任公司转型为中国银河资产管理有限责任公司。自此，我国全国性金融资产管理公司数量自 1999 年以来的 4 家现增加至 5 家。

目前，我国不良资产管理市场进入“五+2+银行系 AIC+外资系+N”的市场格局，即华融、长城、东方、信达、中国银河资产管理有限责任公司五大金融资产管理公司，每省原则上不超过 2 家经银保监会批复的可从事金融企业不良资产批量收购业务的地方资产管理公司（简称“地方 AMC”），银行设立的主要开展债转股业务的金融资产投资公司（简称“AIC”），外资投资入股的金融资产管理公司，以及众多未获得银保监会批复的内资不良资产管理公司（简称“非持牌 AMC”）。

就来源而言，不良资产可划分为金融机构的不良资产以及非金融机构的不良资产。在中国经济结构转型升级，改革力度进一步加大的大背景下，产能过剩行业面临深度结构调整的压力，为不良资产市场提供了广阔的发展空间。四大资产管理公司是中国不良资产一级市场的主要接收方，也是中国不良资产处置市场的主要处置方。凭借在业务、行业经验、人才、分销渠道、服务网络及资本实力等方面的优势，四大资产管理公司自成立以来就一直不良资产管理行业的主导者。

2012 年以来，中国银监会出台《金融企业不良资产批量转让管理办法》，允许金融企业对一定规模的不良资产进行组包，定向转让给金融资产管理公司。2013 年 2 月，财政部联合银监会下发通知，明确各省可成立地区性的资产管理公司，负责收购处置当地金融机构产生的不良贷款。2014 年 7 月、2014 年 11 月、2015 年 7 月银监会先后批准了多家地方资产管理公司参与对当地不良资产的经营管理。山东、江苏、浙江、安徽、广东、上海、北京、天津、重庆、福建以及辽宁等地已成立地方资产管理公司共计 58 家（含筹建中的 15 家）。从长期来看，包括民营及外资机构在内的越来越多的参与者将进入不良资产管理行业，不良资产管理行业的竞争将逐渐激烈，因此在定价能力、管理能力等方面对各参与机构将提出更高要求。

2016 年，中国银监会办公厅发布《关于规范金融资产管理公司不良资产收购业务的通知》（银监办发【2016】56 号），强调“（一）资产公司收购银行业金融机构不良资产要严格遵守真实性、洁净性和整体性原则，通过评估或估值程序进行市场公允定价，实现资产和风险的真实、完全转移。不得与转让方在转让合同等正式法律文件之外签订或达成影响资产和风险真实性完全转移的改变交易结构、风险承担主体及相关权益转移过程等的协议或约定，不得设置任何显性或隐性的回购条款，不得违规进行利益输送，不得为银行业金融机构规避资产质量监管提供通道。（二）资产公司委托银行业金融机构协助或代理处置不良资产，应当基于商业原则，制定相应的委托代理处置方案并按内部管理流程进行审批，有利于提高效率、降低成本，实现不良资产回收价值的最大化。委托方与受托方应按照委托合同约定履行各自的权利和义务，不得约定各种形式的实质上有受托方承担清收保底义务的条款”。

（2）资产管理行业发展现状和前景

随着中国经济的持续高速增长，中国居民平均可支配收入显著提升，全社会的财富总量大幅增长。根据中国人民银行、中国银监会、中国信托业协会、中国保监会和中国证监会的统计数据，包括金融机构存款、商业银行理财产品、信托资产、保险资金、证券受托管理资本金在内的金融资产总额从 2010 年末的 84 万亿增长至 2015 年末的 203 万亿，年均

复合增长率达到 19.3%。根据贝恩公司和招商银行联合发布的《2017 中国私人财富报告》测算，2016 年中国个人持有的可投资资产总体规模达到 165 万亿人民币，2014-2016 年年均复合增长率达到 21%。

在社会财富持续积累的背景下，加之 2012 年以来，监管机构大幅放松了对各金融机构开展资产管理业务的限制，推动中国资产管理行业进入了“大资管”时代，银行、信托、券商、保险、公募基金及基金子公司、私募投资基金、第三方资产管理机构等多种金融机构在资产管理业务上实现了跨越式发展，且业务范围不断扩展，各参与主体呈现跨领域、跨行业竞争合作的特征。

2017 年以来，资管业务监管日益趋紧。2017 年 11 月，“一行三会一局”联合发布了《中国人民银行、银监会、证监会、保监会、外汇局关于规范金融机构资产管理业务的指导意见（征求意见稿）》并在历经 5 个多月的社会公开征求意见，2018 年 4 月 27 日，“一行二会一局”联合发布了《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》正式稿。资管新规对于理财、非标、委外、智能投顾等均有涉及，主要意图在于彻底清除监管嵌套、打破刚兑，统一杠杆监管，禁止资金池运用，防范流动性期限风险以及跨行业、跨市场风险传递，实施穿透式监管。资管新规对整个资产管理行业的格局、未来盈利模式将产生深远影响，短期内对资产管理业务的转型发展和收入增长带来一定的挑战；长期来看，资管新规有助于促进资产管理业务规范发展，降低金融风险。

整体上看，中国资产管理行业未来发展趋势如下：

首先，金融体系改革的不断深化和社会财富的快速积累推动市场规模持续快速增长，中国经济持续发展、社会财富的有效积累形成了中国资产管理行业高速发展的基础。与此同时，金融体系改革的不断深化，使得金融机构能够提供更多样化的金融产品，由此也进一步激发了社会财富保值增值的投资需求，助力市场规模的快速扩张。

其次，中国资产管理的产品和服务仍将持续创新，产品和服务的种类将进一步丰富，尽管中国资产管理行业在过去几年取得了快速的发展，但各类资产管理机构中收入占比很高的类信贷通道业务面临日益激烈的竞争，预计未来这类通道类业务在资产管理牌照稀缺性降低、银行净值型理财直投计划广泛开展的背景下将面临日益严峻的转型压力。与此同时，随着金融市场的进一步改革，金融创新工具将会不断涌现，预计各类资产管理机构将依托自身核心资源，形成差异化竞争，资产管理产品和服务种类也将不断丰富。

最后，金融资产管理公司将依托不良资产经营业务，构建资产管理业务核心竞争力。金融资产管理公司深耕不良资产经营领域，围绕不良资产经营主业积累了丰富的项目管理经验和优质的项目资源，同时关注并把握各类债权资产、问题企业等特殊机遇投资机会，在风险管理方面也建立了领先的竞争优势。这些竞争优势成为金融资产管理公司通过各类业务平台广泛开展资产管理的核心竞争力。

在中国经济结构转型升级，改革力度进一步加大的大背景下，产能过剩行业面临深度结构调整的压力，为不良资产市场提供了广阔的发展空间。本公司是中国不良资产一级市场的一大接收方，也是不良资产处置市场的主要处置方。在业务、行业经验、人才、分销渠道、服务网络及资本实力等方面的优势，是本公司核心竞争力。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
固定收益类	6.98	0.01	99.86	61.34	7.55	0.14	98.15	59.12
权益类	3.98	0.08	97.99	34.97	3.75	0	100	29.37
其他类	0.42	0	100.00	3.69	1.47	0	100	11.51
合计	11.38	0.09	99.21	100	12.77	0.14	98.9	100

（2）各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
货币基金理财产品、结构性存款	其他	0.34	0	100	-73.48	0	0
朱古石项目	权益类	2.01	0	100	99.01	0	0
正顺项目	固定收益类	1.85	0	100	/	0	0
合计	—	4.2		—	25.53		—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上

的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

货币基金理财产品、结构性存款：货币基金收入同比减少 73.48%，主要原因为公司加大项目投放，2022 年度全年公司用闲置资金购买货币基金的比重减少，导致货币基金收入同比下降。

朱古石项目：底层为深圳市某城市更新项目，项目二期于 2021 年 1 月底取得“四证”，2021 年第四季度达成预售条件，2022 年上半年取得项目预售证并正式对外销售。本公司按投资协议和底层项目进展等将全年收益 2.01 亿元确认入账，同比 2021 年朱古石项目收益同期增加 99.01%。

正顺项目：根据 2022 年 12 月 22 日广东省深圳市中级人民法院民事调解书，正顺公司已于 2022 年末归还我司借款本金、逾期利息、违约金等人民币 4 亿元整，双方《借款协议》项下全部权利义务均已履行完毕，因此我司确认正顺项目收益 1.85 亿元。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人围绕集团的整体工作部署，对标“回归本源、聚焦主业”的要求，以高质量发展为目标，探索延伸“大不良”的经营范围，围绕跨境不良资产和业务，服务实体经济；抓住粤港澳大湾区建设机遇，服务城市更新升级改造；发挥金融稳定器作用，纾解危困企业。未来几年，发行人将继续通过资源整合和业务创新，完善的管理体制和经营机制，稳步发展各项主业。作为连接集团境内外大不良资产业务的纽带，发行人将聚焦主业，保证未来的持续稳健发展。

在业务层面，发行人将在现有业务模式基础上继续拓展市场，聚焦主责主业，服务实体经济，坚持稳健经营、专业经营，加速项目周转，加快存量资产的盘活力度；发行人也将加大风险防控力度，优化管理。同时，发行人将加强流动性管理力度，开拓融资渠道，构建多元化融资体系。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）信用风险

信用风险是指由于债务人或交易对手未能或者不愿意按时履行偿债义务，或者其财务状况发生不利变动而使公司的业务发生损失的风险。本公司信用风险主要涉及债权投资回收以及其他合并财务状况表内外信用风险敞口。如果未来客户违约率增加以及相关资产减值损失增加，将面临信用风险，从而对业务及经营业绩造成不利影响，近几年公司加大了对存量项目的回收力度，不良率大幅下降，未来公司将继续做好存量项目的管理，防范信用风险。

（2）证券市场波动产生的风险

本公司股权投资业务当前的主要退出渠道为在国内证券市场上市或协议回购安排，因此股权投资业务的投资收益高低及项目退出节奏与我国证券市场的运行情况高度相关。如果股票市场出现负向波动，则公司股权投资项目的退出节奏会因此放缓，股权投资业务的投资收益会相应受到影响，从而导致本公司获得收益的实现时间向后推迟。如果本公司现有储备项目未能或难以按照计划时间实现退出，对当期业绩有一定影响。公司一直秉承审慎经营原则，已建立较完善的风控体系，拥有专业资本市场团队，并且项目投入时设置足额抵押担保措施，公司将通过各种措施、尽力采用更优化的方案稳步退出各项目。

（3）房地产行业投资集中度较高风险

随着经济增速不断下滑以及房地产调控政策的实施，房地产行业业务发展存在不确定性较大的风险。发行人存量业务中投资房地产（主要为城市旧改）存在单笔业务金额大、投资途径多元化等情况，并且在行业下行的情况下，存在部分项目逾期以及项目展期情况

，这对发行人的风险控制能力、管理能力和业务操作能力都提出了较高要求。公司已建立完善的风险控制制度，存量房地产大多集中在深圳、上海等一线城市，未来房地产行业也不再是公司主要的投资方向，并已逐渐降低房地产投资的比重，房地产行业对公司业绩的影响将逐步降低。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

（1） 资产独立性

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

（2） 人员独立性

发行人的生产经营和行政管理独立于控股股东及其控制的其他企业，发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，公司的董事及高级管理人员严格按照《公司法》、公司章程的有关规定产生。

（3） 财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人财务实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，独立纳税，不存在为其控制人纳税的情况。

（4） 机构独立性

发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人与关联方之间的关联交易主要为提供资金及利息收入、提供劳务。发行人制订了专门的关联交易管理制度，公司对于生产经营中所涉及的定价和结算方式，均以市场公允价格为基础，充分保障股东的合法权益，保证公司关联交易的公允性，确保公司的关联交易不损害公司和全体股东的利益，控制关联交易的风险，使得公司的关联交易公平、公正、公开。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
银行存款	1.21
其他应收款	5.45
其他应付款	59.41
应付账款	0.13

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆入方	13.05
资金拆入利息	0.97

3. 担保情况

适用 不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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
2、债券简称	20 华建 02
3、债券代码	163547.SH

4、发行日	2020年5月22日
5、起息日	2020年5月22日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2023年5月22日
7、到期日	2025年5月22日
8、债券余额	人民币5亿元
9、截止报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	信达证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
13、受托管理人	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	华建国际实业（深圳）有限公司2022年度第一期定向债务融资工具(债券通)
2、债券简称	22华建实业PPN001BC
3、债券代码	032280350.IB
4、发行日	2022年3月28日
5、起息日	2022年3月28日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年3月28日
7、到期日	2026年3月28日
8、债券余额	15亿
9、截止报告期末的利率(%)	3.9%
10、还本付息方式	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

11、交易场所	银行间
12、主承销商	杭州银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司、德意志银行（中国）有限公司
13、受托管理人	杭州银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	华建国际实业（深圳）有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具（债券通）
2、债券简称	22 华建实业 PPN002BC
3、债券代码	032280598.IB
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 27 日
7、到期日	2026 年 6 月 27 日
8、债券余额	5 亿
9、截止报告期末的利率(%)	3.9%
10、还本付息方式	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
11、交易场所	银行间
12、主承销商	杭州银行股份有限公司、德意志银行（中国）有限公司、宁波银行股份有限公司
13、受托管理人	杭州银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：166396.SH、163547.SH

债券简称：20 华建 01、20 华建 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：166396.SH、163547.SH

债券简称	20 华建 01、20 华建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	由控股股东中国信达（香港）控股有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内于 2022 年 3 月 25 日及 2022 年 5 月 23 日按时兑付债券利息，不存在兑付兑息违约情形，因此不触发偿债的保障措施。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	安永华明会计师事务所
办公地址	中国北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大厦 16 层
签字会计师姓名	据志宏、张玉汶

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	166396.SH、163547.SH
债券简称	20 华建 01、20 华建 02
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街9号泓晟国际中心17层
联系人	杜世辉
联系电话	010-59013955

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	166396.SH、163547.SH
债券简称	20 华建 01、20 华建 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 栋 1 幢 60101

债券代码	032280350.IB、032280598.IB
债券简称	22 华建实业 PPN001BC、22 华建实业 PPN002BC
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	存放银行的资金
交易性金融资产	一年内到期的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的账面价值
其他应收款	与公司有业务经营往来的单位所发生的应收款
长期股权投资	对联营合营企业的投资款
其他非流动金融资产	一年以上的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的账面价值

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收账款	0.84	0.39	7.27	-88.45
其他应收款	28.39	13.18	17.20	65.06
一年内到期的非流动资产	8.25	3.83	2.23	270.19
其他流动资产	0.07	0.03	0.48	-85.42
债权投资	17.10	7.94	8.07	111.90
长期股权投资	23.13	10.74	12.28	88.36
其他非流动金融资产	34.50	16.02	51.52	-33.03

发生变动的原因：

应收账款同比减少 88.45%，主要原因为根据仲裁判决结果，杜邦项目涉及的《财产份

额转让协议》已于 2022 年末解除，我司与正顺公司就前期收取的转让款等进行结算，因此应收账款减少 6.80 亿元。

其他应收款同比增加 65.09%，主要原因为：（1）根据杜邦项目仲裁判决结果，本公司增加对万信二号的其他应收款 8.07 亿；（2）我司于 2022 年末向信银（香港）投资有限公司提款 4 亿元，银行已于 2022 年末放款资金但资金于 2023 年初转入我司，因此增加其他应收款 4 亿元。

债权投资同比增加 111.87%、长期股权投资同比增加 88.43%，主要原因为新增项目投放佳兆业-悦伴湾实质性重组项目、贝因美和北湖绿洲项目计入债权投资；以及新增长期股权投资杜邦项目所致。

其他非流动金融资产同比减少 33.03%，主要原因为一年内到期的金融资产重分类至交易性金融资产以及佳兆业-悦伴湾实质性重组项目、贝因美北湖绿洲项目调整为债权投资所致。

一年内到期的非流动资产同比上期增加 270.19%，主要原因是松岗项目从债权投资调整为一年内到期的非流动资产所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：1.19 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.11 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.3 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：1.3 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.85%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 67.34 亿元和 75.06 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 11.46%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	20.00	-	20.00	40.00	53.29%
银行贷款	-	13.90	1.69	4.47	20.06	26.72%
非银行金融机构贷款	-	-	4.00	-	4.00	5.33%
其他有息债务	-	6.41	-	4.59	11.00	14.66%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 20.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20 亿元，且共有 5 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 68.14 亿元和 75.86 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 11.33%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	20.00	-	20.00	40.00	52.73%
银行贷款	-	14.70	1.69	4.47	20.86	27.50%
非银行金融机构贷款	-	-	4.00	-	4.00	5.27%

其他有息债务	-	6.41	-	4.60	11.00	14.50%
--------	---	------	---	------	-------	--------

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 20.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 20 亿元，且共有 5 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	20.42	14.13	12.90	58.29
预收账款	0.36	0.25	0.02	1,700.00
应交税费	1.05	0.73	1.67	-37.13
一年内到期的非流动负债	8.15	5.64	16.10	-49.40
长期借款	9.10	6.29	19.25	-52.74
应付债券	41.04	28.39	20.52	100.02

发生变动的的原因：

短期借款同比增长 58.34%，主要原因为 2022 年新增提款一年内到期的银行借款所致。

预收账款同比增长 1,700.00%，主要为预收百胜项目处置款。

应交税费同比减少 37.06%，主要原因为 2022 年应交企业所得税较 2021 年减少所致。

一年内到期的非流动负债同比减少 49.40%，主要为一年内到期的长期借款较 2021 年减少所致。

长期借款同比下降 52.74%，主要原因为公司 6.4 亿元借款将于 2023 年 2 月 28 日到期，调整至一年内到期的非流动负债所致。

应付债券同比增加 100%，原因为报告期内我司发行定向债务融资工具 20 亿所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：5.94 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
宁波信达华建投资有限公司	是	100	投资与资产管理	44.86	10.63	0.12	2.40
信达资本管理有限公司	否	40	受托管理私募股权投资基金，从事投融资管理	29.24	21.20	4.38	3.30

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处 的诉讼程 序
杭州昆润 房地产开发有 限公司	杭州犇牛 物业管理 有限公司	详见本报 告“第五 节发行人 认为应当 披露的其 他事项”	2022 年 9 月 2 日	杭州 市上城区 人民法院	/	截 至 目前，杭 州市上城 区人民法 院尚未就 本案作出 一 审 判 决。

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

截至 2022 年 12 月 31 日公司认为应当披露的其他事项如下：

1、杭州昆润房地产开发有限公司（原告）与杭州犇牛物业管理有限公司（被告）诉讼案

2021 年 3 月 24 日，杭州犇牛物业管理有限公司（以下简称“杭州犇牛”）与杭州昆润房地产开发有限公司（以下简称“昆润房产”，为浙江昆仑控股集团有限公司下属公司）签署《房屋转让框架合同》，杭州犇牛意向购买昆润房产名下昆仑中心 2 号楼 15,577.97 m² 商办用房产和车位的使用权。同时，杭州犇牛股东宁波信达华建投资有限公司（以下简称“宁波信达”）与浙江昆仑控股集团有限公司（以下简称“昆仑控股”）签署《远期收购协议》，在约定期限内，昆仑控股享有宁波信达持有的杭州犇牛 100% 股权及债权的远期收购权。2021 年 4 月，杭州犇牛分批购买昆仑中心 2 号楼 15,577.97 m² 商办用房产和车位使用权，签署《浙江省商品房买卖合同》及《车位使用权转让协议》，全额支付交易对价、过户税费等并办理房屋产权过户。

由于昆仑控股未能按《远期收购协议》的约定履行相关义务，于 2022 年 7 月 17 日丧失对杭州犇牛股权及债权的远期收购权。2022 年 8 月 26 日，昆润房产向杭州市上城区人民法院提起诉讼，请求昆仑商务中心 2 号楼 101 等 10 套房屋所有权归其所有，并要求杭州犇牛承担案件诉讼费、保全费以及诉讼财产保全保险费。杭州市上城区人民法院于 2022 年 9 月 2 日立案受理本案【案号：（2022）浙 0102 民初 10734 号】。

2023 年 2 月 23 日，杭州市上城区人民法院正式开庭审理本案。

截至目前，杭州市上城区人民法院尚未就本案作出一审判决。

本案诉争标的为 10 套房屋，属于物权确权纠纷，不涉及金钱给付义务，故本次诉讼对我司是否在报告期内使用募集资金的偿债能力无重大不利影响。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为华建国际实业（深圳）有限公司 2022 年公司债券年报盖章页）



华建国际实业(深圳)有限公司

2023年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：华建国际实业（深圳）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,976,225,147.94	3,020,285,602.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	6,047,862,066.03	5,040,174,106.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	83,901,876.85	726,665,809.81
应收款项融资		
预付款项		5,788,058.61
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,839,267,969.53	1,719,825,187.38
其中：应收利息		1,493,333.40
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	825,090,267.44	222,881,228.34
其他流动资产	7,175,543.27	47,793,131.66
流动资产合计	12,779,522,871.06	10,783,413,124.41
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,710,386,770.05	807,290,005.98
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,313,358,617.94	1,227,692,130.82
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	3,450,355,203.19	5,152,377,772.70
投资性房地产	412,376,690.41	426,635,734.06
固定资产	160,932,526.22	167,020,567.29
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	11,836,870.96	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	281,456,992.61	239,846,168.87
其他非流动资产	415,481,761.84	503,233,569.16
非流动资产合计	8,756,185,433.22	8,524,095,948.88
资产总计	21,535,708,304.28	19,307,509,073.29
流动负债：		
短期借款	2,041,794,504.08	1,289,508,651.29
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	26,305,093.97	25,198,947.66
预收款项	35,590,677.12	2,342,289.22
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	7,266,313.88	8,764,921.07
应交税费	105,343,237.72	167,366,168.14
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	814,838,638.06	1,610,202,188.30
其他流动负债	6,178,171,458.64	5,264,400,756.57
流动负债合计	9,209,309,923.47	8,367,783,922.25
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	909,717,420.05	1,924,761,840.05
应付债券	4,103,517,775.03	2,051,565,450.14
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	8,515,302.41	
长期应付款		170,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	223,455,475.35	197,063,504.92

其他非流动负债		
非流动负债合计	5,245,205,972.84	4,343,390,795.11
负债合计	14,454,515,896.31	12,711,174,717.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	424,195,470.25	424,195,470.25
其他权益工具		0
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,169.75	11,169.75
减：库存股		0
其他综合收益		0
专项储备		0
盈余公积	212,097,735.13	201,460,255.68
一般风险准备	0	0
未分配利润	6,444,888,032.84	5,970,667,460.25
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,081,192,407.97	6,596,334,355.93
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	7,081,192,407.97	6,596,334,355.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,535,708,304.28	19,307,509,073.29

公司负责人：柳明欣 主管会计工作负责人：马万铭 会计机构负责人：易晓年

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：华建国际实业（深圳）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,377,457,829.35	2,899,260,024.01
交易性金融资产	4,412,743,469.52	4,602,819,188.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	55,056,808.94	38,511,132.80
应收款项融资		
预付款项		599,308.61
其他应收款	5,760,606,190.91	4,060,958,107.48
其中：应收利息		1,493,333.40
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	14,000,000.00	221,890,809.64
其他流动资产		47,729,952.28
流动资产合计	12,619,864,298.72	11,871,768,523.77
非流动资产：		

债权投资	243,913,028.21	249,815,453.52
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	825,009,256.98	207,982,876.42
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,491,301,460.47	2,958,635,915.38
投资性房地产	22,600,981.42	23,829,400.20
固定资产	160,932,526.22	167,020,567.29
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,836,870.96	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,248,007.59	
其他非流动资产	3,323,769.93	3,445,695.20
非流动资产合计	3,768,165,901.78	3,610,729,908.01
资产总计	16,388,030,200.50	15,482,498,431.78
流动负债：		
短期借款	1,961,661,170.76	1,209,372,651.63
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	13,604,200.83	12,498,054.52
预收款项	216,190.48	
合同负债		
应付职工薪酬	7,266,313.88	8,764,921.07
应交税费	34,109,881.30	531,326.00
其他应付款	5,793,425,850.78	5,851,949,135.61
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	814,838,638.06	1,610,202,188.30
其他流动负债		
流动负债合计	8,625,122,246.09	8,693,318,277.13
非流动负债：		
长期借款	909,717,420.05	1,924,761,840.05
应付债券	4,103,517,775.03	2,051,565,450.14
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	8,515,302.41	
长期应付款		170,000,000.00

长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		21,387,823.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,021,750,497.49	4,167,715,113.46
负债合计	13,646,872,743.58	12,861,033,390.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	424,195,470.25	424,195,470.25
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	11,169.75	11,169.75
减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0
专项储备	0	0
盈余公积	212,097,735.13	201,460,255.68
未分配利润	2,104,853,081.79	1,995,798,145.51
所有者权益（或股东权益）合计	2,741,157,456.92	2,621,465,041.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,388,030,200.50	15,482,498,431.78

公司负责人：柳明欣 主管会计工作负责人：马万铭 会计机构负责人：易晓年

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	282,860,689.55	408,427,200.78
其中：营业收入	282,860,689.55	408,427,200.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	410,700,989.71	303,504,949.36
其中：营业成本	24,160,614.95	13,932,704.08
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,128,585.53	9,471,383.64
销售费用		
管理费用	64,099,784.13	52,977,708.90
研发费用		
财务费用	314,312,005.10	227,123,152.74
其中：利息费用	333,643,835.63	335,633,622.23
利息收入	123,785,579.12	94,882,427.43

加：其他收益	1,079,141.68	1,304,031.12
投资收益（损失以“-”号填列）	736,641,056.7	204,862,363.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	67,935,861.80	32,432,534.50
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	138,633,418.49	534,787,247.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-123,831,312.14	129,628,518.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-29,843,032.16	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	594,838,972.41	975,504,412.33
加：营业外收入	659,754.30	2,335.49
减：营业外支出	1,000,000.00	2,000,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	594,498,726.71	973,506,747.82
减：所得税费用	109,640,674.67	203,702,731.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	484,858,052.04	769,804,016.41
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	484,858,052.04	769,804,016.41
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	484,858,052.04	769,804,016.41
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	484,858,052.04	769,804,016.41
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	484,858,052.04	769,804,016.41
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：柳明欣 主管会计工作负责人：马万铭 会计机构负责人：易晓年

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	16,937,490.80	20,907,014.93
减：营业成本	1,228,418.78	3,816,974.21
税金及附加	3,519,533.22	1,616,019.96
销售费用		
管理费用	50,983,111.04	46,158,528.28
研发费用		
财务费用	320,188,267.50	173,025,868.24
其中：利息费用	329,657,834.22	260,102,488.38
利息收入	113,909,185.65	73,428,804.27
加：其他收益	88,047.16	616,697.15
投资收益（损失以“－”号填列）	722,609,007.25	10,755,005.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-23,700,000.00	-10,549,941.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-192,845,724.51	443,209,838.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,904,037.16	-1,118,893.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	160,965,453.00	249,752,271.95
加：营业外收入		2,335.49
减：营业外支出	1,000,000.00	2,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	159,965,453.00	247,754,607.44
减：所得税费用	40,273,037.27	48,604,836.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	119,692,415.73	199,149,770.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	119,692,415.73	199,149,770.45

七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：柳明欣 主管会计工作负责人：马万铭 会计机构负责人：易晓年

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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		
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,128,026,765.60	3,584,953,394.40
经营活动现金流入小计	2,128,026,765.60	3,584,953,394.40
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	-913,227.03	-982,688.97
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	-29,421,213.86	-26,851,047.58
支付的各项税费	-180,548,720.49	-158,254,417.23
支付其他与经营活动有关的现金	-1,286,435,925.62	-1,962,741,549.07
经营活动现金流出小计	-1,497,319,087.00	-2,148,829,702.85
经营活动产生的现金流量净额	630,707,678.60	1,436,123,691.55
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	3,323,040,624.02	889,869,338.61
取得投资收益收到的现金	731,417,186.80	582,487,053.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	128,480,000.00	6,321.18
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		
投资活动现金流入小计	4,182,937,810.82	1,472,362,713.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-6,278,260.68	-412,904,398.14
投资支付的现金	-6,505,017,306.82	-4,030,629,801.52
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-6,511,295,567.50	-4,443,534,199.66
投资活动产生的现金流量净额	-2,328,357,756.68	-2,971,171,486.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,838,292,770.00	1,709,988,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,997,248,022.39	
筹资活动现金流入小计	5,835,540,792.39	1,709,988,800.00
偿还债务支付的现金	-5,619,764,193.31	-1,035,962,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-284,457,630.51	-349,542,821.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-5,904,221,823.82	-1,385,504,821.51
筹资活动产生的现金流量净额	-68,681,031.43	324,483,978.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,766,331,109.51	-1,210,563,816.18
加：期初现金及现金等价物余额	4,843,475,058.04	6,054,038,874.22
六、期末现金及现金等价物余额	3,077,143,948.53	4,843,475,058.04

公司负责人：柳明欣 主管会计工作负责人：马万铭 会计机构负责人：易晓年

母公司现金流量表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
----	---------	---------

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,864,057,490.56	10,609,193,856.99
经营活动现金流入小计	6,864,057,490.56	10,609,193,856.99
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	-29,421,213.86	-26,851,047.58
支付的各项税费	-5,848,898.48	-71,979,182.86
支付其他与经营活动有关的现金	-8,101,988,949.39	-5,532,332,213
经营活动现金流出小计	-8,137,259,061.73	-5,631,162,443.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,273,201,571.17	4,978,031,413.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,383,695,808.73	697,246,571.48
取得投资收益收到的现金	628,906,015.36	393,187,994.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,321.18
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		
投资活动现金流入小计	3,012,601,824.09	1,090,440,887.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-3,586,369.98	-1,410,981.00
投资支付的现金	-3,915,194,367.86	-1,907,610,096.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-3,918,780,737.84	-1,909,021,077.55
投资活动产生的现金流量净额	-906,178,913.75	-818,580,190.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,758,292,770.00	1,629,988,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,997,248,022.39	
筹资活动现金流入小计	5,755,540,792.39	1,629,988,800.00
偿还债务支付的现金	-5,539,764,193.31	-955,962,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-280,468,963.84	-346,227,932.63
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-5,820,233,157.15	-1,302,189,932.63
筹资活动产生的现金流量净额	-64,692,364.76	327,798,867.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,244,072,849.68	4,487,250,090.54
加：期初现金及现金等价物余额	4,722,449,479.62	235,199,389.08
六、期末现金及现金等价物余额	2,478,376,629.94	4,722,449,479.62

公司负责人：柳明欣 主管会计工作负责人：马万铭 会计机构负责人：易晓年

