

平安不动产有限公司

(深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 层)

2022 年公开发行公司债券 (面向专业投资者) (第一期) 募集说明书

本期债券发行金额:	不超过人民币 20 亿元 (含)
担保情况:	本期债券无担保
信用评级结果:	发行人主体评级为 AAA, 本期债券评级为 AAA
发行人:	平安不动产有限公司
主承销商:	平安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
受托管理人:	中信建投证券股份有限公司
信用评级机构:	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人



(深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 B 座第 22-25 层)

联席主承销商



中国国际金融股份有限公司



中信证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司



华泰联合证券有限责任公司

签署日期: 2022 年 1 月 12 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第1号——募集说明书参考格式》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

发行人已于 2020 年 4 月 3 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2020]611 号文注册公开发行面值不超过 180 亿元的公司债券。发行人本次债券采取分期发行的方式，其中 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模不超过 20 亿元。

本期债券发行上市前，公司最近一期末净资产为 501.10 亿元（2021 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 53.69%，母公司资产负债率 44.88%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 52.91 亿元（2018 年度、2019 年度和 2020 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 340,115.33 万元、682,904.19 万元和 564,523.87 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

二、本期债券评级情况

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券评级为 AAA，评级展望为稳定。在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，联合资信将持续关注发行人经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息。重大变化，或发现存在或出现可能对平安不动产有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。发行人应当根据联合资信跟踪评级资料清单的要求提供相应资料。联合资信的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、本期债券无担保。在本期债券存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

四、基于保险资金资产配置需求，平安不动产处于不断发展阶段，投资项目较多，发行人依靠自身运营产生的现金流入不能完全满足现金支出的需求，现阶段公司需要通过外部融资来平衡现金流。发行人面临现金流平衡在一定程度上依赖外部融资的风险。

五、发行人海外的业务主要分布在澳洲和美国等地，总体规模不大。对于海外业务的投资，随着国家宏观政策的变化，可能存在一定的政治风险；发行人海外投资涉及诸多环节，由于海外经济、法律环境的不同，发行人在海外投资可能面临一定的经营风险。

六、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者市场性管理办法》。普通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，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按期足额支付本期债券的利息和本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果违约事件发生，本公司应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因本公司违约

事件承担相关责任造成的损失予以赔偿，具体请参见本募集说明书第十节“投资者保护机制”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为深圳。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

九、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在本期债券存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

十二、作为平安集团旗下不动产资产管理及投资平台，发行人业务中来自平安集团及其下属子公司的规模较大，发行人与其关联公司之间存在一些关联交易。如果双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，则可能

会存在影响发行人经营业绩的风险,过分依赖关联公司也有可能会影响发行人在市场中积累独立经营获利的能力。

十三、截至本募集说明书签署之日,本期债券牵头主承销商平安证券股份有限公司与发行人同属于中国平安保险(集团)股份有限公司之下属子公司,与发行人构成关联关系。上述关联交易为本期债券发行之需,未损害发行人及债券投资者利益。

十四、发行人在本期债券发行环节,不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定,发行人不操纵发行定价、暗箱操作,不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益,不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助,不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

十五、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购,发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

十六、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。根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引(2017 年修订版)>有关事项的通知》,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的相关规定执行。

十七、本期债券封卷时全称为“平安不动产有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)”,由于本期债券跨年度,本期债券全称为“平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)”。本期债券发行、申报、封卷及备查文件中涉及上述调整的,调整前后相关文件及其表述具备相同法律效力。

十八、根据《平安不动产有限公司第五届董事会第二十一次会议决议》,发行人聘任蒋达强先生担任总经理,聘任原总经理朱政坚先生担任联席总经理。根据《平安不动产有限公司第六届董事会第三次会议决议》,发行人董事会选举鲁

贵卿先生为公司董事长及公司法定代表人。上述董事及高级管理人员职位变动系正常职务调整，对发行人生产经营和偿债能力无重大不利影响。

十九、发行人 2019 年经营性现金流净额较 2018 年下降 70,968.64 万元，主要系提供劳务及租赁收到的现金减少，支付的其他与经营活动的现金增加。发行人 2021 年 1-9 月经营性现金流净额较 2020 年下降 195,718.67 万元，主要系当期支付的其它与经营活动有关的现金增加。

二十、2020 年 6 月末，发行人 2020 年累计新增借款余额超过 2019 年末净资产 40%，发行人已于 2020 年 7 月 8 日就该事项披露《平安不动产有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
释义.....	10
第一节 风险提示及说明	13
一、与本期债券相关的投资风险.....	13
二、发行人的相关风险.....	14
第二节 发行概况	21
一、本次发行的基本情况.....	21
二、认购人承诺.....	24
第三节 募集资金运用	25
一、募集资金运用计划.....	25
二、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化.....	27
三、前次公司债券募集资金使用情况.....	28
第四节 发行人基本情况	32
一、发行人概况.....	32
二、发行人历史沿革.....	32
三、发行人第一大股东和实际控制人基本情况.....	35
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	36
五、发行人治理结构及独立性.....	42
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	47
七、发行人主要业务情况.....	51
八、媒体质疑事项	83
九、发行人内部管理制度	83
十、发行人违法违规及受处罚情况	86

十一、发行人资金被第一大股东、实际控制人及其关联方违规占用，以及为第一大股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形	87
第五节 财务会计信息	88
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响.....	88
二、合并报表范围的变化.....	90
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	94
四、最近三年及一期的主要财务指标.....	103
五、管理层讨论与分析.....	103
六、发行人有息负债情况.....	128
七、公司的关联方、关联关系、关联交易，以及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制	130
八、重大或有事项或承诺事项.....	159
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	160
第六节 发行人及本期债券的资信状况	161
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	161
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	162
三、其他重要事项.....	163
四、发行人资信情况.....	163
第七节 增信机制	169
第八节 税项.....	170
一、增值税.....	170
二、所得税.....	170
三、印花税.....	170
四、税项抵销.....	171
第九节 信息披露安排	172
一、发行人信息披露制度	172
二、信息披露的具体内容	172
三、信息披露事务管理制度的主要内容	173

第十节 投资者保护机制	178
一、偿债计划.....	178
二、偿债资金来源	178
三、偿债应急保障方案	179
四、偿债保障措施	179
五、违约责任及解决措施.....	182
六、债券持有人会议.....	184
七、债券受托管理人.....	193
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系	215
一、发行人与本次发行的有关机构.....	215
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	218
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明	220
第十三节 备查文件	249
一、备查文件内容	249
二、备查文件查阅地点及查询网站	249

释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

平安不动产、发行人、公司、本公司	指	平安不动产有限公司
平安集团、集团、中国平安集团	指	中国平安保险（集团）股份有限公司
本次债券	指	发行人本次在境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币 180 亿元（含 180 亿元）的公司债券
本次发行	指	本期债券的公开发行
本期债券	指	平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
募集说明书	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券制作的《平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律法规为发行本期债券制作的《平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、平安证券	指	平安证券股份有限公司
联席主承销商、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
主承销商	指	平安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
簿记管理人	指	平安证券股份有限公司
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
发行人律师、律师	指	上海融孚律师事务所
评级机构、联合评级	指	联合资信评估股份有限公司
会计师事务所、审计机构	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《平安不动产有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充协议

《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《平安不动产有限公司 2020 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充规则
平安信托	指	平安信托有限责任公司
平安创新资本	指	深圳市平安创新资本投资有限公司
平科	指	深圳平科信息咨询有限公司
平安工业物流公司	指	深圳平安不动产工业物流有限公司
平安置业	指	深圳市平安置业投资有限公司
保险资金	指	中国平安保险（集团）股份有限公司下属各保险公司以本外币计价的资本金、公积金、未分配利润、各项准备金及其他资金
平安寿险、平安人寿	指	中国平安人寿保险股份有限公司
平安产险	指	中国平安财产保险股份有限公司
平安养老险	指	平安养老保险股份有限公司
平安银行	指	平安银行股份有限公司
平安健康险	指	平安健康保险股份有限公司
平安科技	指	平安科技（深圳）有限公司
深圳综金服务	指	深圳市平安综合金融服务有限公司
平安财富理财	指	平安财富理财管理有限公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司
平安金融科技	指	平安金融科技咨询有限公司
平安海外	指	中国平安保险海外（控股）有限公司
深圳平安金融中心	指	深圳平安金融中心建设发展有限公司
成都平安置业	指	成都平安置业投资有限公司
杭州安丰置业	指	杭州安丰置业有限公司
杭州平江	指	杭州平江投资有限公司
北京富安	指	北京富安管理咨询有限公司
北京汇安	指	北京汇安投资管理有限公司
纽海上海	指	纽海信息技术（上海）有限公司
上海泽安	指	上海泽安投资管理有限公司
中海物流	指	中海物流产业投资集合资金信托计划
云南景和	指	云南景和置业有限公司
光鸿投资	指	光鸿投资管理有限公司
深圳联新	指	深圳联新投资管理有限公司
深圳安创	指	深圳安创投资管理有限公司

平安汇富	指	深圳平安汇富资产管理有限公司
平安期货	指	平安期货有限公司
平安普惠	指	平安普惠投资咨询有限公司
平安国际融资租赁、国际融资租赁	指	平安国际融资租赁有限公司
平安资管	指	平安资产管理有限责任公司
平安付	指	平安付智能技术有限公司
平安投资担保	指	深圳平安投资担保有限公司
保监会	指	原中国保险监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
GP	指	有限合伙基金中的普通合伙人（General Partner）
LP	指	有限合伙基金中的有限合伙人（Limited Partner）
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《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》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《平安不动产有限公司公司章程》
最近三年及一期、报告期	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-9月
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

本募集说明书中的表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市交易流通。由于具体上市交易审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市交易后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市交易流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市交易流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。另外，本期债券仅面向专业投资者发行，可能面临市场不活跃等流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，本公司的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

（四）资信风险

本公司在最近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到一定影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、短期偿债压力较大的风险

随着公司业务规模的增长，发行人需要的资金量也随之增加，同时，部分长期借款和应付债券将于一年内到期，故发行人短期有息负债规模有所增长。截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人一年内到期的有息债务合计分别为2,400,340.28万元、1,168,868.38万元、1,535,593.77万元和1,940,376.42万元，虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力增加的风险。

2、资本支出规模较大的风险

不动产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。发行人现持有的项目较为充足，具备较强的持续发展后劲，但同时也给发行人带来较大的资金支出压力。若未来发行人融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

3、期间费用占比上升的风险

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人期间费用分别为297,974.28万元、338,278.91万元、326,844.45万元和234,235.70万元，分别占同期营业收入的159.62%、153.89%、97.62%和79.65%，如期间费用占比进一步升高可能导致发行人盈利空间降低的风险，进而削弱发行人的偿付能力。

4、投资收益和盈利稳定性存在波动风险

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，公司投资收益分别为561,169.39万元、849,465.59万元、623,231.99万元和304,620.95万元，公司净利润分别为339,838.75万元、682,512.28万元、564,504.59万元和255,799.01万元，各报告

期内公司投资收益以及净利润变化幅度较大，投资收益和盈利能力存在波动风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动及地产市场周期性变化的风险

发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和地产调控政策有较强的相关性，目前我国宏观经济及地产市场仍处于调整阶段，对发行人受托管理及持有的不动产项目的转让价格及出租情况可能产生一定的影响。

2、业务可持续性风险

目前，发行人部分收入来源于中国平安集团各成员企业不动产项目委托管理业务，若未来中国平安集团改变相应的经营策略，中止或减少上述委托业务，将可能导致发行人营业收入的减少。另一方面，发行人作为中国平安集团不动产投资和运营的主要载体，公司各板块业务得以快速发展，若未来中国平安集团对发行人在集团中的定位作出调整，将可能对发行人的业务持续性产生负面影响。

3、关联交易风险

发行人与其关联公司之间存在一些关联交易，其关联交易的类型主要体现为：向关联方销售和采购商品、租出物业、资金拆借，及与关联方的应收应付账款余额。关联交易在发行人的整体交易规模占有一定比重，如果双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，则可能会存在影响发行人经营业绩的风险。

4、主营业务收入依赖关联公司的风险

目前，发行人主营业务收入主要来源于关联公司，虽然此种情况是发行人在中国平安集团中定位为不动产投资、管理领域的主要平台而导致的，但是过分依赖关联公司有可能会影响发行人在市场中积累独立经营获利的能力。

5、项目投资不能按计划退出的风险

项目投资易受项目选址、区位、规划设计、政府监管、市场等较多综合环境因素影响，上述因素均可能会导致项目无法按照预期投资计划退出。因此，发行人可能面临一定的项目投资风险。

6、基金管理风险及声誉风险

基金的组织形态在法律上属独立法人性质，发行人通过旗下专业子公司进行基金管理业务时将作为基金发起人，拟定该基金的各项法律文件，如基金章程、基金契约书、基金委托书等，在厘清基金成员权责关系的过程中，发行人将面临一定的管理风险；另外，发行人在基金管理中通常担任管理人角色，基金投资运作的过程中如出现问题，也会导致发行人作为基金管理人出现声誉风险。

7、海外投资风险

发行人海外的业务主要分布在澳洲和美国等地，总体规模不大。对于海外业务的投资，随着国家宏观政策的变化，可能存在一定的政治风险；发行人海外投资涉及诸多环节，由于海外经济、法律环境的不同，发行人在海外投资可能面临一定的经营风险。

8、安全生产风险

发行人受托对在建不动产项目提供工程建设服务或装修改造服务，此业务对安全性和技术水平要求较高。若因人员操作失误、技术设备等因素影响发生安全事故，可能造成经济损失和人员伤亡，并对公司的正常生产经营造成不利影响。

9、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件及发行人管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

10、跨地区经营的风险

发行人受托管理和投资的不动产项目，涉及商业写字楼、养生养老、租赁住房、工业物流等，分布在国内众多城市，相关城市的项目开发政策、管理法规、区域经济发展水平以及人文观念等都存在一定的差异，发行人在不同地区开发项目，会面临独特的挑战。如果项目公司未能及时熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，将面临因此产生的经营风险。

11、跨行业经营的风险

发行人目前开展的业务均与不动产相关，但不同的业务板块又属于不同的细分行业，不同的细分行业在经营上存在共性的同时也有较大的差异性，发行人将面临跨行业经营而产生的风险。

12、新冠肺炎疫情相关风险

2020 年初以来，新冠肺炎疫情对我国实体企业经营造成了较大冲击。就地产行业而言，也受到了一定影响。发行人紧密关注运营及投资项目情况，目前经营收入稳定，投资项目中个别项目销售安排可能受到一定影响，总体新冠肺炎对发行人投资组合影响不大。但后续若新冠肺炎疫情持续，仍会在一定程度上增加发行人经营压力，进而对不动产的投资收益产生一定的不利影响。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 94 家，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则可能对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

2、突发事件引发的治理结构突然变化的风险

发行人已形成了股东会、董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

3、投资管理风险

发行人投资项目众多，各项业务的精细化运作和协调发展对发行人的管理能力具有较大挑战。另外，发行人控股及参股的子公司众多，这对发行人在管理方面也有较高要求，发行人面临一定的投资管理风险。

（四）政策风险

1、地产行业政策变化的风险

2016 年 12 月召开的中央经济工作会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，在宏观上管住货币流动性，而在微观执行层面上实行差异化信贷。此外，继政治局会议后，中央经济工作会议再提长效机制建设，强调人地挂钩政策，倒逼城镇化，同时要求房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例。

继 2019 年 4 月政治局会议后，2019 年 7 月 30 日中央政治局会议再提房住不炒与长效机制，同时提出：不将房地产作为短期刺激经济的手段。此外，政治局会议首提城市群与老旧小区改造概念。

2019 年 1-11 月，全国房地产调控政策高达 554 次，相比 2018 年同期 425 次上涨幅度高达 30%，累计次数刷新房地产调控纪录。进入下半年，全国楼市将依然是双向调控，房价平稳的城市不排除出现宽松政策，但只要上涨明显，房地产调控肯定会加码。房贷利率进入反弹阶段，尽管一线城市表现相对平静，但二线城市的多个热门地区房贷利率却呈现上涨，有的地区首套房利率甚至上浮 25%。

2019 年 11 月 25 日，央行发布《中国金融稳定报告（2019）》，除了对 2018 年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外，也给出了下一步的政策建议。该报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

2019 年 12 月 10 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行。5 月 22 日，两会政府工作报告指出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。7 月 24 日，住建部召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、宁波、成都、长沙和沈阳等 10 城参会，直指市场过热问题。会议提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。并要实施好房

地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。12月16-18日，中央经济工作会议召开，总结2020年、部署2021年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

2021年2月18日，国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，要求对4个一线城市（包括北京、上海、广州、深圳）和18个二线城市（包括南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡）共22个热点城市实现住宅用地两集中（以下简称“两集中政策”）：集中发布出让公告、集中组织出让活动、公告或出让次数不超过3次。目前，青岛、郑州、天津、深圳均已出台相关政策。两集中政策预计导致城市和板块之间的分化进一步加剧，非核心区域面临土地价格下跌、销售去化压力上升的风险，同时该政策一定程度上对房地产开发企业的运营能力和资金使用效率提出了更高的要求。若发行人未来不能适应不断变动的行业政策，则发行人的业务发展和财务状况可能受到不利影响。

2、保险行业政策变化的风险

根据保监会于2010年9月3日发布的《保险资金投资股权暂行办法》（保监发【2010】79号）和《保险资金投资不动产暂行办法》（保监发【2010】80号）以及于2012年7月16日发布的《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》（保监发【2012】59号）和《关于加强和改进保险资金运用比例监管的通知》（保监发【2014】13号）等相关政策，保监会允许保险资金投资未上市企业股权和不动产，这将对改善保险资产负债，优化资产配置，缓解投资压力，分散投资风险，保障资产安全，维护投保人切身利益，产生积极和重要的影响。若上述保险行业政策发生变化，发行人现行的主营业务将面临较大的风险。

3、养生养老行业政策的风险

随着我国人口老龄化速度的加快，我国的养生养老行业也快速发展，该行业呈现出与房地产、医疗服务等行业密切相关的特点。虽然国家日益对养生养老产业加大规范和扶持力度，一些法律法规、配套政策也密集出台，但与养生养老行业快速创新的速度相比较，还存在差距，行业的发展面临一定的政策滞后性的风险。

4、有限合伙企业税收政策变化的风险

公司的部分收入来源于有限合伙制基金投资，我国关于合伙企业的税收制度是在原《合伙企业法》的框架下建立的，并且没有根据法律的修订革新，造成了有限合伙企业税收政策执行的复杂性。国家针对宏观形势以及不同区域的经济情况所作出的税收政策调整，可能会对发行人业务或盈利带来某种程度的不利影响。

5、金融信贷政策变化的风险

近年来，政府采取各种措施降低企业融资成本，尽管如此，未来地产相关行业的融资状况仍然具有一定的不确定性。发行人总体融资金额规模较大，如果未来国家信贷政策收紧，而发行人对银行融资需求持续保持较高的水平，发行人可能面临随之而来的融资困难及融资成本上升等风险。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

（一）2020年3月18日，发行人第五届董事会第十三次会议审议并通过了《关于发行债务融资工具的议案》，提请股东会一般及无条件授予董事会，并在取得股东会批准及授权之同时，由董事会授权公司董事长在有关法律法规规定范围内及决议有效期内，根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理公司新增发行本金总额不超过人民币280亿元（含人民币280亿元）的债务融资工具事宜。

2020年3月20日，发行人第二十三次临时股东会审议并通过了《关于发行债务融资工具的议案》，批准并授权公司董事会、并由董事会授权公司董事长决定在境内一次或分多次新增发行本金总额不超过人民币280亿元（含280亿元）的债务融资工具，包括但不限于超短期融资券、公司债券、中期票据及非公开定向债务融资工具（PPN）。

2020年3月20日，董事长邹益民先生签署了《关于平安不动产有限公司2020年公开发行公司债券具体事宜的决定》，对本期债券的具体条款进行了明确。在股东会的授权范围内，本期债券的发行规模确定为不超过人民币180亿元（含180亿元），分期发行。

（二）发行人于2020年4月3日获得中国证券监督管理委员会证监许可【2020】611号文同意向专业投资者公开发行面值不超过人民币180亿元公司债券的注册。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：平安不动产有限公司。

债券名称：平安不动产有限公司2022年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期），债券简称“22不动01”。

发行规模：本期债券发行规模为不超过人民币20亿元（含20亿元）。

债券期限：本期债券期限为 3 年。

票面金额和发行价格：本期债券票面金额（面值）为 100 元，本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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，债券持有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。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面年利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售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：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期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，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

起息日：本期债券自 2022 年 1 月 17 日开始计息。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券

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债券登记机构的相关规定办理。

付息日: 2023年至2025年每年的1月17日为上一个计息年度的付息日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。

兑付日: 2025年1月17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)。

支付金额: 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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券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。

信用评级机构及信用评级结果: 经联合资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为AAA,本期债券的信用等级为AAA,评级展望稳定。

拟上市交易场所: 深圳证券交易所。

募集资金用途: 结合公司用款需求,扣除发行费用后,募集资金将用于偿还公司到期或赎回的公司债券。

募集资金专项账户: 本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定,指定专项账户,用于公司债券募集资金接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人: 平安证券股份有限公司。

联席主承销商: 中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

债券受托管理人: 中信建投证券股份有限公司。

质押式回购安排: 本公司主体信用等级为AAA,本期债券信用等级为AAA,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证券登记机构的相关规定执行。

税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登的日期：2022年1月12日

发行首日：2022年1月14日

预计发行期限：2022年1月14日至2022年1月17日，共2个交易日。

网下发行期限：2022年1月14日至2022年1月17日

2、本期债券上市交易安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东会审议通过，并经中国证监会证监许可【2020】611号文同意注册，本次债券发行总额不超过人民币180亿元（含），采取分期发行。本期债券为本次债券下第五期发行，发行规模不超过20亿元。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券预计募集资金不超过20亿元，扣除发行费用后的净额归属公司及子公司使用，将用于偿还公司到期或赎回的公司债券，具体拟偿还债务明细如下：

单位：万元

发行人	债券简称	金额（万元）	到期/赎回日
平安不动产有限公司	20 不动 01	100,000.00	2022-03-06
平安不动产有限公司	19 不动 Y2	100,000.00	2022-02-20
	合计	200,000.00	

公司承诺本次债券募集资金不用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借于他人、委托理财等财务性投资、直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

因本期债券采用分期方式发行，发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，实施具体偿还计划。在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流

动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等（现金管理的期限最长不超过 12 个月）。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人对募集资金使用计划进行调整，须经持有人会议决议通过并及时进行信息披露。

经发行人董事会同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

根据发行人股东于 2020 年 3 月 20 日作出的同意《关于发行债务融资工具的议案》，发行人股东会授权董事会，并在取得股东会批准及授权之时，由董事会授权董事长在有关法律法规规定范围内及决议有效期内，根据公司特定需要以及其他市场条件全权办理本次发行的相关事宜。

在发生募集资金使用计划调整时，发行人将根据法律法规要求及时进行信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券严格按照《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人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。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，在有效增加公司流动资金总规模的前提下，改善了公司的负债结构，这将有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。以 2021 年 9 月 30 日为基准，假设本次 20.00 亿元公司债券全部用于偿还短期有息债务，则合并口径下公司短期偿债压力降低。

2、提升公司短期偿债能力

以 2021 年 9 月 30 日为基准，假设本次 20.00 亿元公司债券全部用于偿还短期有息债务，合并口径下公司流动比率将从 1.83 提升至 1.94，债务结构得到改善，短期偿债能力增强、偿债压力降低。

3、有利于提高公司经营的稳定性

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺公开发行人公司债券筹集的资金，按照募集说明书所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次公开发行人公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地及房地产项目开发，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资，不用于委托贷款业务，不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于中国证监会同意注册的用途。

二、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化

本期债券全部发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设条件基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑债券发行过程中产生的融资费用，本期债券全部发行完毕，募集资金净额为 20 亿元；
- 3、本期债券募集资金归属公司及其子公司使用，全部用于偿还公司短期有息债务。
- 4、本期债券总额 20 亿元计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；

5、财务数据基准日至本期债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益变化。

本期债券全部发行完成后，公司资产负债结构变化如下所示：

（单位：万元、倍、%）

项目	2021年9月30日	本期债券发行后（模拟）	变动额
流动资产	6,427,942.18	6,427,942.18	-
非流动资产	4,392,488.61	4,392,488.61	-
资产合计	10,820,430.78	10,820,430.78	-
流动负债	3,505,660.02	3,305,660.02	-200,000.00
非流动负债	2,303,597.65	2,503,597.65	200,000.00
负债合计	5,809,257.66	5,809,257.66	
资产负债率	53.69	53.69	-
流动比率（倍）	1.83	1.94	0.11

发行公司债券，通过资本市场直接融资渠道募集资金，是公司加强资产负债结构管理的重要举措之一。本期债券募集资金将成为公司中、长期资金的来源之一，为公司资产规模和业务规模的均衡发展，以及利润增长打下良好的基础。

三、前次公司债券募集资金使用情况

截至本期债券募集说明书出具日，发行人前次公司债券募集资金使用情况如下表所示：

1、已发行公募公司债券募集资金使用情况

债券代码	136612.SH	143306.SH	143407.SH	143566.SH	155999.SH	155959.SH	163502.SH	155573.SH	155631.SH	155632.SH
债券简称	16 不动产	17 不动 01	17 不动 02	18 不动 01	19 不动 Y1	19 不动 Y2	20 不动 Y1	19 不动 04	19 不动 05	19 不动 06
债券名称	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券（第一期）	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券（第一期）	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券（第二期）	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券（第一期）	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债券（第一期）	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债券（第二期）	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年可续期公司债券（第一期）	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）品种一	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）品种二
批文编号	证监许可〔2016〕1704 号		证监许可〔2017〕610 号		证监许可〔2018〕1691 号			证监许可〔2019〕1275 号		
发行日	2016.8.5	2017.9.18	2017.11.20	2018.4.11	2019.01.09	2019.02.22	2020.04.29	2019.07.26	2019.8.19	2019.8.19
到期日	2023.8.5	2022.9.18	2022.11.20	2021.4.11	2022.01.09	2022.02.22	2027.05.06	2026.07.26	2024.8.21	2026.8.21
募集金额	40 亿元	20 亿元	5 亿元	15 亿元	10 亿元	10 亿元	30 亿元	7.5 亿元	7.1 亿元	9.4 亿元
募集资金使用情况	公司已经使用募集资金 40 亿元，15 亿元用于补充营运资金，25 亿元用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 20 亿元，10 亿元用于补充营运资金，10 亿元用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 5 亿元，全部用于补充营运资金	公司已经使用募集资金 15 亿元，全部用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 10 亿元，全部用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 10 亿元，全部用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 30 亿元，全部用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 7.5 亿元，全部用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 16.5 亿元，其中 10.5 亿元用于偿还债务，6 亿元用于补充营运资金	
是否按照募集说明书的内容及承诺使用募集资金	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是

1、已发行公募公司债券募集资金使用情况（续）

债券代码	149132.SZ	149147.SZ	149367.SZ	149481.SZ
债券简称	20 不动 D1	20 不动 02	21 不动 01	21 不动 02
债券名称	平安不动产有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行短期公司债券（第一期）	平安不动产有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）	平安不动产有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）	平安不动产有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）
批文编号	证监许可〔2020〕611 号			
发行日	2020.05.29	2020.06.18	2021.1.26	2021.5.24
到期日	2020.11.25	2023.6.18	2024.1.26	2024.5.24
募集金额	5 亿元	30 亿元	20 亿元	20 亿元
募集资金使用情况	公司已经使用募集资金 5 亿元，全部用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 30 亿元，全部用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 20 亿元，全部用于偿还公司债务	公司已经使用募集资金 20 亿元，全部用于偿还公司债务
是否按照募集说明书的内容及承诺使用募集资金	是	是	是	是

2、已发行私募公司债募集资金使用情况

债券代码	151700.SH	151822.SH	162116.SH	162285.SH	166189.SH
债券简称	19 不动 01	19 不动 02	19 不动 07	19 不动 08	20 不动 01
债券名称	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司 债券（第一期）	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司 债券（第二期）	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司 债券（第三期）	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司 债券（第四期）	平安不动产有限公司 2020 年非公开发行公司 债券（第一期）
批文编号	上证函【2019】862 号				
发行日	2019.06.17	2019.07.16	2019.09.12	2019.10.16	2020.03.04
到期日	2022.06.17	2022.07.16	2022.09.12	2022.10.16	2022.03.06
募集金额	15 亿元	15 亿元	11 亿元	5 亿元	14 亿元
募集资金使用情况	公司已经使用募集资金 15 亿元，全部用于偿还 公司债务	公司已经使用募集资金 15 亿元，全部用于偿还 公司债务	公司已经使用募集资金 11 亿元，全部用于偿还 公司债务	公司已经使用募集资金 5 亿元，全部用于偿还公 司债务	公司已经使用募集资金 14 亿元，全部用于偿还 公司债务
是否按照募集说明书 的内容及承诺使用募 集资金	是	是	是	是	是

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：平安不动产有限公司

法定代表人：鲁贵卿

注册及实缴资本：人民币 2,000,000 万元

成立日期：1995 年 1 月 6 日

统一社会信用代码：91440300192305553F

住所：深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号桃花源科技创新园主园孵化主楼六楼 622

邮政编码：518048

联系电话：0755-88674619

办公地址：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 层

信息披露事务负责人：唐本胜

信息披露事务联络人：张磊

所属行业：综合

经营范围：工程管理；工程顾问及监理；装修设计；建筑装饰工程；投资管理；投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；受委托管理的物业的租赁业务；投资商贸流通业；物流园区投资及运营；养老产业投资；股权投资；受托管理股权投资基金；房地产信息咨询；会务服务；信息咨询；物业管理（凭资质证书开展业务）。

网址：<http://realestate.pingan.com>

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

平安不动产有限公司是一家在中华人民共和国（以下简称“中国”）广东省深圳市注册的有限责任公司，于 1995 年 1 月 6 日成立，统一社会信用代码为

91440300192305553F。发行人注册成立时，注册资金 2,000 万元。中国平安保险公司（后更名为“中国平安保险（集团）股份有限公司”）出资 1,800 万元，深圳平安实业投资公司（后更名为“深圳市平安实业投资有限公司”）出资 200 万元。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳市金鹏会计师事务所，验资报告编号：（94）验字第 178 号。本公司经批准的经营年限为 50 年。

（二）历次股本变化情况

2005 年 1 月份，中国平安保险公司将其所持发行人的股份转让予平安信托，发行人股东变更为平安信托和深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”），两家公司分别持有本公司 90% 和 10% 的股份。2008 年 5 月平安信托将其持有的 90% 的发行人股权转让予深圳市平安实业投资有限公司，深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”）持有本公司 100% 的股权。

2010 年 9 月，发行人增资 30,000 万元，增资后公司注册资金为 32,000 万元。增资部分由平安创新资本全额出资，公司为平安创新资本全资控股。上述出资方式为现金出资，验资机构为安永华明会计师事务所深圳分所，验资报告编号：安永华明（2010）验字第 60468101_H01 号。

2011 年 3 月，发行人增资 68,000 万元，增资后公司注册资金为 100,000 万元。增资部分由平安创新资本投资全额出资，公司仍为平安创新资本全资控股。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳龙泽宏天会计师事务所，验资报告编号：龙泽验字[2011]第 029 号。

2013 年 1 月，公司注册资本增加至 200,000 万元。增资部分由深圳市平安置业投资有限公司全额出资，增资后平安创新资本及平安置业各占公司 50% 股份。上述出资分两笔 5 亿元现金出资，验资机构为深圳张道光会计师事务所，验资报告编号分别为道光验字[2013]006 号和深道光验字[2013]073 号。

2014 年 3 月份，发行人增资 100,000 万元，增资后公司注册资金为 300,000 万元。增资部分由平安创新资本及平安置业同比例出资，增资后平安创新资本及平安置业仍各占公司 50% 股份。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳集思广益会计师事务所，验资报告编号：深集所验字[2014]第 014 号。

2014年5月份，发行人注册资本由300,000万元变更500,000万元。增资部分由中国平安人寿保险股份有限公司及中国平安财产保险股份有限公司同比例出资，增资后平安创新资本、平安置业、平安寿险及平安产险占本公司30%、30%、20%及20%股份。上述出资方式为现金出资，由中国银行股份有限公司深圳市分行提供询证函之后完成工商备案手续，无需提供验资报告。

2014年12月，发行人增资500,000万元，增资后公司注册资金为1,000,000万元。增资部分由平安寿险、平安产险、平安置业分别出资390,000万元、100,000万元和10,000万元。增资后平安寿险、平安产险、平安置业和平安创新资本分别占本公司49%、20%、16%及15%股份。上述出资方式为现金出资，由中国银行股份有限公司深圳市分行提供询证函之后完成工商备案手续，无需提供验资报告。

2016年2月平安置业将持有的本公司16%的股权转让给深圳平科信息咨询有限公司（以下简称“平科”），转让后，本公司直接投资方为平安创新资本、平科、平安产险和平安寿险，分别持股15%、16%、20%和49%。本公司的最终控股股东平安集团。

2016年4月，平安寿险以货币形式对公司增资人民币516,773.44万元，其中，增加注册资本人民币500,000万元，计入公司资本公积人民币16,773.44万元；平安产险以货币形式对公司增资人民币516,773.44万元，其中，增加注册资本人民币500,000万元，计入公司资本公积人民币16,773.44万元。本次增资已完成工商登记变更和公司章程变更，此次增资后，公司注册资本由人民币1,000,000万元增至人民币2,000,000万元，平安创新资本、平科、平安产险和平安寿险分别持股7.5%、8%、35%和49.5%。

2017年5月，深圳市平安创新资本投资有限公司将其所持公司股份转让给深圳平科信息咨询有限公司，股东变更后中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、深圳平科信息咨询有限公司分别持有发行人49.5%、35%、15.5%的股份。上述变更已于2017年5月17日完成工商备案手续。

（三）发行人设立以来的重大资产重组情况

本公司自设立起至本募集说明书签署之日止，未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换情况。

三、发行人第一大股东和实际控制人基本情况

（一）发行人第一大股东和实际控制人情况介绍

1、发行人第一大股东基本情况

公司名称：中国平安人寿保险股份有限公司

成立日期：2002年12月17日

注册地址：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心14、15、16、41、44、45、46层

法定代表人：丁新民

注册资本：人民币3,380,000万元

经营范围：承保人民币和外币的各种人身保险业务，包括各类人寿保险、健康保险（不包括“团体长期健康保险”）、意外伤害保险等保险业务；办理上述业务的再保险业务；办理各种法定人身保险业务；代理国内外保险机构检验、理赔、及其委托的其他有关事宜；依照有关法律法规从事资金运用业务；证券投资基金销售业务；经中国保监会批准的其他业务。

截至2021年9月末，平安寿险持有发行人990,000.00万股，持股比例为49.50%，为公司第一大股东。

根据平安寿险经审计的2020年财务报告，截至2020年末平安寿险总资产34,792.58亿元，净资产2,655.32亿元，2020年实现营业收入6,827.37亿元，净利润921.43亿元。

根据平安寿险2021年1-9月未经审计的财务报告，截至2021年9月末，平安寿险总资产35,572.20亿元，净资产2,904.87亿元，2021年1-9月实现营业收入4,973.41亿元，实现净利润374.83亿元。

2、实际控制人

截至2021年9月末，发行人最终控股股东为平安集团，因平安集团股权结构较为分散，发行人无实际控制人。

平安集团于1988年诞生于深圳蛇口，是中国第一家股份制保险企业，至今已发展成为融保险、银行、投资等金融业务为一体的整合、紧密、多元的综合金融服务集团。平安集团为香港联合交易所主板及上海证券交易所两地上市公司。

2020年，中国平安在《福布斯》“全球上市公司2000强”中名列第7位；《财富》杂志“世界500强企业”名列第21位，全球金融企业第2位；除此之外，在英国WPP集团旗下MillwardBrown公布的“全球品牌100强”中，名列第38位，蝉联全球保险品牌第1位；在品牌评级机构Brand Finance“2020年度全球最具价值保险品牌100强”榜单第1位。

截至2020年末，平安集团资产总额95,278.70亿元，所有者权益85,399.65亿元；2020年公司实现营业总收入9,046.29亿元，营业利润1,137.74亿元，归属于母公司所有者的净利润1,430.99亿元。

截至2021年9月末，平安集团资产总额100,794.60亿元，所有者权益10,493.80亿元；2021年1-9月公司实现营业总收入9,046.29亿元，营业利润1,137.74亿元，归属于母公司所有者的净利润816.38亿元。

（二）发行人控股股东和实际控制人股权受限情况

截至本募集说明书签署日，本公司控股股东所持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

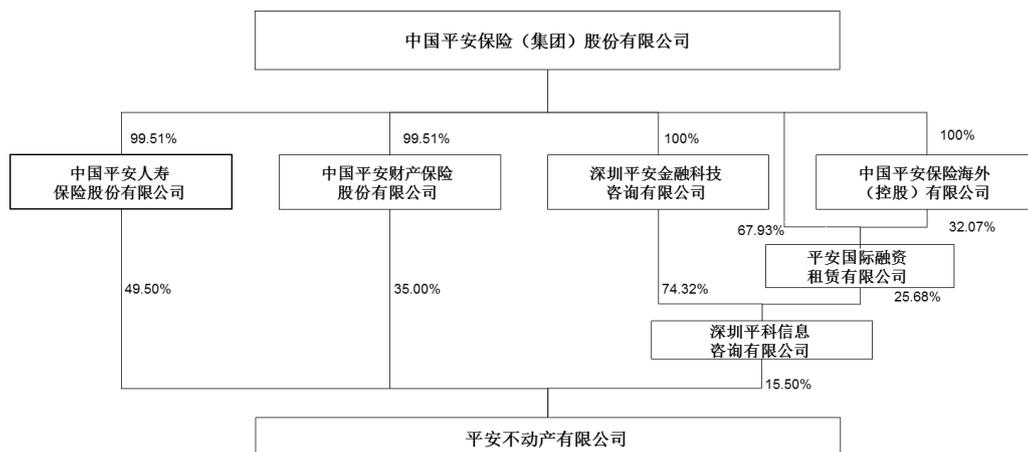
（三）实际控制人变化情况

发行人最终控股股东为平安集团，因平安集团股权结构较为分散，发行人无实际控制人。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）股权结构

截至2021年9月末，本公司和第一大股东之间的产权和控制关系如下图所示：



截至 2021 年 9 月末，公司股东的持股情况如下表所示：

(单位：万元)

股东名称	持股金额	持股比例	质押或冻结股权金额
中国平安人寿保险股份有限公司	990,000.00	49.50%	无
中国平安财产保险股份有限公司	700,000.00	35.00%	无
深圳平科信息咨询有限公司	310,000.00	15.50%	无
合计	2,000,000.00	100.00%	-

(二) 发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2021 年 9 月末，本公司纳入合并报表范围的子公司共 94 家，子公司情况如下：

(单位：元)

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册资本
1	武汉平瑞安新投资管理有限公司	武汉	100.00%	100.00%	500,000
2	桐乡平安投资有限公司	桐乡	99.99%	99.99%	500,000,000
3	昆山联诚股权投资管理有限公司	昆山	100.00%	100.00%	6,000,000
4	横琴平安不动产股权投资管理有限公司	珠海	100.00%	100.00%	100,000,000
5	深圳嘉新投资发展有限公司	深圳	100.00%	100.00%	500,000
6	杭州延年股权投资管理有限公司	杭州	100.00%	100.00%	5,000,000
7	深圳市前海平裕商业保理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	500,000,000
8	桐乡市安泰养老产业开发有限公司	桐乡	99.99%	99.99%	150,000,000
9	上海平安股权投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	100,000,000
10	深圳平安郑东金融大厦投资有限公司	深圳	100.00%	100.00%	12,000,000

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册资本
11	深圳市信道投资信息咨询有限公司	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000
12	深圳市创齐企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000
13	深圳恒创投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000
14	杭州安丰置业有限公司	杭州	100.00%	100.00%	340,000,000
15	平安不动产资本有限公司	香港	100.00%	100.00%	2,536,129,600
16	富嘉投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1
17	富宝投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1
18	富锦投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000
19	富伟投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000
20	桐乡市安凯置业有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000
21	深圳市盛锐置业有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000
22	上海安榜管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000
23	TOTAL FAITH INVESTMENTS COMPANY LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000
24	杭州博华利新投资管理有限公司	杭州	100.00%	100.00%	10,010,000
25	桐乡瑞金中西医结合医院有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000
26	深圳市盛众置业有限公司	深圳	90.00%	90.00%	5,000,000
27	郑州郑平置业有限公司	郑州	100.00%	100.00%	10,000,000
28	上海平双投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,000,000,000
29	上海安鞠企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000
30	Ping An Pier 4 US Holding Corporation	美国	100.00%	100.00%	USD 10
31	Ping An Pier 4 US LLC	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000
32	桐乡市合悦生态农业开发有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000
33	桐乡市安盛投资有限公司	桐乡	99.00%	99.00%	150,000,000
34	深圳信益资产运营管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	16,500,000
35	上海沪平投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,000,000
36	北京汇安投资管理有限公司	北京	100.00%	100.00%	3,000,000
37	苏州苏平投资管理有限公司	苏州	100.00%	100.00%	2,000,000
38	成都信平投资管理有限公司	成都	100.00%	100.00%	1,000,000
39	上海卓平资产管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	200,000
40	天津卓平企业管理咨询有限公司	天津	100.00%	100.00%	200,000
41	富庆投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册资本
42	富吉投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000
43	富慧投资管理有限公司	香港	90.00%	90.00%	HKD 10,000
44	北京鸿启置业有限公司	北京	100.00%	100.00%	10,000,000
45	上海安筱企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	950,000,000
46	上海安翻企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000
47	富轩投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000
48	深圳市平泰投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	50,000,000
49	富齐投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000
50	富钧投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000
51	富茂投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000
52	富泰投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000
53	富瑞投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000
54	富泽投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000
55	PARE US MREIT HOLDING, INC	美国	100.00%	100.00%	USD 10
56	上海安碧管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000
57	广州平盈置业有限公司	广州	100.00%	100.00%	10,000,000
58	上海安宜投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,920,000,000
59	Ping An Real Estate Capital Holding Pty Limited	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 2,968,522
60	Fuqi Investment management	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 2,846,467
61	PARE U.S. Investment, Inc.	美国	100.00%	100.00%	USD 10
62	PARE U.S. Investment, LLC	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000
63	Colossus JOG Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1
64	Colossus Assets Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1
65	Ping An 1200 South Indiana LLC	美国	100.00%	100.00%	USD 1
66	PARE Colossus Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1
67	深圳市盛良投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000
68	广州平安投资管理有限公司	广州	100.00%	100.00%	2,000,000
69	深圳市盛伟投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000
70	FUXIANG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册资本
71	FUYU INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000
72	FUDA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000
73	Colossus Head Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1
74	Colossus CQT Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1
75	深圳市盛庆投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000
76	深圳平信投资咨询有限公司	深圳	100.00%	100.00%	20,000,000
77	北京安臻企业管理有限公司	北京	100.00%	100.00%	280,000,000
78	深圳联盈投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000
79	深圳平安宝中资产运营管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	4,200,000,000
80	深圳市安焯企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000
81	深圳市安谐企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000
82	平安幸福宜居(深圳)置业集团有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000,000
83	富江投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	10,000
84	富浩投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	10,000
85	深圳市安英企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000
86	深圳市安岭企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000
87	深圳市安路企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000
88	深圳壹地金科技有限公司	深圳	100.00%	100.00%	10,000,000
89	深圳溜溜逗网络科技有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000
90	深圳市聚鑫联资产管理有限责任公司	深圳	100.00%	100.00%	10,000,000
91	上海安赏企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000
92	上海安儒企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	100,000
93	深圳市盛浩投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000
94	长沙平安财富中心有限公司	长沙	100.00%	100.00%	600,000,000

截至2021年9月末，发行人主要子公司情况如下：

1、深圳恒创投资管理有限公司

深圳恒创投资管理有限公司主要从事不动产投资业务，注册资本500万元。

截至2020年12月31日，深圳恒创投资管理有限公司总资产1,286,765.21万元，净资产492,977.98万元，2020年实现营业收入-7,570.44万元，净利润-8,391.73万元。2020年度亏损，主要系投资的联合营公司当年度亏损。

截至2021年9月30日，深圳恒创投资管理有限公司总资产1,260,069.69万元，净资产458,596.06万元，2021年1-9月实现营业收入-18,222.82万元，净利润-33,332.13万元。2021年1-9月亏损，主要系投资的联合营公司当年度亏损。

2、平安不动产资本有限公司

平安不动产资本有限公司是平安不动产全资子公司，注册资本253,612.96万元。近年来主要承担了南京空港物流园项目、太仓浏河物流项目、悉尼CQT等项目的开发建设任务，及投资境外上市公司发行的可转债。

截至2020年12月31日，平安不动产资本有限公司总资产1,498,675.77万元，净资产328,109.73万元，2020年实现营业收入95,329.27万元，净利润53,286.80万元。

截至2021年9月30日，平安不动产资本有限公司总资产1,767,767.12万元，净资产315,225.90万元，2021年1-9月实现营业收入17,068.74万元，净利润-9,484.51万元。2021年1-9月亏损，主要系投资的联合营公司当年度亏损。

3、广州平盈置业有限公司

广州平盈置业有限公司主要承担平安广州平安金融城项目的开发建设任务，注册资本1,000万元。

截至2020年12月31日，广州平盈置业有限公司总资产182,899.06万元，净资产182,959.93万元，2020年实现营业收入16.12万元，净利润-620.90万元。

截至2021年9月30日，广州平盈置业有限公司总资产184,110.33万元，净资产182,835.51万元，2021年1-9月实现营业收入0.97万元，净利润-124.42万元。最近一年及一期亏损的主要原因是项目现阶段处于开发建设阶段，无营业收入，但有成本费用支出。

4、深圳市前海平裕商业保理有限公司

深圳市前海平裕商业保理有限公司主要从事保付代理业务，注册资本5亿元。

截至2020年12月31日，深圳市前海平裕商业保理有限公司总资产252,067.65万元，净资产71,696.79万元，2020年实现营业收入32,784.59万元，净利润17,295.64万元。

截至2021年9月30日，深圳市前海平裕商业保理有限公司总资产582,160.43万元，净资产96,640.32万元，2021年1-9月实现营业收入45,669.33万元，净利润24,914.50万元。

5、上海平双投资管理有限公司

上海平双投资管理有限公司注册资本100,000万元，主要从事实业投资、投资管理、资产管理等业务。

截至2020年12月31日，上海平双投资管理有限公司总资产31,810.16万元，净资产25,992.29万元。2020年实现营业收入3,180.27万元，净利润3,855.10万元。

截至2021年9月30日，上海平双投资管理有限公司总资产36,830.36万元，净资产30,028.70万元，2021年1-9月实现营业收入3,262.73万元，净利润4,187.99万元。

（三）发行人主要联合营公司

截至2021年9月末，发行人主要联合营公司基本情况如下：

单位：万元

公司名称	截止至 2021 年 9 月 30 日							营业业务或项目
	持股比例	注册资本 (元)	资产	负债	所有者权 益	营业收入	净利润	
深圳联新投资管理有 限公司	49%	510,000	12,460,197	9,889,804	2,570,392	599,734	164,293	不动产项目投资
杭州新汇东置业有 限公司	45%	1,660,000	1,285,154	125,154	1,160,000	-	-	不动产项目投资
南京新怡置房地产开 发有限公司	50%	75,000 美 元	637,054	135,300	501,754	-	-2,341	不动产项目投资
广州东耀房地产开发 有限公司	49%	200,000	1,044,475	629,574	414,902	13,477	1,235	不动产项目投资
青岛锦昊泰华置业有 限公司	49%	187,265	396,431	219,496	176,935	11	-4,532	不动产项目投资

五、发行人治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

公司依照《公司法》等有关法律法规的规定建立了法人治理结构（包括股东会、董事会、监事会、管理层等）和生产经营管理机构。截至 2021 年 9 月末，公司组织结构图如下：



公司各部门的主要职责如下：

序号	部门名称	部门主要职责
1	投资发展事业部	建立项目投资标准，为商业谈判和决策流程提供技术支持。 负责制定统一、规范的运营管理和投后管理体系，项目重大节点计划检查及追踪协调。
2	商办事业部	商业、写字楼领域投资与咨询、运营管理服务、工程设计支持等。
3	交通事业部	交通事业领域投资与咨询、运营管理服务、工程设计支持等。
4	城建事业部	城市建设领域投资与咨询、运营管理服务、工程设计支持等。
5	园区事业部	产业园领域投资与咨询、运营管理服务、工程设计支持等。
6	租赁住房事业部	租赁住房领域投资与咨询、运营管理服务、工程设计支持等。
7	资金中心	负责公司融资工作、融资渠道开拓与维护、投资者管理，以及公司资金规划、管理及运营工作。
8	建设运营中心	负责项目工程、成本管理工作；项目建设节点跟踪及检视等。
9	投拓业务部	将投融资信息、不动产投资及项目管理能力平台化。
10	市场研究部	对项目进行市场研究和价值研判，对所有投资项目进行全方位的市场风险揭示，解读不动产相关行业政策以及整体成交动向。
11	投资评审部	制定投资标准、管理投资流程、审核尽调顾问的工作范围和尽调报告、评审投资项目。
12	法律合规部	提供项目合同等的合同审核、法律合规意见，负责公司法律事务。
13	风险控制部	开展风险评审，对风险进行识别、提示、评估、监控、预警、报告、审计监察及整改落实跟踪。
14	财务部	财务管理及核算、经营分析。
15	企划运营部	负责建立健全预算及运营管理体系、制度及流程；公司战略规划；年度经营

序号	部门名称	部门主要职责
		计划制定与跟踪。
16	人事行政部	人力资源、行政管理。
17	信息科技部	系统开发与技术支持，包括需求管理、需求分析、推广配合等工作。
18	稽核监察部	稽核审计、工程监察、信访、纪检等。
19	区域公司	直接推动落地区域内各项业务。

按照公司《公司章程》的有关规定，发行人建立了由股东会、董事会、监事会、管理层组成的较为健全的公司治理结构。近三年及一期，发行人相关机构正常运行，按照《公司章程》的有关规定行使相应职权。

1、股东会

公司设股东会，股东会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；（3）选择和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；（4）审议批准董事会的报告；（5）审议批准监事会的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案，决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（9）对发行公司债券作出决议；（10）对股东转让出资作出决议；（11）对公司合并、分立、变更公司组织形式、解散和清算等事项作出决议；（12）制定和修改公司章程。

股东会会议由股东按出资比例行使表决权，股东会的定期会议每年召开一次，在每年的5月30日前召开。公司发生重大问题，经代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上董事，或者监事会提议，可召开临时会议。

2、董事会

公司设董事会，董事会成员共6名，董事由股东提名候选人，经股东会选举产生，董事任期3年，董事长由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职权：（1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司年度财务预算方案、决算方案；（5）制订利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定增加或者减少注册资本方案；（7）拟订公司合并、分立、变更公司组织形式、解散方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）聘任或者解聘公司经理，根据经理提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；（10）制定公司的基本管

理制度；（11）依照法律法规及监管要求，负责审议公司重大关联交易（含统一交易协议）等事项；（12）审议公司风险偏好陈述书等风险管理议题；（13）经公司章程规定或股东会授权的其他职权。

董事会做出前款决定事项，除第（6）、（7）项必须由三分之二以上的董事表决同意外，其余由半数以上的董事表决同意。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员3名，由2名股东代表和1名公司职工代表组成，任期三年。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生，股东代表由股东会委任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生，董事、高级管理人员不得兼任监事。

公司监事会依法行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（5）向股东会会议提出提案；（6）依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（7）公司章程规定的其他职权。

4、经营管理机构

公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理一人，并根据公司情况设若干管理部门。公司经营管理机构经理由董事会聘任或者解聘，任期三年。经理对董事会负责、列席董事会会议，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议决定；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）发行人的独立性

1、业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，拥有与其业务规模相适应的从业人员，独立开展各项业务活动。公司各项业务流程均由公司独立完成，对第一大股东及其控制的其他企业不存在其他任何形式的依赖。

2、资产独立

公司资产独立完整，公司第一大股东及其控制的其他企业不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立

公司建立了完整的劳动、人事、工资管理部门及相应的管理制度，公司劳动、人事及工资管理独立于股东。

公司拥有自己的经营及管理人员，所有员工均经过严格规范的人事招聘程序录用后签订劳动合同，并在社会保障、工薪报酬、劳动、人事等方面实行独立管理。

公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，由股东会、董事会通过合法程序选举产生，不存在第一大股东及其关联人超越发行人股东会和董事会职权作出的人事任免决定。

4、财务独立

公司与第一大股东的财务会计核算体系和财务管理制度各自独立，并建立了独立的财务会计制度。

公司财务人员没有在第一大股东及其控制的其他企业中兼职或领薪；公司按照管理制度独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况；公司在银行独立开设基本存款账户，不存在与第一大股东共用银行账户的情况；公司不存在第一大股东及其关联公司违规占用公司资金或其他资产，以及公司为第一大股东及其关联公司违规担保的情形。

5、机构独立

发行人按照《公司法》、《中华人民共和国证券法》、《证券公司监督管理条例》和《证券公司治理准则》等有关法律、法规和规范性文件的相关要求，制订了《公司章程》，建立健全了以股东会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构、经理层为执行机构的法人治理结构。发行人董事会、监事会

建立了完善的工作制度，并得到有效执行，不存在股东及其关联方干预发行人机构设置的情况。

发行人经营场所和办公机构均与第一大股东完全分开，不存在与第一大股东及其它关联方混合经营、合署办公的情形。发行人根据生产经营的需要设置了相应的职能部门，并制订了一系列完整的规章制度，对各部门进行了明确的分工，各部门依照规章制度行使各自职能，不存在股东直接干预发行人经营活动的情况。

发行人与第一大股东及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全分开，做到了业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立，具备独立经营的能力。第一大股东与发行人之间不存在影响其正常经营管理、侵害其他股东的利益、违反相关法律法规的情形，不存在资金占用情况。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	是否持有本公司股份或债券	任职期间
鲁贵卿	董事长、CEO	男	1958年1月	无	2021.05-2024.03
蒋达强	总经理	男	1976年8月	无	2021.03-2024.03
朱政坚	董事、联席总经理、COO	男	1965年8月	无	2021.03-2024.03
唐本胜	董事、副总经理、CFO、董事会秘书	男	1973年3月	无	2021.03-2024.03
付欣	董事	女	1979年12月	无	2021.03-2024.03
钱乐乐	董事	女	1982年8月	无	2021.03-2024.03
陈宁	董事	男	1973年10月	无	2021.03-2024.03
巢傲文	监事会主席	男	1967年2月	无	2021.03-2024.03
许黎	监事	女	1981年9月	无	2021.03-2024.03
邢晓伟	监事（职工代表监事）	男	1980年8月	无	2021.03-2024.03
徐凯	副总经理	男	1973年1月	无	2021.03-2024.03
王强	副总经理	男	1971年8月	无	2021.03-2024.03

1、董事会成员简历

(1) 鲁贵卿先生，1958年生，中国国籍，全国第十二届人大代表，教授级高级工程师，国务院特殊津贴专家，于2019年6月加入平安，现任中国平安保险（集团）股份有限公司执行委员会委员，平安建设投资有限公司董事长兼CEO，平安不动产有限公司董事长兼CEO。鲁贵卿先生拥有丰富的战略领导经验，加入平安前，曾任中建八局一公司总经理，中国建筑第五工程局局长、董事长，中国建筑集团总经济师，中南控股集团董事局副主席兼总裁。

(2) 朱政坚先生，1965年生，中国国籍，1987年毕业于上海工程技术大学机械工程及自动化专业，获学士学位。现任平安不动产有限公司董事、联席总经理兼COO。朱政坚先生先后任职上海水仙电器股份有限公司、上海招商局广场置业有限公司、上海西郊帝庭苑地产公司、上海东苑房地产公司、新鸿基房地产（上海）有限公司总经理。

(3) 唐本胜先生，1973年生，中国国籍，1996年获江西财经大学会计专业学士学位，2005年获华中科技大学工商管理硕士学位。现任平安不动产有限公司董事、董事会秘书、副总经理兼CFO。唐本胜先生曾担任中国平安保险（集团）股份有限公司财务企划中心资金部总经理。

(4) 付欣女士，1979年生，中国国籍。2017年入职平安，现任中国平安保险（集团）股份有限公司副首席财务执行官兼集团战略发展中心主任、平安不动产有限公司董事。付欣女士先后在普华永道、罗兰贝格咨询任职，曾担任金融行业合伙人，同时负责统筹医疗健康行业、地产金融等相关重大项目。付欣女士获得上海交通大学工商管理硕士学位。

(5) 钱乐乐女士，1982年生，中国国籍。2005年6月加入中国平安财产保险股份有限公司人力资源部，2007年10月起任平安资产管理（香港）公司人事行政副经理，2012年4月至2017年1月，调任平安银行总行，参与两行整合项目组工作，并担任总行人力资源部薪酬规划室副经理（主持工作），2017年2月起出任平安集团人力资源中心高级人力资源经理至今。

(6) 陈宁先生，1973年生，中国国籍。香港大学金融学硕士。现任中国平安保险（集团）股份有限公司财务企划中心资金部总经理。陈宁先生先后在中国银行、中银香港和德勤公司工作。在银行工作期间，陈宁先生曾任中银香港集团资产负债管理和资本管理主管，在司库管理、资产负债管理、结构性风险管理、

银行盘投融资业务等方面有着丰富的实务经验。在德勤中国期间，陈宁先生作为高级总监负责统筹金融行业风险咨询服务，其直接领导的全球系统重要性银行风险和资本管理咨询服务、金融机构资产负债管理咨询等服务在行业处于领先地位。

2、监事会成员简历

(1) 巢傲文先生，1967年生，2016年2月加入中国平安保险（集团）股份有限公司，现任平安不动产有限公司稽核监察部总经理，曾任平安集团内控管理中心稽核监察部高级稽核经理。

(2) 许黎女士，1981年生，中国国籍，2003年获中南财经政法大学法学及经济学双学士学位。现任深圳平安综合金融服务有限公司稽核监察项目中心银行投资审计部副总经理，2014年11月13日起担任本公司监事。许女士曾就职于中国平安人寿保险股份有限公司广东分公司稽核监察部、中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察部、法律合规部。

(3) 邢晓伟先生，1980年生，2003年7月加入中国平安财产保险股份有限公司河北分公司，现任平安不动产苏皖区域公司副总经理。

3、其他高级管理人员简历

(1) 鲁贵卿先生，请参见本节“董事会成员简历”部分。

(2) 蒋达强先生，1976年生，中国国籍，2003年毕业于上海交通大学科学史专业，获硕士学位。现任平安不动产有限公司总经理。蒋达强先生先后在华润（集团）有限公司、和记黄埔地产集团、中粮置地大悦城、旭辉集团股份有限公司、弘阳集团有限公司任职，曾担任旭辉集团股份有限公司副总裁、弘阳集团有限公司集团总裁。

(3) 朱政坚先生，请参见本节“董事会成员简历”部分。

(4) 唐本胜先生，请参见本节“董事会成员简历”部分。

(5) 徐凯先生，1973年生，中国国籍，1997年毕业于华南理工大学结构工程专业，获硕士学位。现任平安不动产有限公司副总经理。徐凯先生先后在广州市白云区建设与市政局任副局长、广州市土地开发中心任主任助理、广东省代建项目管理局任副局长、汕头市人民政府任副市长。

(6) 王强，1971年生，中国国籍，1989年获西北工业大学热能工程专业本科学位，2003年获香港大学管理学硕士学位。现任平安不动产有限公司副总经

理。王强先生先后在嘉华（中国）投资有限公司任副总裁、磐锐投资管理有限公司执行董事、金大元集团（上海）有限公司任投资总监。

（二）董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位任职或兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位任职或兼职情况如下表所示：

姓名	在本公司任职	其他单位名称	在其他单位职务
陈宁	董事	中国平安保险（集团）股份有限公司	资金部总经理
		中国平安保险海外（控股）有限公司	董事
		平安消费金融有限公司	董事
		安科海外财资管理有限公司	董事
钱乐乐	董事	中国平安保险（集团）股份有限公司	人力资源中心高级人力资源经理
付欣	董事	中国平安保险（集团）股份有限公司	集团副首席财务执行官兼集团战略发展中心主任
巢傲文	监事	平安证券股份有限公司	监事长
		平安养老保险股份有限公司	监事长
		平安健康保险股份有限公司	监事长
		平安基金管理有限公司	监事长
		重庆金融资产交易所有限责任公司	监事
		深圳壹账通科技服务有限公司	监事
		平安直通咨询有限公司	监事
		深圳平安智汇企业信息管理有限公司	监事
		深圳平安信息技术有限公司	监事
		重庆重金所企业管理有限公司	监事
		平安集信（上海）投资管理有限公司	监事
		深圳壹账通智能科技有限公司	监事
许黎	监事	深圳平安综合金融服务有限公司	稽核监察项目中心 银行投资审计部副总经理
		平安证券股份有限公司	监事
		平安城市建设科技（深圳）有限公司	监事
		平安好房（上海）电子商务有限公司	监事
		平安城市信息服务（深圳）有限公司	监事
		平安臻颐年（上海）企业管理有限公司	监事
		平安普惠房产服务有限公司	监事

姓名	在本公司任职	其他单位名称	在其他单位职务
		平安建设投资有限公司	监事
邢晓伟	监事	横琴平安不动产股权投资管理有限公司	监事
		平安不动产有限公司	监事
		上海平安股权投资管理有限公司	监事
		深圳恒创投资管理有限公司	监事
		深圳联新投资管理有限公司	监事
		深圳市前海平裕商业保理有限公司	监事
蒋达强	高级管理人员	旭辉控股（集团）有限公司	非执行董事

（三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

发行人现任所有董事、监事及高级管理人员的设置均符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求，报告期内无违法违规情况。

七、发行人主要业务情况

（一）主要业务及产品

发行人是平安集团管理架构中的一级子公司，专业从事不动产相关的资产管理业务以及投资业务，是中国平安集团不动产领域投资与资产管理的主要渠道和载体。

发行人经营范围为：工程管理；工程顾问及监理；装修设计；建筑装饰工程；投资管理；投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；受委托管理的物业的租赁业务；投资商贸流通业；物流园区投资及运营；养老产业投资；股权投资；受托管理股权投资基金；房地产信息咨询；会务服务；信息咨询；物业管理（凭资质证书开展业务）。

（二）所在行业状况

1、不动产资产管理业务的行业状况及行业前景

根据中国保监会《保险资金投资不动产暂行管理办法》和《中国银保监会关于修改保险资金运用领域部分规范性文件的通知》（保监发[2021]47号）等相关政策，保监会规定了保险公司运用保险资金配置大类资产的上限比例，其中投资

不动产类资产的账面余额，合计不高于公司上季末总资产的 30%。其中，未在银行间市场、证券交易所市场等国务院同意设立的交易市场交易的资产，合计不高于本公司上季末总资产的 25%。账面余额不包括保险公司购置的自用性不动产。

截至 2020 年末，中国保险业总资产规模达 23.30 万亿元，较 2019 年末保持了持续增长。截至 2020 年末，平安寿险和平安产险总资产规模约 39,299.31 亿元，未来投资空间巨大。

2、不动产投资业务的行业状况及行业前景

（1）商业物业行业概况

广义上讲，商业物业包括各种非生产性和非住宅型的物业，包括写字楼、酒店、会议中心、商业服务经营场所等；狭义上看，商业物业主要指专用于商业的物业形式，包括商铺、专业市场、商业批发市场、酒店、商业街等。商业物业作为经营性物业，主要受到国民经济整体发展速度、城市化水平以及社会消费能力的影响；同时，由于商业物业的投资属性突出，其发展速度短期内受社会融资成本和通货膨胀率的影响较大。

2005 年以来，随着我国国民经济快速发展、人均消费水平逐年提升，商业物业投资增速也保持在较高水平，特别是 2008 年国家“四万亿”经济刺激政策导致流动性宽松，刺激了商业物业投资热情，商业营业用房投资额增速在 2010 年达到 35.11% 的高水平，其后，随着我国经济增速逐步回落和货币政策向稳健方向转变，商业营业用房和办公楼投资增速逐年回落。2016 年，商业营业用房投资增速有所上升，升至 8.40%，而办公楼投资增长有所回落，下跌至 5.20%。2017 年，随着部分地区市场逐渐饱和，商业物业增速有所放缓；2018 年和 2019 年，商业营业用房完成开发投资 14,177.09 亿元和 13,225.90 亿元，较 2017 年开始有所回落。

从商业物业供求情况看，近年来，商业营业用房的竣工面积基本低于销售面积，整体上呈现供不应求的态势。2016 年全国商业营业用房竣工 12,518.08 万平方米；销售面积 10,811.96 万平方米；2016 年全国商业办公楼竣工 3,629.27 万平方米，销售商业办公楼 3,826.22 万平方米；2017 年以来，由于经济增速放缓导致商业地产景气度下降，商业营业用房供过于求的情况有所缓解，商业营业用房竣工面积 12,670.26 万平方米，销售面积 12,838.14 万平方米，呈现供不应求局面；2018 年，商业营业用房供需均呈现一定程度萎缩，但仍维持供不应求局面，全

年竣工面积 11,258.68 万平方米，同比下降 11.14%，全年销售面积 11,971.33 万平方米，同比下降 6.75%。2019 年，商业营业用房供需持续回落，全年竣工面积 10,814 万平方米，同比下降 3.95%，全年销售面积 10,172.87 万平方米，同比下降 14.75%。

总体看，商业物业行业具有投资属性高、设计规划难度较大、资金回笼慢、开发融资渠道广、经营模式相对固定的特点；近几年行业发展较快、波动较大，进入 2016 年，商业地产在宽松政策下开始复苏，商业营业用房投资增速逐步回升，2017 年随着部分地区市场饱和，投资增速再度放缓，整体来看自 2017 年以后，市场进入成熟期，供需平衡情况改善，新增投资回落。

（2）工业物流行业概况

现代物流是在传统的生产制造业、运输仓储业、商品流通业与现代信息产业融合、重组、提升的基础上形成的一种新的产业。物流业在中国的发展已走过三十多年的路程，物流业对我国促进经济发展起着重要的推动作用，成为支持和服务于国民经济体系运行的重要环节。

近年来，随着民生类基础性消费规模的不断扩大，物流行业进入稳定增长阶段。2018 年我国社会物流总额 283.10 万亿，同比增长 11.99%，我国物流产业已经从高速发展阶段缓步进入到了平稳发展阶段。近年伴随经济模式的不断革新，物流服务需求在不断提升。随着工业 4.0 概念的提出及“互联网+”的新常态经济模式的兴起，现代物流信息技术支撑体系在不断完善，传统物流模式也逐步向智能物流产业升级换代，预计未来还将维持在高速增长通道中。物流体系在我国还属于初期发展阶段，在“互联网+”与传统工业相结合的趋势下，在全国经济在从量变到质变的转型期，物流作为转型中至关重要的环节，发展空间巨大。

随着物流行业的稳步增长，物流市场结构不断优化，仓储业市场需求逐渐增强。在工业品物流总额中，产能过剩的大宗商品物流市场较为低迷，而快速消费品等与居民消费密切相关的物流市场保持较快增长，仓储业市场需求逐渐增强，仓储业固定资产投资额的增幅在整个物流行业中处于较高水平。2008 年以后，受经济总体形势的影响，我国仓储业投资增幅下降。截至 2017 年末，仓储业固定资产投资额为 6,855.80 亿元，同比下降 1.83%。

政策层面，物流行业政策扶持力度亦在不断增强。2011 年 8 月，国务院办公厅印发《关于促进物流业健康发展政策措施的意见》提出了九条意见。之后连

续在 2012 年、2013 年颁布了《仓储业管理办法》、《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改增值税试点税收政策的通知》等扶持政策。2014 年中央一号文件《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》提到“加快发展主产区大宗农产品现代化仓储物流设施，完善鲜活农产品冷链物流体系”。2014 年 3 月 6 日印发的《商务部办公厅关于印发〈2014 年流通业发展工作要点〉的通知》提到“推动工商企业分离发展物流辅业，加快发展第三方物流。支持仓储企业转型升级，引导仓储企业规范开展担保存货管理业务，推动供应链融资创新发展”。此外，2014 年 9 月国务院印发《物流业发展中长期规划（2014-2020）》，《规划》提出，到 2020 年，要基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系，物流的社会化、专业化水平进一步提升，物流企业竞争力显著增强，物流基础设施及运作方式衔接更加顺畅，物流整体运行效率显著提高，全社会物流总费用与国内生产总值的比率由 2013 年的 18% 下降到 16% 左右，物流业对国民经济的支撑和保障能力进一步增强。《规划》明确，要以着力降低物流成本、提升物流企业规模化集约化水平、加强物流基础设施网络建设为发展重点，大力提升物流社会化、专业化水平，进一步加强物流信息化建设，推进物流技术装备现代化，加强物流标准化建设，推进区域物流协调发展，积极推动国际物流发展，大力发展绿色物流，并提出了多式联运、物流园区、农产品物流、制造业物流与供应链管理等 12 项重点工程。

从未来的发展趋势来看，随着“一带一路”战略的贯彻落实，“互联网+”热潮的迅猛袭来，中国经济和物流行业都将迎来新的机遇，这必然为仓储业的发展提供巨大的市场需求。同时，中国制造业、商贸流通业外包需求的释放和仓储业战略地位的加强，未来仓储必将会存在巨大的市场需求。虽然随着经济的快速发展，仓储业建设增加，仓储行业供给扩大，但从整体上来看，供给还不能满足市场需求，存在一定的需求缺口，而且随着仓储成本的增加和服务的改变，未来仓储的价格将会上升。因此，拥有区位优势、资金优势和信誉良好的仓储企业将迎来巨大的行业发展机遇。

（3）养生养老行业

我国未来老龄化趋势明显，随着老人财富的增多及“421”家庭结构的产生，促使社会养老居住观念的转变，老年人更加重视精神层面的追求；而现有的传统

家庭养老方式已不能满足老年人在生理和精神方面的需求。这些都为养老地产的发展带来了新的契机。

养老地产处于养老服务产业链的上游，依托于地产可以衍生出其他养老相关的服务和消费。养老产业链分为上游的养老地产和养老金融，中游的家政、医疗和文娱服务以及下游的养老用品。上游的养老金融承载能力较差，而养老地产承载能力极强，不仅可以将医疗服务装入其中成为其地产不可分割的一部分，也可以将养老用品载入其中进行增值或者提供渠道。因此养老地产的意义不仅仅在于提供所居所养，更多的意义在于承载着整个养老服务的产业链。

2013年9月13日出台的《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》，提出到2020年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系，提出促进中小企业发展进入养老服务产业集群，发展养老服务网站，养老服务消费市场。政府深刻认识到我国养老服务体系面临的巨大压力，供不应求的现象明显，且随着中国即将进入快速老龄化阶段，发展养老事业具有国家战略高度。

保险资金在需要提供持续经营的养老地产领域会有更大作为。1) 出于资金周转考虑，开发商更可能关注活跃长者社区，在社区和房屋设计上等为老年人提供诸多便利，但项目仍会以出售为主或租售并举。2) 开发商养老地产项目若以出租为主，也更可能由专业养老地产运营商进行运营；中长期一些政策的出台，如美国的贷款抵押保险、日本的护理保险制度等等，可能会促进开发商等更多进入这一领域。3) 保险资金由于其资金使用期限较长，投资养老地产正好可以解决其资金“长短错配”的问题；另一方面，养老金也可以和养老地产互补配合，实现产业链联动。

（三）公司在行业中的地位及竞争优势

1、行业地位

发行人是行业内领先的不动产投资及资产管理公司。不动产投资业务方面：发行人于2009年便大力深化在商业物业领域的投资力度，项目类型包括高端写字楼及商业综合体，主要位于一线、发达省会及强二线城市，物业资产质量优良、出租率居于行业高水平。发行人工业物流业务自2013年开展以来，目前锁定项目已基本形成覆盖华北、华东、华中和华南区域的物流地产网络。由于整体经营

策略调整，2020 年以后，发行人主要通过联合营公司开展工业物流业务。养生养老业务方面，发行人稳步推进桐乡养生养老项目的工程进展，通过发布“合悦”品牌，将整合养老、旅游、健康等元素，构建出行业领先的养老运营模式。

不动产相关的资产管理方面：在巩固现有集团内管理业务的基础上，不动产拟积极拓展集团外资产管理业务，将公司打造成为全价值链的不动产资产管理公司。

2、公司竞争优势

发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力归功于以下核心竞争优势：

（1）凭借不动产全价值链投资管理平台，具有较强的优质资产的获取能力
发行人具有投前、投中和投后不动产全流程投资管理能力，公司管理层、投资部门成员具备丰富的不动产投资从业背景和经验。发行人投资业务深入全国各重点区域，设置分公司对区域内优质项目进行深入挖掘，依托平安品牌优势、专业投资能力及与合作方持续紧密的合作，优质资产获取能力显现。

（2）依托中国平安集团综合金融平台，具有多元化的融资渠道
发行人依托中国平安集团综合金融平台，通过整合内外部优势资源，具备了较为多元的融资渠道。多元化的融资渠道优化了发行人的资本结构，有助维持稳健的流动资金状况。

（3）多样化的产品组合，业务遍布全国，布局核心区域，降低经营风险
发行人深耕不动产领域，产品选择较为多元，项目类型涵盖写字楼、商业综合体、工业物流、长租公寓、产业园区、养生养老等，形成了类别多样、品牌突出的投资组合。发行人进行资产管理及投资的商业写字楼遍布全国一二线重点城市，租金回报率较为稳定，在开发的写字楼物业包括超甲级及甲级写字楼，分布在广州、深圳、杭州等重点城市的核心区域。

（4）已构建起严谨的风控体系，能有效控制投资风险
发行人建立了四道风控机制的结构，风险控制能力较强：第一道，投资团队（负责项目筛选、交易条款及谈判、投资收益分析等）；第二道，风控部门（投资评审部项目审核、法律合规等各部门出具意见等）；第三道，投决会决策（决定项目是否最终投出）；第四道，投中投后管理（投中由投资管理部门负责，项目完成初始投资后，由投后管理部门交接管理）。

同时，发行人建立了三层的投后管理体系，严格控制项目的投后风险：项目公司投后管理人员，包括外派财务及董事，其中外派财务负责对所派驻项目进行现场实质管理，现场维护公司利益，外派董事负责对项目日常经营的监督和管理；城市公司投后管理人员，包括城市公司总经理及投后总监，其中城市公司总经理总负责该城市公司下辖区域内投资项目的投后管理工作，投后总监协助城市公司总经理具体负责投后管理工作；总部投后管理人员，负责总部层面的管控协调、汇总分析项目信息，并向公司投决会或管理层汇报。

（5）审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

发行人遵循严谨的投资策略，主要投资符合公司发展及市场地位的项目。选择项目时，发行人关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，并主要投资符合大众市场需求的主流项目。发行人亦密切关注收购机会并专注主要城市的表现以把握按合理价格投资项目的机会。发行人的投资团队在选择项目时会考虑投资金额、权益投资利益及地价等因素，其后向发行人投决会递交投资决策，管理层的投决会负责评估及批准项目的投资。基于发行人严谨的投资政策，发行人的项目分布均匀，成本合理，支持可持续发展。凭借稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平，稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

（6）公司架构完善，人才结构良好，管理团队经验丰富

发行人组织架构完善，人才结构多元且完整，按照前、中、后台的业务流程和岗位需要，配置了不同的专业人才，发行人业务线人员在不动产投资及金融方面具有丰富的经验，核心岗位人员大多来自国内外顶尖的地产企业、金融企业、会计师事务所等，工作背景优良。

（四）主营业务情况

发行人是平安集团不动产领域投资和资产管理的主要渠道和载体，公司业务包括资产管理和不动产投资两大板块。资产管理业务是指发行人接受平安集团子公司和外部第三方的委托提供不动产投资顾问服务和资产管理服务，主要包括不动产资产运营管理、工程管理、项目投资顾问、基金管理业务、保理业务及财务顾问业务等；不动产投资业务是指发行人利用自有或第三方资金进行的不动产投资，主要包含股债权投资、工业物流、养生养老、商业物业、海外投资五项业务。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人的营业收入分别为186,683.01万元、219,812.36万元、334,815.86万元和294,075.84万元，整体呈上升态势。2019年较2018年增加33,129.35万元，增幅为17.75%。2020年较2019年增加115,003.50万元，增幅为52.32%。

近三年一期公司各项业务营业收入构成情况

(单位：万元)

板块	财务报表	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年		
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
资产管理	不动产资产管理业务	9,269.53	3.15%	19,234.50	5.74%	19,549.15	8.89%	17,551.11	9.40%	
	工程管理业务	4,551.14	1.55%	10,230.90	3.06%	6,409.38	2.92%	2,313.49	1.24%	
	项目投资顾问	129,739.75	44.12%	191,914.53	57.32%	125,274.67	56.99%	97,500.64	52.23%	
	项目投资管理业务	18,198.32	6.19%	17,794.46	5.31%	19,399.89	8.83%	8,855.52	4.74%	
	保理业务	43,920.94	14.94%	32,670.30	9.76%	7,631.15	3.47%	589.17	0.32%	
	财务顾问业务	58,262.60	19.81%	33,346.38	9.96%	14,952.26	6.80%	17,121.72	9.17%	
	商业物业	租赁收入	6,498.35	2.21%	7,990.41	2.39%	6,379.16	2.90%	3,350.05	1.79%
		物管费收入	136.87	0.05%	182.49	0.05%	179.89	0.08%	964.30	0.52%
		酒店业务收入	5,016.90	1.71%	5,672.78	1.69%	7,188.32	3.27%	7,745.49	4.15%
		出售物业收入	13,071.32	4.44%	9,680.49	2.89%	-	-	-	-
	工业物流	租赁收入	-	0.00%	-	-	6,536.23	2.97%	18,412.65	9.86%
		物管费收入	-	0.00%	-	-	2,823.25	1.28%	7,656.21	4.10%
	养生养老	养生养老	2,862.82	0.97%	3,835.32	1.15%	3,488.99	1.59%	2,466.10	1.32%
其他	/	2,547.30	0.87%	2,263.30	0.68%	-	-	2,156.55	1.16%	
合计	营业收入	294,075.84	100.00%	334,815.86	100.00%	219,812.36	100.00%	186,683.01	100.00%	

备注：

1、发行人2018年、2019年和2020年经审计和2021年1-9月未经审计财务报表中的租赁收入由上表商业物业租赁收入和工业物流租赁收入构成；发行人2018年、2019年和2020年经审计和2021年1-9月未经审计财务报表显示物业管理收入由上表商业物业的物管费收入和工业物流的物管费收入构成；

2、股债权投资业务和海外投资业务产生的收入主要为债权投资的利息收入和股权投资产生的股权溢价，已计入当期的投资收益科目中，未在营业收入中体现。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人主营业务毛利率水平如下表所示：

(单位：万元)

科目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
----	-----------	-------	-------	-------

科目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
主营业务收入	294,075.84	334,815.86	219,812.36	186,683.01
主营业务成本	23,969.18	24,227.75	21,819.57	26,277.95
毛利	270,106.66	310,588.10	197,992.78	160,405.06
毛利率	91.85%	92.76%	90.07%	85.92%

（五）各板块主营业务情况

1、资产管理业务

资产管理业务是指发行人接受平安集团子公司和外部第三方的委托提供不动产投资顾问服务和资产管理服务，主要包括不动产资产运营管理、工程管理、项目投资顾问、项目投资管理业务、保理业务及财务顾问业务，具体模式如下：

（1）资产运营管理业务

发行人接受平安寿险、平安产险等委托人的委托对不动产项目提供招商招租、物业升级改造、日常运营维护、物业处置等运营服务，向委托人收取资产管理费。发行人在提供服务期间，每年按项目资产原值×固定服务费率向委托人收取费用，其中商场类项目为0.35%，非商场类项目为0.38%；或每年按照运营净收入乘以固定费率向发行人收取费用，固定费率为4%。

不动产资产运营管理业务上游企业主要是平安寿险、平安产险，报告期内，发行人主要管理的物业有写字楼、综合体、工业物流、公寓、酒店等。2019年、2020年和2021年1-9月，发行人资产运营管理业务主要项目收入情况如下：

（单位：万元）

序号	项目名称	委托人	2021年1-9月	2020年	2019年
1	深圳平安金融中心	平安寿险	2,741.13	5,381.14	3,462.37
2	上海中国平安金融大厦	平安寿险	849.88	1,135.43	1,122.19
3	深圳城市广场	平安寿险	204.03	869.48	856.11
4	北京平安国际金融中心	平安寿险	763.17	1,033.09	1,019.72
5	北京世纪财富中心	平安产险	465.86	621.15	1,023.25
6	中国电子大厦	平安寿险	370.43	580.75	567.39
7	上海平安大厦	平安寿险	562.88	1,840.68	1,829.21

序号	项目名称	委托人	2021年1-9月	2020年	2019年
8	上海张江后援中心	平安寿险	250.91	394.34	380.97
9	成都平安金融中心	平安寿险	97.45	335.64	543.05
10	北京平安大厦	平安寿险、平安产 险	312.82	273.11	259.74
11	沈阳平安财富中心	平安寿险	57.26	198.82	185.45
12	成都平安财富中心	平安寿险、平安产 险	198.70	220.78	-
13	重庆平安财富中心	平安寿险	52.37	225.65	212.29
14	上海静安8号酒店公 寓	平安寿险	82.27	164.85	151.48
15	深圳平安金融学院	平安寿险	0.00	574.52	-
16	合肥平安大厦	平安寿险	21.23	75.66	62.29
17	大连平安大厦	平安寿险、平安产 险	18.71	64.78	51.42
18	福州平安大厦	平安寿险、平安产 险	19.73	75.61	62.25
19	珠海平安大厦	平安寿险	-	14.33	0.96
20	苏州平安财富中心	平安产险	104.54	139.38	138.88
21	上海平安财富大厦	平安寿险	230.08	789.85	776.48
22	深圳寿险零星物业 (深圳平安大厦、南 油海映山庄、招北商 铺、S004)	平安寿险	17.37	23.08	9.76
23	产险零星物业(深圳 平安大厦6楼、深圳 国际信托大厦、深圳 海外装饰大厦)	平安产险	13.13	17.5	4.13
24	武汉招银大厦25与 26层	平安寿险	0.68	7.54	-5.82
25	武汉平安金融中心	平安寿险	174.93	366.49	413.14
26	天津平安大厦	平安寿险	28.27	84.22	70.85
27	南宁平安大厦	广西安轩置业有 限公司	72.82	159.95	131
28	上海静安广场	平安寿险/产险	76.52	247.27	233.91
29	上海利园国际大酒店	平安寿险	76.42	254.12	240.75
30	杭州平安金融中心	-	364.56	724.74	2,320.85
31	工业物流资产包项目	平安寿险	-	2,292.84	3,342.64

序号	项目名称	委托人	2021年1-9月	2020年	2019年
32	八卦岭平安大厦城市更新项目	平安集团	69.74	47.72	30.68
33	杭州平江-绿景源	平安寿险、杭州平江投资有限公司	-	-	51.74
34	北京丽泽商务区	-	787.68	-	-
35	深圳柏悦酒店酒店	-	183.98	-	-
	合计	-	9,269.53	19,234.50	19,549.15

发行人不动产资产运营管理业务产生的收入计入营业收入中的资产管理费收入科目，2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人资产运营管理业务产生的营业收入分别为17,551.11万元、19,549.15万元、19,234.50万元和9,269.53万元，收入规模相对稳定。

(2) 工程管理业务

发行人受托对在建的不动产项目提供专业的工程规划、施工建造等工程管理服务，具体内容包括：委托人与发行人签署建设工程项目委托管理合同（或不动产管理咨询协议），将在建项目策划、设计、建造、验收等全过程委托给发行人监督管理，发行人通过招标等方式确定有资质的供应商负责项目具体实施。委托人与发行人双方约定管理目标，如工程、成本、质量标准等，根据项目管理目标的达成情况收取管理费用。

费用收取方面，采取固定费率，发行人以建安成本为基数，在项目建设全周期按6%的费率向委托人收取费用。

最近三年发行人工程管理业务收入明细表

（单位：万元）

序号	项目名称	委托人	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年	是否关联方项目	建设工期
1	上海中国平安金融中心	中国平安人寿保险股份有限公司	-	-	-	-41.42	是	2011.8-2014.11
2	杭州平江建设项目	杭州平江投资有限公司	-	1,856.91	-	-	是	2013.12-2017.2
3	北京丽泽商务区办公楼项目	北京金坤丽泽置业有限公司	-	-1,381.24	731.85	1,097.77	是	2016.11-2020.12
4	深圳平安财险大厦	中国平安财产保险股份有限公司	683.81	1,241.51	1,241.51	1,241.51	是	2018.5-2021.3

序号	项目名称	委托人	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年	是否关联方项目	建设工期
5	天津泰丰小白楼城市综合体项目	天津泰达	-	-		15.62	否	2018.1-2018.12
6	八卦岭平安大厦	中国平安保险(集团)股份有限公司	521.60	695.47	695.47	-	是	2019.12-2022.12
7	张江3号项目	中国平安人寿保险股份有限公司	2,493.70	2,992.45	3,740.56	-	是	2019.6-2022.7
8	深圳观澜平安大学三期项目	中国平安保险(集团)股份有限公司	749.12	832.36	-	-	是	2020.1-2021.5
9	版纳养生度假项目(一期)	云南景和置业有限公司	51.18	3,993.45	-	-	是	2014.1-2021.6
10	杭州平安金融中心项目	杭州安丰置业有限公司	51.73	-	-	-	是	2013.01-2017.03
合计			4,551.14	10,230.90	6,409.38	2,313.49		

备注：1、杭州平江建设项目在工程建设结束后仍然产生收入，主要系平安人寿支付的成本节约奖励金；2、上海中国平安金融大厦项目、北京丽泽商务区办公楼项目存在工程管理业务收入为负的情形，主要系冲销计提工程管理费收入；3、杭州平安金融中心项目已竣工，由于工程尾款质保金等尚未完全结算，故计提了工程管理费收入。

工程管理业务收入全部计入营业收入项下的工程管理费收入科目，不动产工程管理业务的主要上游企业是平安集团、平安产险、平安寿险及其下属子公司，2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，公司工程管理业务收入分别为2,313.49万元、6,409.38万元、10,230.90万元和4,551.14万元。2019年实现工程管理业务收入较2018年增加4,095.89万元，主要系新增八卦岭项目、张江三号项目的工程管理费收入带来整体业务数据增长；2020年实现工程管理业务收入较2019年增加3,821.52万元，主要系新增杭州平江建设项目和西双版纳项目收入。

(3) 项目投资顾问业务

发行人主要接受中国平安集团内子公司的委托为客户提供不动产投资相关咨询服务。2019年度，公司产生投资顾问费收入12.53亿元，主要为对深圳联新投资管理有限公司、深圳安创投资管理有限公司和桐乡市安豪投资管理有限公司等提供投资顾问收入；2020年度，公司产生投资顾问费收入19.19亿元，主要为对深圳联新投资管理有限公司、深圳安创投资管理有限公司、深圳市盛钧投资管理有限公司和桐乡市安豪投资管理有限公司提供投资顾问收入。2021年1-9月，公司产生投资顾问收入12.97亿元，主要为对深圳联新投资管理有限公司、深圳

安创投资管理有限公司、深圳市盛钧投资管理有限公司和桐乡市安豪投资管理有限公司提供投资顾问收入。报告期内发行人项目投资顾问业务具体情况如下：

(单位：万元)

序号	委托人/委托项目	投资顾问费收入			
		2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
1	深圳联新投资管理有限公司	35,247.54	38,193.35	17,422.69	33,703.88
2	深圳安创投资管理有限公司	43,347.71	71,105.81	54,758.65	36,584.90
3	桐乡市安豪投资管理有限公司	16,449.79	21,777.26	23,161.50	26,612.50
4	深圳市盛钧投资管理有限公司	31,837.44	39,126.45	-	-
5	安富1期专项资产管理计划	-	-	-	599.36
6	陆家嘴国际信托有限公司	162.14	23.17	1,403.30	-
7	深圳市平嘉投资管理有限公司	737.75	992.57	14,571.14	-
8	广东安德股权投资有限公司	3,734.71	5,007.25	1,641.95	-
9	安盈资管产品	-	-	3,466.61	-
10	其他	-1,777.33	15,688.67	8,848.83	-
合计		129,739.75	191,914.53	125,274.68	97,500.64

费用收取方面，对新增投资的项目收取新项目投出管理费、对存续期的项目收取固定管理费、对投资退出的项目就超额收益部分（如有）收取浮动管理费。其中新项目投出管理费的计费方式为：委托人新增投资的不动产项目，在委托人与交易对手签订不动产买卖或投资协议后，发行人将根据委托人约定的投资总额或合同总交易额的1%收取费用；固定管理费的计费方式为股权类投资项目每年按“（期初投资总额+期末投资总额）/2*1%”收取费用，股权类投资以外的其他项目每年按“（期初投资总额+期末投资总额）/2*0.4%”收取费用；浮动管理费的计费方式为按每个投资项目退出时超过项目IRR15%以上的超额收益部分按20%收取费用。

2018年、2019年和2020年，发行人来源于深圳联新、深圳安创的投资顾问费收入具体明细如下：

(单位：万元)

项目	2020年		2019年		2018年	
	深圳联新	深圳安创	深圳联新	深圳安创	深圳联新	深圳安创
新项目投出管理费收入	20,050.95	29,604.56	5,365.99	27,626.55	9,457.45	15,109.51
固定管理费收入	18,142.40	41,501.25	9,927.28	27,132.09	24,246.43	21,475.38

项目	2020年		2019年		2018年	
	深圳联新	深圳安创	深圳联新	深圳安创	深圳联新	深圳安创
浮动管理费收入	-	-	2,129.42	-	-	-
小计	38,193.35	71,105.81	17,422.69	54,758.65	33,703.88	36,584.90

发行人为深圳联新及深圳安创提供的服务具体内容包括但不限于：1）为委托人在全国重点城市购买土地使用权进行自用及投资物业建设提供投资咨询服务，具体服务事项包括与政府进行沟通谈判、投资分析、市场调研、工程规划、内部报审、项目公司设立与管理等工作；2）为客户寻找适合投资的优质不动产项目提供投资顾问服务，具体服务事项包括但不限于基础性研究和项目储备、项目尽职调查和项目谈判、项目内部审批和交易文件签署、交易文件执行和不动产接收。

根据《企业会计准则——基本准则》（中华人民共和国财政部令 2006 年第 33 号）、《企业会计准则第 14 号——收入》，发行人投资顾问费收入的确认符合企业会计准则的规定，主要原因为：

1) 发行人提供投资顾问服务产生的经济利益总流入符合企业会计准则中“构成收入”的规定，属于提供劳务收入；

2) 发行人按照与深圳联新及深圳安创签订的协议条款计算确定投资顾问费收入总额，且相关协议价款遵循一般商业条件，收入确认金额符合企业会计准则的规定；

3) 发行人对深圳联新及深圳安创收取的新项目投出管理费、浮动管理费及固定管理费分别在“深圳联新或深圳安创与交易对方签订合同时”、“深圳联新或深圳安创投资项目结束时”及“存量项目在提供服务的各年度”确认收入，发行人投资顾问费收入的确认时点符合企业会计准则规定。

（4）项目投资管理业务

发行人项目投资管理业务包括基金管理、险资债权投资计划管理或受托项目管理。其中基金管理业务主要指旗下拥有私募基金管理人资格备案的下属子公司募集和管理私募基金产品；险资债权投资计划是指发行人接受保险公司委托发起和管理债权投资计划产品；项目管理服务主要指发行人接受项目投资人委托，提供项目监督管理及其他支持服务。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人项目投资管理业务收入分别为8,855.52万元、19,399.89万元、17,794.45万元和18,198.32万元。

1) 基金管理

发行人下属子公司上海平安股权投资管理有限公司和横琴平安不动产股权投资管理有限公司拥有私募股权基金牌照，开展私募基金管理业务。最近三年及一期，发行人基金管理业务收入分别为6,752.19万元、15,414.20万元、8,847.74万元和1,249.24万元。截至2021年9月末，管理的存续私募基金产品明细如下：

(单位：亿元)

序号	基金名称	管理费率	存续规模	投资形式	初始投资规模	自有资金认购比例	发行人资金来源	基金成立日期	项目预计退出期限
1	合悦会基金1号	1.80%	0.24	GP	-	-	-	2016.02.19	17年
2	安朝2号私募投资基金	1.50%	1.55	GP+LP	0.14	9.03%	-	2016.01.20	3年
3	横琴安恒	1.80%	0.1	GP+LP	0.05	50.00%	自有资金	2017.04.24	5年
4	坤元华裕	1.50%	2.05	GP+LP	0.01	9.09%	自有资金	2017.9.26	5年
5	定海7号	0.20%	1.49	GP+LP	0.05	16.67%	自有资金	2017.12.28	5年
6	金裕2号	1.80%	-	GP+LP	0.02	100.00%	自有资金	2018.6.4	3年
7	金裕1号	1.80%	1.41	GP+LP	0.01	50.00%	自有资金	2018.6.5	4年
8	金裕7号	1.80%	4.18	GP+LP	0.02	100.00%	自有资金	2019.3.18	4.5年
9	珠海横琴安曙股权投资基金(有限合伙)	1.80%	0.9	GP	0.01	1.67%	自有资金	2019.10.11	3年
10	平安不动产*金泰壹号私募股权投资基金	1.80%	1.323	GP	0.01	3.23%	自有资金	2020.3.24	2.5年
11	平安不动产*金泰贰号私募股权投资基金	2.00%	0.864	GP+LP	0.864	23.15%	自有资金	2021.9.15	5年

担任基金管理人的主要职责是履行基金的管理义务，包括基金募集、基金投资、基金存续期管理以及基金退出；费用收取方面，发行人根据基金筹资规模向基金有限合伙人收取固定基金管理费（投资管理费）及超额利益分成，固定基金管理费的收费标准一般为筹资规模的0.2%-1.80%。

最近三年，发行人基金管理业务具体收入情况如下：

(单位：万元)

管理基金名称	管理费率	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
磐石1号私募投资基金	1.00%	-	13.54	-	15.51
上海安齐投资中心（有限合伙）	1.00%	-	-	-	0.87
磐石2号私募投资基金	0.50%	-	-	-	379.87
安朝2号基金	1.50%	-	-	776.23	435.28
上海安逊投资中心（有限合伙）	1.00%	-	1,073.59	1,484.32	2,475.18
定海5号基金	0.20%	4.88	19.62	19.57	19.52
长沙先导债权基金	0.24%	84.06	112.7	112.39	112.39
定海6号基金	0.20%	16.17	23.39	23.32	23.01
定海7号基金	0.20%	20.97	28.11	28.04	25.05
瑞成金裕系列基金	1.80%	319.03	1,093.02	-	-
丰裕系列基金	1.80%	-	335.28	0.36	141.36
横琴安凌基金	1.80%	-	986.62	3,446.63	99.43
横琴安尚基金	1.80%	-	-	593.96	483.12
横琴安崇基金	1.80%	-	-	1.52	2.39
横琴安彩基金	1.80%	-	122.22	611.42	148
横琴安恒基金	1.80%	1.41	1.89	1.89	3.31
横琴安睦基金	1.80%	-	195.31	923.55	317.73
横琴安策基金	1.80%	-	1,099.86	2,406.07	-
横琴安琴基金	1.80%	-	187.28	-	-
瑞成金裕7号私募股权投资基金	1.80%	694.31	1,490.64	-	-
金盟1号基金	1.80%	-	117.15	879.82	0.92
金裕系列基金	1.80%	-	334.07	3,168.10	267.98
金辰一号基金	1.80%	-	78.78	234.21	-
湾区机会一期基金	1.80%	-	-	-2.73	2.8
安尚&安睦	1.80%	-	-	-	826.83
安彩&金裕1号&金裕2号	1.80%	-	-	-	198.01
瑞成金盟1号私募投资基金	-	-	705.07	-	-
横琴安琴	-	-	14.09	51.46	-
横琴不动产	-	-	-	1.56	-
坤元华裕基金	-	-	543.54	503.49	773.62
坤元华裕私募投资基金I期	-	56.96	-	149.02	-
金泰壹号基金	-	51.45	22.68	-	-

管理基金名称	管理费率	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
金湾壹号基金	-	-	230.5	-	-
上海安修	-	-	18.78	-	-
合计	-	1,249.24	8,847.73	15,414.20	6,752.18

2) 险资债权计划

险资债权计划业务主要系发行人接受平安人寿、平安产险等委托，发起险资债权投资计划并投向委托人指定的商业或基础设施类项目。发行人作为险资债权计划的发起人/管理人收取相应的管理费收入。最近三年及一期，发行人债权计划管理业务收入分别为 2,020.80 万元、3,269.76 万元、3,191.40 万元和 2,721.99 万元，具体收入情况如下：

(单位：万元)

项目名称	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
万科不动产债权投资计划（一期）	121.62	305.61	340.64	353.90
万科不动产债权投资计划（二期）	182.43	292.37	314.56	271.58
越秀南沙不动产债权投资计划	219.17	417.07	624.96	511.91
金茂北京中化大厦商业不动产债权投资计划	-	0.23	290.61	225.36
招商华侨城不动产债权投资计划	-	76.43	371.60	275.90
金茂北京丰台商业不动产债权投资计划	-	58.31	157.34	98.54
天津宜兴埠棚改项目不动产债权投资计划	342.97	459.80	321.08	242.14
华侨城滨海不动产债权投资计划（一期）	253.43	316.31	149.48	-
华侨城滨海不动产债权投资计划（二期）	166.87	193.04	-	-
北京顺义棚改不动产债权投资计划	321.93	431.60	33.96	-
长沙武广新城债权投资计划	98.73	132.36	132.00	37.61
首创置业深圳商业不动产债权投资计划	321.93	431.60	532.40	3.85
海南商管不动产债权投资计划（一期）	59.02	24.86	-	-
青岛胶州不动产债权投资计划（一期）	122.39	23.98	-	-
保利上海不动产债权投资计划	122.69	19.67	-	-
西安长安棚改不动产债权投资计划(一期)	269.65	7.42	-	-
西安全运会配套不动产债权投资计划	119.16	0.72	-	-
其他	-	-	1.04	-
合计	2,721.99	3,191.40	3,269.76	2,020.80

3) 受托项目管理

发行人自 2019 年开始逐步拓展受托项目管理业务，主要通过接受项目投资
人委托，对标的项目提供项目管理服务，主要包括提供项目监督管理服务、指派
人员组成项目管理团队参与标的项目管理和运营、定期向委托方提供项目管理报
告、协助办理项目退出等全流程服务工作。

发行人基于向委托方提供的服务收取服务费，服务费包括固定服务费（一般
为项目实际出资额的 1%）和超额业绩报酬（一般为超额收益的 20%）。

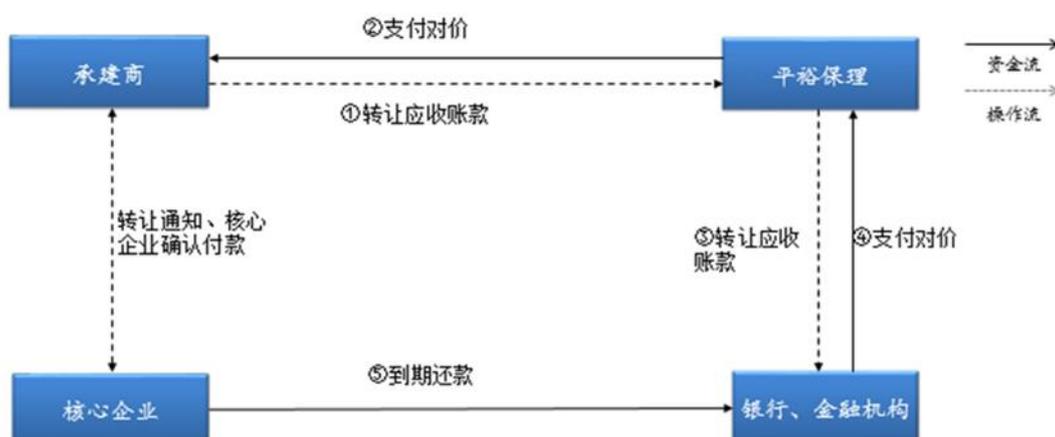
2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人实现受托项目管理业务
收入分别为 82.53 万元、715.93 万元、5,755.31 万元和 14,227.09 万元。

（5）保理业务

发行人保理业务实施主体为子公司深圳市前海平裕商业保理有限公司（简称
“平裕保理”），平裕保理开展的保理业务是公开型无追索权保理，保理业务模式
分为再保理和资产证券化两种模式，具体业务模式如下：

①再保理模式

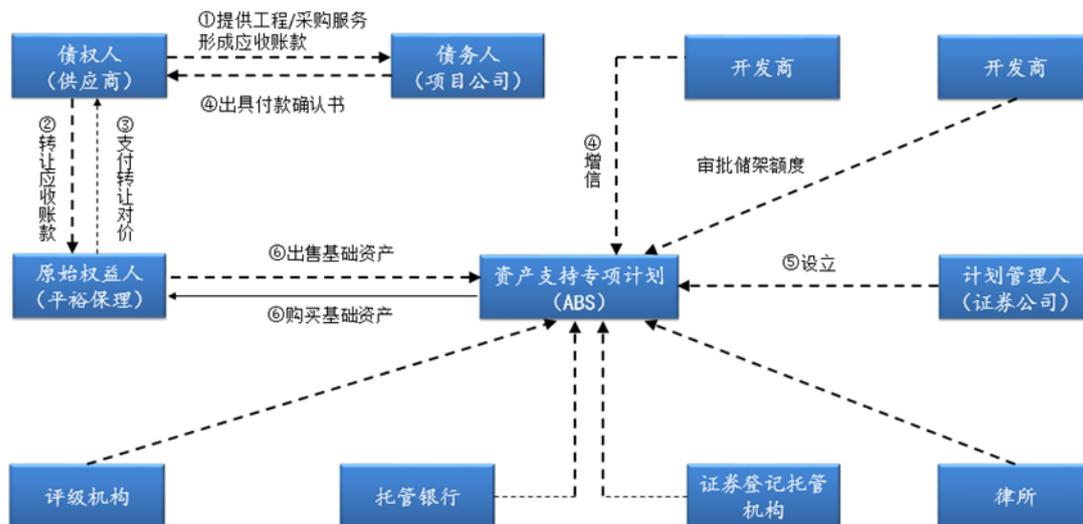
项目承建商为核心企业提供工程建设服务和采购服务形成应收账款，承建商
将其持有的应收账款转让给平裕保理并通知核心企业，平裕保理受让应收账款后
支付对价，取得应收账款债权。平裕保理对应收账款进行再保理，将其转让给银
行或其他金融机构获取对价并通知核心企业，核心企业于应收账款到期后向银行
或其他金融机构进行还款。业务流程如下：



②资产证券化模式

项目承建商为核心企业提供工程建设服务和采购服务形成应收账款，承建商
将其持有的应收账款转让给平裕保理并通知核心企业，平裕保理受让应收账款后

支付对价，取得应收账款债权。平裕保理作为原始权益人，将应收账款债权打包转让予资产支持专项计划，计划管理人通过设立资产支持专项计划向投资者募集资金，支付应收账款债权转让对价款。同时，在资产支持专项计划存续期间，平裕保理作为资产服务机构，提供基础资产文件保管、资产池监控、协助债权清偿等资产管理服务。



平裕保理自 2018 年起开展供应链金融保理业务，通过轻资产业务模式为地产企业及其上游供应商提供融资服务，并为资金方提供基础资产筛选、基础资产回收资金归集、债权追索，及基础资产存续期监控、信用风险管理和债权登记、信息化管理等在内的基础资产管理服务。目前保理业务产品以大型国企、稳健型房企等设立的供应链 ABS 产品为主。

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人实现保理业务收入分别为 589.17 万元、7,631.15 万元、32,670.30 万元和 43,920.94 万元。报告期内发行人保理业务收入持续增长，主要系发行人推行轻资产业务模式、保理业务规模扩大。

(6) 财务顾问业务

公司利用其在不动产投资及管理上的专业优势开展财务顾问业务，业务具体内容包括但不限于：为客户介绍宏观经济、产业发展的最新动态；为客户提供关于房地产融资等方面的咨询服务；为客户提供有关不动产项目股权转让的财务顾问服务；约定的其他财务顾问服务。

费用收取方面，在为客户提供融资咨询服务期间，按照客户最终实际融资金额的固定费率¹向委托人收取费用；发行人在为客户提供不动产项目股权转让的财务顾问服务期间，一般按照股权转让对价的固定费率向委托人收取费用；其他财务顾问服务的费用收取视项目具体情况而定。

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人实现财务顾问费收入分别为17,121.72万元、14,952.26万元、33,346.38万元和58,262.60万元。发行人2019年财务顾问费收入较2018年减少2,169.46万元，降幅12.67%，主要系当年开展相关业务较少；2020年发行人财务顾问费收入较2019年大幅增加，主要系当年度财务顾问业务规模扩大。

2、不动产投资业务

发行人不动产投资业务主要包含股债权投资、工业物流、养生养老、商业物业和海外投资五项业务。投资业务按照所持有资产运用目的和会计准则来划分资产类科目：股债权投资、海外投资业务对应长期股权投资、债权投资、可供出售的金融资产等科目；工业物流、商业物业、养生养老投资业务对应投资性房地产、存货科目。

（1）股债权投资业务

发行人针对优质不动产项目，对标的项目项目进行股权投资或者债权投资。

在投资决策方面，发行人制定了《尽职调查指引》、《城市公司潜在投资项目推荐操作指引》、《投资决策流程指引》、《投决会及预审会规范指引》、《投资审核制度》和《投资业务管理办法》等管理制度。项目审核决策关注市场情况、项目交易对手、位置、规划指标和现状、交易结构等要素。各项管理制度明确了项目筛选、初评、立项、尽职调查、中台和专业部门审核、投资决策委员会（简称“投决会”）审批、签定合作协议等环节，由总部对推荐项目进行管理，公司委派投资评审部（简称“中台”）对拟投资项目进行独立投资分析及风险判断，投决会负责项目投资决策。投决会会议通过的议案及表决结果，根据公司章程，需要不动产公司董事会批准的，公司应报不动产公司董事会批准。使用保险资金的项目投资由公司提供投资决策意见给集团投管会决策。

¹ 一般费率不低于1%

发行人在对股债权投资业务的项目进行筛选时，主要会评估项目的投资期限、投资回报率、总投资峰值占比、标的项目区位要求、销售净利润率、标的项目无杠杆 ROE 和无杠杆 IRR 等指标，并给予内部的信用评级。在风险控制方面，发行人会向所投资的项目委派董事参与项目公司重大经营决策、委派财务经理实施资金监管等。

股债权投资业务产生的收入主要为股权投资产生的股权溢价以及债权投资产生的利息收入。发行人投资项目的退出方式如下：

1) 股权投资部分：通过增资或者股权收购的方式持有项目公司股权，到期由双方协定的方式实现退出；

2) 债权投资部分：以股东借款形式发放借款并到期收取本息的方式实现退出；

发行人通常会在与交易对手签订的项目合作框架协议中约定退出方式，项目退出优先考虑合作方回购/受让发行人股权的方式，其次为项目清算退出。股东回购价格为按照第三方审计确认的项目公司股权市场公允价值乘以发行人股权比例， $\text{股权市场公允价值} = \text{股东实缴注册资本} + \text{预结算利润}$ 。

发行人投资项目主要情况如下（单位：万元、%）：

序号	投资项目及投资角色	投向简介	对应资产负债表	2018年末投资余额	2019年末投资余额	2020年末投资余额	2021年9月末投资余额	投资开始日期	投资退出日期	利率(年化)	发行人持有比例	项目退出情况
1	武汉地安君泰项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对武汉地安君泰项目的投资	长期股权投资	57,050.20	86,817.96	48,682.90	47,897.01	2015.08	2024.12	-	50	未退出
2	合肥万科金湾项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对合肥万科金湾项目的投资	长期股权投资	701.24	15,738.92	12,769.93	12,746.91	2015.08	2023.12	-	50	未退出
3	南京招商宁盛项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对南京招商宁盛项目的投资	长期股权投资	3,224.39	3,156.95	-	-	2015.08	2020.11	-	49	已退出
4	杭州龙耀项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对杭州龙耀项目的投资	长期股权投资	45,177.31	1,663.77	1,993.89	-	2015.08	2021.01	-	49	已退出
5	南京朗润项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对南京朗润项目的投资	长期股权投资	9,424.69	10,011.58	10,125.20	3,677.81	2015.08	2022.12	-	49.9	未退出
6	大连天盛项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对大连天盛项目的投资	长期股权投资	19,227.51	6,229.46	1,987.72	2,045.04	2015.08	2021.12	-	70	已退出

序号	投资项目及投资角色	投向简介	对应资产负债表	2018年末投资余额	2019年末投资余额	2020年末投资余额	2021年9月末投资余额	投资开始日期	投资退出日期	利率(年化)	发行人持有比例	项目退出情况
		资										
7	南京招商 G16 项目（股权+债权投资）	富锦投资管理有限公司对南京招商 G16 项目的投资	长期股权投资及债权投资	95,806.09	93,516.30	91,938.44	78,088.72	2014.01	2024.12	4	49	未退出
8	重庆方兴项目（股权投资）	富宝投资管理有限公司对重庆方兴项目的投资	长期股权投资	89,429.64	101,847.90	108,152.07	108,678.66	2015.02	2027.12	-	27.23	未退出
9	济南安齐项目（股权+债权投资）	平安不动产有限公司对济南安齐项目的投资	长期股权投资及债权投资	248,384.73	61,461.83	68,605.27	85,586.97	2017.12	2023.06	8	56.64	未退出
10	武汉盛全置业项目（股权+债权投资）	深圳恒创投资管理有限公司对武汉盛全置业项目的投资	长期股权投资及债权投资	26,610.94	26,305.49	6,781.58	-	2017.09	2023.06	8.5	19	未退出
11	武汉旭祥置业项目（股权投资）	深圳恒创投资管理有限公司对武汉旭祥置业项目的投资	长期股权投资	2,018.67	104,895.72	-	-	2017.09	2020.04	-	20.32	已退出
12	宁波金地长丰项目（股权投资）	深圳恒创投资管理有限公司对宁波金地长丰项目的投资	长期股权投资	31,541.20	3,609.80	3,519.77	3,568.17	2015.03	2022.06	-	70	未退出

序号	投资项目及投资角色	投向简介	对应资产负债表	2018年末投资余额	2019年末投资余额	2020年末投资余额	2021年9月末投资余额	投资开始日期	投资退出日期	利率(年化)	发行人持有比例	项目退出情况
13	济南盛唐项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对济南盛唐项目的投资	长期股权投资	20,713.44	34,283.99	4,857.84	4,808.56	2016.08	2022.12	-	15	未退出
14	远洋丁桥项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对远洋丁桥项目的投资	长期股权投资	28,023.74	28,072.94	-	-	2015.04	2020.12	-	49	已退出
15	科创云城项目(股权投资)	平安不动产有限公司对科创云城项目的投资	长期股权投资	1,308.80	1,015.42	663.29	495.18	2017.07	-	-	44	未退出
16	天津美银项目(股权+债权投资)	深圳市盛伟投资管理有限公司对天津美银项目的投资	长期股权投资及债权投资	88,355.44	91,216.88	113,487.72	127,132.02	2016.07	2023.03	10	70	未退出
17	中云国际大厦项目(债权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对中云国际大厦项目的投资	债权投资	4,768.70	-	-	-	2017.11	2019.11	5	50	已退出
18	港铁黄竹坑项目(股权+债权投资)	平安不动产资本有限公司对港铁黄竹坑项目的投资	长期股权投资及债权投资	140,692.75	153,191.40	164,389.78	167,801.10	2017.03	2023.06	5	50	未退出

序号	投资项目及投资角色	投向简介	对应资产负债表	2018年末投资余额	2019年末投资余额	2020年末投资余额	2021年9月末投资余额	投资开始日期	投资退出日期	利率(年化)	发行人持有比例	项目退出情况
19	南京裕鸿项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对南京裕鸿项目的投资	长期股权投资	677.78	388.78	-	80.38	2017.12	2024.06	-	17.75	未退出
20	南京新街口G84项目(股权投资)	平安不动产资本有限公司对南京新街口G84项目的投资	长期股权投资及债权投资	74,976.40	210,248.92	-	-	2018.01	2020.09	8	29	已退出
21	南京新怡置房地产开发有限公司(股权+债权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对南京新街口G84项目的投资	长期股权投资及债权投资	49,668.59	51,128.43	262,362.89	262,668.25	2018.05	2028.05	8	50	未退出
22	云南景和置业项目(债权投资)	平安不动产有限公司对云南景和置业的投资	债权投资	83,334.45	96,732.44	154,924.47	126,946.88	2018.02	2031.08	5	-	未退出
23	上海盈谷房地产项目(债权投资)	平安不动产有限公司对上海盈谷的投资	债权投资	15,230.80	33,571.88	39,454.04	39,338.54	2018.06	2023.12	5	-	未退出
24	济南泰乾项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对济南泰乾项目的投资	长期股权投资	-	-	40,204.84	47,097.65	2017.02	2024.12	-	50	未退出
25	青岛锦昊泰华项目	上海安宜投资管	长期股权	-	91,568.56	89,092.11	86,742.07	2019.04	2023.12	-	49	未退出

序号	投资项目及投资角色	投向简介	对应资产负债表	2018年末投资余额	2019年末投资余额	2020年末投资余额	2021年9月末投资余额	投资开始日期	投资退出日期	利率(年化)	发行人持有比例	项目退出情况
	(股权投资)	理有限公司对青岛锦昊泰华项目的投资	投资									
26	广州东耀项目(股权投资)	深圳恒创投资管理有限公司对广州东耀项目的投资	长期股权投资	-	166,071.27	204,187.02	204,909.86	2015.07	2024.12	-	49	未退出
	合计			1,136,347.50	1,472,746.59	1,428,180.76	1,410,309.79					

注：表格中预计投资退出日期为项目投资时测算的退出日期，与实际退出日期有所差异。

（2）工业物流业务

发行人于 2013 年开始从事工业物流投资业务，运营主体为深圳平安不动产工业物流有限公司和平安不动产资本有限公司，工业物流项目现金流稳定、投资收益较高，是保险资金资产配置的重要领域之一，发行人工业物流投资业务主要为平安集团保险资金做好在物流地产领域的资产配置孵化。

发行人以自主投资建设、第三方合作投资建设或并购等方式投资工业物流园项目，对项目运营进行培育，项目运营较为成熟后，以合理的溢价转让给寿险、产险等平安集团子公司长期持有，之后保险资金委托发行人进行项目的运营管理。

受整体经营策略调整影响，2020 年以后，发行人将主要通过联合营公司开展工业物流业务，因此不再确认工业物流业务相关收入。2018 年、2019 年，发行人工业物流业务收入明细如下表所示：

（单位：万元）

序号	物业名称	2019 年		2018 年	
		租金收入	物管费收入	租金收入	物管费收入
1	平安成都空港物流园	-	-	1,177.40	385.71
2	平安大连普湾物流园	-	-	562.87	241.07
3	南京维禹物流园	1,010.75	430.09	1,269.44	512.98
4	平安沈阳于洪物流园	-	-	536.63	228.91
5	平安成都龙泉驿物流园一期	-	-	1,336.83	563.28
6	平安青岛空港物流园	2,479.30	1,068.88	2,966.25	1,247.67
7	平安太仓港区物流园	1,909.57	846.84	2,214.09	976.62
8	平安嘉兴秀洲物流园	-	-	558.94	160.50
9	平安南宁空港物流园	-	-	1,362.19	543.09
10	平安上海奉贤物流园	-	-	931.97	400.71
11	平安南昌向塘物流园	-	-	321.66	137.66
12	平安徐州经开物流园	715.22	297.66	617.84	253.65
13	平安芜湖经开物流园	-	-	115.51	50.09
14	平安沈阳沈北物流园	-	-	1,362.04	567.23
15	扬州供应链金融产业园	421.39	179.78	328.08	139.42
16	平安杭州钱江经开物流园	-	-	2,029.26	840.07

17	平安廊坊龙河物流园	-	-	366.76	203.26
18	天津津南物流园	-	-	354.88	204.27
	合计	6,536.23	2,823.25	18,412.65	7,656.21

2018年7月，发行人与平安寿险签署协议，将深圳平安不动产工业物流有限公司100%股权转让予后者，仅作为受托人对工业物流进行资产管理。该交易已于2018年7月27日完成协议签署，目前已完成股权交割程序，涉及26个物流园项目，交易对价63.63亿元。本次平安工业物流股权转让完成后，发行人自2020年以后不再确认工业物流收入，但工业物流业务在发行人整体业务收入中占比较低，对公司整体经营业绩影响较小，不会对本期债券偿付能力造成重大影响。

（3）养生养老业务

发行人自2012年开始涉足养生养老业务，该业务由发行人控股的桐乡平安投资有限公司具体开展。养生养老业务模式为选择国内核心城市周边的卫星城或具有稀缺资源的文化旅游型城市进行养生养老项目的建设、运营及转让。

盈利模式方面，基于养生养老行业的投资具有周期较长、投资回报稳定等特点，公司将面向国内外各大保险公司整体出让项目。另外，针对自持项目部分，则面向市场提供养老养生公寓租赁、医疗护理、康乐等日常养生养老服务。

目前发行人的养老养生项目仅有1个，位于浙江省嘉兴桐乡，该项目分阶段开发，部分板块已投入运营，但项目整体尚处于建设阶段。截至2021年9月末，发行人在建的浙江桐乡养生养老度假项目的具体情况如下：

（单位：亿元）

开工时间	2013年
预计竣工时间	2025年
预计总投资	170
发行人已投资金额	49.86
发行人后续投资额	120.14
未来相关运营计划	浙江桐乡养生养老度假项目位于址桐乡市高桥镇及乌镇。该项目建筑总规划面积为3,938亩，总投资约170亿元，总建筑面积约为160万平方米。项目以“合悦生活”为核心理念，融合养老公寓、亲情社区、度假休闲三大产品线，是集生活、疗养、田园、休闲为一体的全龄化、全配套养生养老综合服务社区，未来将成为长三角首个新

型养生养老综合服务社区，其服务辐射上海、杭州等一线城市，满足华东地区庞大的养生养老需求。
--

养生养老项目投资周期与保险资金的长期投资属性相匹配，且能够灵活同寿险产品结合，符合保险集团的投资策略，发行人将持续关注该项业务机会。发行人养生养老业务自 2017 年起开始实现收入，主要来自养生养老公寓及其配套设施的租金收入。2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人养生养老业务分别实现营业收入 2,466.10 万元、3,488.99 万元、3,835.32 万元和 2,862.82 万元。

(4) 商业物业业务

发行人通过自有资金或集团内险资进行写字楼项目的投资建设，部分项目自持并进行运营管理，部分项目在中后期由中国平安集团其他成员企业运用保险资金或市场其他第三方受让项目，完成项目退出，同时发行人继续受托对已转让产权的项目进行运营管理；或发行人通过整租物业后对物业进行装修改造、招商招租获取长期稳定收益。

发行人整体承租杭州平安金融中心以及上海利园国际大酒店，并对外转租，同时提供物业管理服务。此外，其他项目处于投资建设过程中，暂无产生营业收入及利润贡献。2020 年，发行人部分出售了汉中公馆长租公寓项目，实现出售物业收入 9,680.49 万元。最近三年及一期，发行人商业物业投资项目收入情况如下表所示：

(单位：万元)

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
租赁收入	6,498.35	7,990.41	6,379.16	3,350.05
物管费收入	136.87	182.49	179.89	964.30
酒店业务收入	5,016.90	5,672.78	7,188.32	7,745.49
出售物业收入	13,071.32	9,680.49	-	-
合计	24,723.43	23,526.17	13,747.37	12,059.84

2020 年末发行人主要写字楼投资项目一览表

(单位：亿元)

序号	项目名称	性质	地点	项目预计投资	发行人股权比例	发行人累计已投资	发行人后续投资计划		
							2021 年	2022 年	2023 年

序号	项目名称	性质	地点	项目预计投资	发行人股权比例	发行人累计已投资	发行人后续投资计划		
							2021年	2022年	2023年
1	天津平安泰达国际金融中心	写字楼	天津	52.55	100%	21.94	11.28	11.67	4.88
2	济南平安金融中心	写字楼	济南	29.54	100%	11.38	5.49	6.20	6.46
3	郑州平安金融大厦	写字楼	郑州	3.58	100%	2.67	0.20	0.57	0.14
4	广州国际金融城项目	写字楼	广州	22.29	70%	18.36	2.56	0.63	0.56
5	上海七莘路商办地块项目	商业	上海	11.69	51%	5.30	-	-	-
6	南京新街口 G84 合作项目	商业	南京	46.56	50%	26.00	-	-	-
7	杭州钱江新城江河汇流汇东	商业	杭州	125.24	45%	55.89	0.62	-	-
8	杭州钱江新城江河汇流汇西	商业	杭州	17.20	45%	8.03	0.10	-	-
	合计	-	-	308.64		149.57	20.25	19.06	12.04

注：项目预计投资为项目总投资规模。对非全资项目，发行人累计已投资仅针对自身出资部分。

（5）海外投资业务

发行人海外投资业务主要通过与其海外目标市场的领先地产开发运营平台合作，聚焦写字楼及仓储物流等领域，以股权、债权和结构化等方式在项目及公司层面进行投资，寻求增值型和机会型回报。针对优质海外不动产项目，发行人通过境外投资平台以及直接投资方式与项目所在国知名开发商共同投资建设。在项目投资过程中，发行人不实际操盘，只做财务投资。目前，发行人海外项目主要分布在澳洲、美国和日本。

海外投资的盈利模式为通过财务投资获得资本回报。截至报告期末，发行人海外投资业务主要项目情况如下：

(单位: 万元, %)

序号	投资项目	投向简介	对应资产负债表科目	2021年9月末投资余额	2020年末投资余额	2019年末投资余额	项目整体投资开始日期	项目整体预计投资退出日期	债息(年化)	发行人持有项目比例	项目退出情况
1	朗诗绿色地产普通股(股权)	香港不动产资本对朗诗绿色地产普通股的投资	长期股权投资	30,240.08	32,302.50	31,353.23	2015	不适用	无	6.92	未退出
2	美国波士顿铁狮门项目(股权)	平安不动产有限公司对波士顿铁狮门项目的投资	长期股权投资	15,662.24	19,273.01	23,685.50	2015	2019	无	33.5	未退出
3	澳洲悉尼 Waterloo 开发项目(股权)	香港不动产资本对悉尼 Waterloo 项目的投资	长期股权投资	-	476.79	540.31	2015	2020	无	49	未退出
4	砂之船项目(股权)	香港不动产资本对砂之船项目的投资	长期股权投资	18,827.16	19,736.96	21,153.04	2016	不适用	无	5.88	未退出
5	日本红木 Baraki 项目(股权)	平安不动产对日本红木 Baraki 项目的投资	长期股权投资	26,703.47	29,441.99	45,655.41	2016	2020	无	33.33	未退出
6	摩根斯坦利基金	香港不动产资本对毅德国际可转债项目的投资	交易性金融资产	-	35.64	37.91	2014	不适用	不适用	不适用	未退出
7	悉尼 CQT 项目	不动产对悉尼	长期股	149,903.08	144,534.30	113,499.97	2016	2021	无	50	未退出

序号	投资项目	投向简介	对应资产负债表科目	2021年9月末投资余额	2020年末投资余额	2019年末投资余额	项目整体投资开始日期	项目整体预计投资退出日期	债息(年化)	发行人持有项目比例	项目退出情况
		CQT项目的投资	股权投资								
8	芝加哥 CrescentHeights 项目	不动产对芝加哥 CrescentHeights 项目的投资	长期股权投资	13,087.54	12,264.41	16,521.12	2016	2022	无	20	未退出
9	Mack 结构化票据	不动产对 CMTG 抵押贷款信托的投资	交易性金融资产	-	33,296.43	32,873.37	2017	2021	无	不适用	已退出
10	Claros REIT Management LP	不动产对 CMTG 抵押贷款信托管理人的投资	交易性金融资产	-	2,330.36	97.67	2016	2021	无	5	已退出
11	Claros Mortgage Trust, Inc.	不动产对 CMTG 抵押贷款信托股权的投资	长期股权投资	93,389.76	-	-	2021	2022	无	5.2	未退出
12	香港 Ease Harvest Investment Limited	不动产对香港黄竹坑项目的投资	债权投资	175,465.76	164,389.78	153,191.42	2017	2022	5%	50	未退出
	合计			523,279.09	458,082.17	438,608.95	-	-	-	-	-

注：表格中项目整体预计投资退出日期为项目投资时测算的退出日期，与实际退出日期有所差异。

（六）报告期的重大资产重组情况

报告期内发行人无重大资产重组情形。

（七）发行人未来发展规划

发行人力争成为国内领先的不动产投资及资产管理公司，着力打造全价值链管理能力，加大第三方资产管理规模。

（1）积极布局商业、写字楼、长租公寓、工业物流、养生养老等领域，挖掘全产业链价值，继续推进优质不动产项目投资，对项目进行多维度、属地化、全面化管理；

（2）继续壮大不动产资产管理业务，为集团内保险资金提供不动产领域相关资产配置与管理服务，做好保险资金不动产资产配置的孵化器。同时，依托现有的业务基础，积极探索对平安集团以外的第三方提供不动产管理服务。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在重大媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

（一）会计核算与财务管理制度的建立和运行情况

会计核算方面，公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，制定了《平安不动产有限公司会计制度》及相关会计核算办法，建立了会计基础规范和操作手册，提升公司会计信息质量水平。

预算管理方面，公司通过编制年度经营计划及成本费用预算等实施预算管理控制，通过健全的预算管理制度体系明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算的编制、审定、下达、执行及考核程序，实现事前预算、事中监控、事后分析的全面预算管控。公司制定了《预算及费用管理考核办法》，规范管理预算与费用的执行实施，促进公司管理水平和经营效益的提升。

融资管理方面，为规范公司融资业务的开展，发行人制定了《融资业务管理办法》，明确了融资工作的职责分工，针对不同类型的融资制定了完善的管理流

程。为加强资金控制、防范资金风险，公司在资金使用时实行严格的事前、事中和事后管理，制定了《资金流动性管理制度》、《投资项目资金计划管理办法》及相关操作权责手册，建立了完善的资金管理体系，对资金规划、流动性管理、应急预案及资金日常运营操作等方面进行科学管理；人员方面对下属分公司（或单位）财务负责人等主要岗位由公司直接委派；经营方面对下属企业实行资金计划考核管理；财务方面通过集团财务系统对各企业日常财务进行监督管理；同时公司重视内部审计管理，有效控制各项资金风险。

（二）风险控制制度的建立和运行情况

为强化全面风险管理，推进公司风险管理体系建设，公司制定了《全面风险管理制度》，明确了风险管理组织架构和分工职责，将公司风险管理政策划分为三个层次：全面风险管理制度、大类风险管理制度和细化风险的管理办法及操作手册。公司明确了风险识别、评估、应对及监督全流程管理，建立及时、准确、有效的报告机制，并将风险管理纳入绩效考核。

公司制定了《操作风险与内控管理制度》、《操作风险关键风险指标（KRI）管理办法》、《操作风险事件及损失数据收集（LDC）管理办法》及《操作风险与内控评价（RCSA）管理办法》等管理制度与办法，有效地进行风险管控、保障公司业务持续稳健发展，对操作风险的分类、管理原则、组织架构及职责、程序和方法等内容进行明确规定。操作风险与内控管理遵循“全面性、重要性、统一性、成本效益”原则。董事会是公司操作风险与内控管理的最高管理机构，承担操作风险与内控管理有效性的最终责任。公司风险控制部是操作风险与内控管理职能部门，负责操作风险管理体系的建设、政策的制定、工具标准的设计和风险监控，并按照监管要求和相关行业标准推动落实操作风险与内控管理工作。在职责及授权范围内，各业务及职能部门是操作风险与内控管理的第一责任人，负责具体实施操作风险与内控管理工作。

（三）投资决策程序的建立和运行情况

在投资方面，发行人制定了《尽职调查指引》、《投资评审制度》和《投资决策制度》等管理制度。项目审核决策关注市场情况、项目交易对手、位置、规划指标和现状、交易结构等要素。投资管理制度明确了项目筛选、初评、立项、

尽职调查、中台和专业部门审核、投资决策委员会（简称“投决会”）审批、签订框架协议等环节，由总部对推荐项目进行管理，公司委派投资评审部（简称“中台”）对拟投资项目进行独立投资分析及风险判断，投决会负责项目投资决策。投决会会议通过的议案及表决结果，根据公司章程，需要不动产公司董事会批准的，公司应报不动产公司董事会批准。使用保险资金的项目投资由公司提供投资决策意见给集团投管会决策。

（四）采购管理制度的建立和运行情况

公司制定了包括《采购管理办法》、《工程采购管理制度》、《设计类采购管理办法》等在内的工程采购及非工程采购管理制度，商务成本部负责采购业务的管理控制。工程类采购借助采购管理平台规范采购操作，明确采购流程，提高采购效率。通过招投标等方式，严控采购操作规程，公平公正择优选择合作商，在充分竞争的前提下，以市场为指导，最大限度满足项目需求。非工程类采购以平安集团统一管理为导向，将统购项目集约化，集中采购标准化及分散采购专业化作为执行与考核标准，以采购数据及案例共享作为采购优化办法。

（五）人力资源管理制度的建立和运行情况

为建立适应现代企业管理要求的人力资源管理体系，激励员工围绕公司目标努力工作，公司制定了《招聘管理制度》、《薪酬管理制度指引》、《绩效问责管理制度》等，由公司人力资源管理部门统筹人员招聘和人事管理工作，秉承导向清晰、体现差异、激励绩效、反映市场、总额管控、投产优化的薪酬理念，充分发挥杠杆效应，达到吸引、保留、激励、发展优秀人才的目的。为有效落实公司绩效文化，贯彻“竞争、激励、淘汰”机制，公司制定了包括绩效问责目标制定、日常绩效检视与辅导、绩效考核与反馈、绩效结果应用四大环节的《绩效问责管理制度》。制度规定了各方职责，直线主管是绩效问责管理的主导者，企划部门是重要参与者，人事行政部是组织者。制度遵循结果导向、关注过程的两个原则，横向排名、比例控制、激励与淘汰的三大铁律，利用绩效管理系统开展此项工作。

（六）突发事件应急制度的建立和运行情况

为有效预防、及时应对重大突发事件，确保各项业务正常运行，公司制定了《重大突发事件应急处理规定》。针对重大突发事件，公司建立统一领导、综合协调、分类管理、分级负责、条块结合、属地为主的应急管理工作体制。

在工程管理方面，公司制订《在建工程危机处理预案指引》，对应急预案组织机构、管理职责、预警级别、应急处置程序等内容进行了明确，以有效处置工程领域的安全事故等危机事件。在工程项目发生危机事件时，公司能迅速有序地开展应急救援、事中/事后处理及媒体应对，减少事件影响和损失。

在财务管理方面，公司制订《不动产重大资金事件管理办法》，规定了公司重大资金事件管理职责、事件分类、上报、处理、检视、处罚等要求，以有效预防、及时应对重大资金事件，最大程度减少重大资金事件造成的影响和损失，有效控制资金风险。

（七）信息披露制度的建立和运行情况

为建立公司的信息披露管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，发行人根据相关法律法规，制定了《平安不动产有限公司信息披露管理制度》，促进公司依法运行，保护投资者的合法权益。信息披露制度明确了信息披露的内容及其标准，规定了信息披露事务的管理与实施。

十、发行人违法违规及受处罚情况

根据公开信息、人员访谈以及相关中介机构出具的文件，报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司曾受到如下行政处罚：

1、中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书〔2019〕32号
广东省证监局于2019年3月25日至27日对发行人子公司横琴平安不动产股权投资管理有限公司（以下简称“横琴不动产”）进行了现场检查，于2019年5月16日向横琴不动产送达了〔2019〕32号《行政监管措施决定书》（以下简称“《决定书》”），《决定书》指出横琴不动产部分产品存在向不合格投资者募集资金、未按照协议约定向投资者充分披露信息、高管信息变更未及时上报协会三个问题，要求横琴不动产在30日内向广东证监局提交整改报告。

广东省证监局作出的上述《决定书》属于行政监管措施，不属于行政处罚，其目的在于督促横琴不动产按照广东证监局的要求合法合规地开展业务，该《决定书》不会影响横琴不动产正常开展业务。截至目前，横琴不动产已根据广东省证监局的要求落实整改措施。上述监管措施不属于被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况，不会对本期债券发行构成实质性障碍。

除上述情况外，报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚且可能对本次发行造成重大不利影响的情形。

公司现任的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及发行人现行《公司章程》的规定。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员符合《公司法》关于公司董事、监事以及高级管理人员任职资格的规定，没有《公司法》中所禁止的情形，不存在最近 36 个月内受到过中国证监会的行政处罚，不存在最近 12 个月内受到过证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

十一、发行人资金被第一大股东、实际控制人及其关联方违规占用，以及为第一大股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形

发行人近三年及一期不存在资金被第一大股东及其关联方违规占用的情况，亦不存在为第一大股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析反映了公司 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。本公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报告经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告，报告号分别为：普华永道中天审字（2019）第 21947 号、普华永道中天审字（2020）第 20156 号和普华永道中天审字（2021）第 20522 号。本公司 2021 年 1-9 月的财务报表未经审计。

公司 2018 年度财务报告、2019 年度财务报告和 2020 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定编制。

在阅读下面发行人 2018-2020 年经审计的和 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表中的信息时，应当参阅发行人财务报告全文。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）2018 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1、重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，公司已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。本集团于 2018 年 1 月 1 日开始采用该准则，该准则的执行对公司的财务报表无重大影响。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》四项会计准则（以下简称“新金融工具会计准则”），公司于 2018 年 1 月 1 日开始采用新金融

工具会计准则。

根据新金融工具会计准则的相关规定，公司不对除了套期会计部分信息以外的比较信息在 2017 年度的比较财务报表进行重述，对于首次执行该准则的造成的累积影响数，将调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额。比较期间信息按财政部于 2006 年发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》，以及财政部于 2014 年发布的经修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称“修订前的金融工具会计准则”）核算与列报。

2018 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

（二）2019 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1、重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），并于 2019 年颁布了《关于修订引发 2019 年一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》。

发行人已按照《关于修订引发 2019 年一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）编制 2019 年度财务报表，该通知对发行人无显著影响。

发行人自 2019 年 1 月 1 日起适用新租赁准则，并自 2019 年 1 月 1 日起确认了使用权资产人民币 104,297,226 元以及租赁负债人民币 104,297,226 元。

2019 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

（三）2020 年会计政策、会计估计变更及前期差错更正

发行人 2020 年未发生重要会计政策、会计估计变更或前期会计差错更正事项。

二、合并报表范围的变化

2021年1-9月，公司合并范围新增加的子公司2家，新纳入合并范围子公司明细如下：

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
1	深圳市盛浩投资管理有限公司	同控收购	100.00	5,000,000
2	长沙平安财富中心有限公司	同控收购	100.00	600,000,000

2021年1-9月，公司不再纳入合并范围子公司2家，不再纳入合并范围子公司明细如下：

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
1	桐乡平安新经济城开发有限公司	第三方增资	100.00	1,000,000,000
2	FUTENG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	清算子公司	100.00	USD 50,000

2020年，公司合并范围新增加的子公司8家，新纳入合并范围子公司明细如下：

(单位：%，元)

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
1	深圳市安英企业管理有限公司	新设子公司	100	1,000,000
2	深圳市安岭企业管理有限公司	新设子公司	100	1,000,000
3	深圳市安路企业管理有限公司	新设子公司	100	1,000,000
4	深圳壹地金科技有限公司(原名：深圳市普惠众加科技股份有限公司)	同一控制下收购	100	10,000,000
5	深圳市聚鑫联资产管理有限责任公司	同一控制下收购	100	10,000,000
6	深圳溜溜逗网络科技有限公司	同一控制下收购	100	1,000,000
7	上海安儒企业管理咨询有限公司	同一控制下收购	100	100,000
8	上海安赏企业管理咨询有限公司	同一控制下收购	100	2,000,000,000

2020年，公司不再纳入合并范围子公司9家，不再新纳入合并范围子公司明细如下：

(单位：%，元)

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
1	东莞市莞平置业有限公司	当年注销	100	100,000,000

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
2	广州利之城产业投资有限公司	当年处置	100	100,000,000
3	桐乡市安悦置业有限公司	第三方增资	61.43	10,000,000
4	东莞市安威置业有限公司	当年处置	100	100,000,000
5	重庆嘉平投资管理有限公司	当年注销	100	1,000,000
6	深圳市平鸿投资管理有限公司	当年处置	100	5,000,000
7	FUHUANINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	当年清算	100	USD50,000
8	FUYAINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	当年清算	100	USD50,000
9	FUYIINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	当年清算	100	USD50,000

2019年，公司合并范围新增加的子公司11家，新纳入合并范围子公司明细如下：

（单位：%、元）

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
1	桐乡市安悦置业有限公司	新设子公司	100	10,000,000
2	北京安臻企业管理有限公司	新设子公司	100	280,000,000
3	深圳联盈投资管理有限公司	非同一控制下的企业合并	100	100,000,000
4	深圳市平鸿投资管理有限公司	同一控制下企业合并	100	5,000,000
5	深圳平安宝中资产运营管理有限公司	新设子公司	100	4,200,000,000
6	桐乡平安新经济城开发有限公司	新设子公司	100	1,000,000,000
7	深圳市安焯企业管理有限公司	新设子公司	100	1,000,000
8	深圳市安谐企业管理有限公司	新设子公司	100	1,000,000
9	平安幸福宜居（深圳）置业集团有限公司	新设子公司	100	5,000,000,000
10	富江投资管理有限公司	新设子公司	100	10,000
11	富浩投资管理有限公司	新设子公司	100	10,000

2019年，公司不再纳入合并范围的子公司30家，不再纳入合并范围子公司明细如下：

（单位：%、元）

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
1	深圳市平浩投资管理有限公司	当年处置	100	50,000,000
2	富双投资管理有限公司	当年处置	100	HKD10,000
3	上海安标管理咨询有限公司	当年处置	100	2,000,000,000
4	上海安欢管理咨询有限公司	当年处置	100	2,000,000,000

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
5	上海安呈管理咨询有限公司	当年处置	100	2,000,000,000
6	湖州安凌供应链管理有限公司	当年注销	100	20,000,000
7	富兴投资管理有限公司	第三方增资	80	HKD1
8	杭州宏平股权投资管理有限公司	当年清算	100	10,000,000
9	上海安滨投资管理有限公司	当年处置	100	1,920,000,000
10	PA Logistics Investment One Pte. Ltd.	当年处置	100	USD1
11	PA Logistics (HK) Investment One Pte. Ltd.	当年处置	100	HKD1
12	富华投资管理有限公司	当年处置	100	HKD1
13	富鸿投资管理有限公司	当年处置	100	HKD1
14	Vailog Hong Kong DC 18 Limited	当年处置	85	USD12,000,000
15	平安平川控股有限公司	当年处置	100	HKD1
16	PAR E E V E I N V E S T M E N T M A N A G E M E N T P T Y L T D .	当年处置	100	29,595,128
17	Fullgrand Investment Group Limited	当年处置	85	HKD100,000
18	基创投资管理有限公司	当年处置	100	USD50,000
19	富良投资管理有限公司	当年处置	90	HKD10,000
20	富鹏投资管理有限公司	当年处置	100	HKD109,300,827
21	香港普丰物流有限公司	当年处置	100	USD14,499,810
22	PINGAN REAL ESTATE COMPANY (AUSTRALIA) PTY LTD.	当年处置	100	29,993,528
23	维禹(南京)仓储服务有限公司	当年处置	85	USD12,000,000
24	济南新地物流有限公司	当年处置	100	USD10,000,000
25	太仓图辉仓储管理有限公司	当年处置	86	207,000,000
26	徐州安彭仓储有限公司	当年处置	90	USD16,000,000
27	青岛嘉丰仓储有限公司	当年处置	100	USD60,000,000
28	扬州平鸿产业园开发管理有限公司	当年处置	100	USD40,000,000
29	上海安赏企业管理咨询有限公司	当年处置	100	2,000,000,000
30	上海安儒企业管理咨询有限公司	当年处置	100	2,000,000,000

2018年，公司合并范围新增加的子公司8家，新纳入合并范围子公司明细如下：

(单位：%，元)

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
----	------	------------	------	------

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
1	深圳市前海平裕商业保理有限公司	同一控制下的企业合并	100	500,000,000
2	深圳市创齐企业管理有限公司	同一控制下的企业合并	100	5,000,000
3	广州利之城产业投资有限公司	新设子公司	100	100,000,000
4	东莞市安威置业有限公司	新设子公司	100	100,000,000
5	东莞市莞平置业有限公司	新设子公司	100	100,000,000
6	上海安筱企业管理咨询有限公司	新设子公司	100	950,000,000
7	深圳市信道投资信息咨询有限公司	非同一控制下的企业合并	100	100,000,000
8	深圳平信投资咨询有限公司	新设子公司	100	20,000,000

2018年，公司不再纳入合并范围的子公司 39 家，不再纳入合并范围子公司
 明细如下：

（单位：% ， 元）

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
1	苏州安和产业园开发有限公司	当年处置	90	380,000,000
2	南京平瑞供应链管理有限公司	当年处置	90	94,824,712
3	西安市高新区安和物流有限公司	当年处置	90	101,130,000
4	北京富安管理咨询有限公司	当年处置	100	100,000
5	杭州平安养老产业股权投资合伙企业	当年清算	100	-
6	平安汇通安鑫 26 号专项资产管理计划	当年清算	100	10,000,000
7	深圳平川投资管理有限公司	当年处置	100	10,000,000
8	深圳平安不动产工业物流有限公司	当年处置	100	2,000,000,000
9	南昌安和物流有限公司	当年处置	90	65,000,000
10	沈阳安洪仓储有限公司	当年处置	90	150,000,000
11	大连顺合安平物流有限公司	当年处置	100	150,000,000
12	成都康平仓储有限公司	当年处置	85	80,000,000
13	成都新地兴华物流有限公司	当年处置	100	95,000,000
14	嘉兴市平嘉仓储有限公司	当年处置	100	60,000,000
15	深圳市平煦投资管理有限公司	当年处置	100	5,000,000
16	沈阳安和物流有限公司	当年处置	90	120,000,000
17	晋中和安物流有限公司	当年处置	90	142,000,000
18	西安明卓仓储有限公司	当年处置	90	100,000,000
19	广西安港投资有限公司	当年处置	85	148,000,000
20	德安仓储（芜湖）有限公司	当年处置	90	134,942,450

序号	公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注册资本
21	天津津顺安平物流有限公司	当年处置	90	170,000,000
22	杭州安睿科技产业发展有限公司	当年处置	90	319,000,000
23	西安益卓仓储有限公司	当年处置	90	224,000,000
24	长春鹏达安平工业物流有限公司	当年处置	90	159,000,000
25	青岛安琴供应链管理有限公司	当年处置	90	73,000,000
26	成都康普仓储有限公司	当年处置	85	100,000,000
27	廊坊市高迪数码信息技术有限公司	当年处置	100	5,000,000
28	柳州平华仓储有限公司	当年处置	90	136,232,011
29	贵州平华仓储有限公司	当年处置	90	125,690,000
30	济南安华仓储有限公司	当年处置	90	135,000,000
31	上海致中和健康食品有限公司	当年处置	100	28,580,000
32	天津顺合津开物流有限公司	当年处置	90	171,700,000
33	沈阳和安产业园开发有限公司	当年处置	90	135,000,000
34	武汉市安煦和仓储有限公司	当年处置	90	99,359,900
35	湖南安信仓储服务有限公司	当年处置	90	72,636,753
36	镇江市丹平供应链管理有限公司	当年处置	90	103,000,000
37	重庆平华仓储服务有限公司	当年处置	90	240,000,000
38	长沙平瑞冷链物流有限公司	当年处置	90	97,074,884
39	重庆平港仓储服务有限公司	当年处置	100	300,000,000

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

发行人最近三年及一期合并资产负债表

(单位：万元)

科目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	405,927.26	1,816,573.73	1,311,023.81	1,021,614.38
交易性金融资产	108,903.11	46,084.10	188,709.94	659,699.14
应收账款	127,646.53	171,589.55	147,070.44	69,199.26
应收款项融资	576,833.43	250,222.63	77,673.02	-
预付款项	658.58	1,271.84	352.25	567.89
其他应收款	615,665.12	470,808.64	360,593.99	314,388.30
存货	124,274.31	22,192.29	20,684.53	196.77

科目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
一年内到期的非流动资产	1,418,753.32	613,069.25	2,213,531.22	935,232.81
其他流动资产	3,049,280.53	1,961,186.02	942,938.12	2,362,303.86
流动资产合计	6,427,942.18	5,352,998.05	5,262,577.32	5,363,202.42
债权投资	297,643.82	1,291,244.05	355,760.18	452,188.68
长期股权投资	3,545,857.53	2,510,857.26	2,014,694.52	1,034,235.25
其他权益工具投资	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
使用权资产	6,145.01	9,768.02	9,021.01	-
其他非流动金融资产	11,876.52	71,000.36	74,807.45	70,463.07
投资性房地产	476,389.77	421,274.63	505,522.68	577,451.29
固定资产	12,043.54	12,804.88	13,551.65	14,184.20
无形资产	8,154.38	11,863.68	8,034.43	5,262.19
商誉	54.75	54.75	54.75	54.75
长期待摊费用	4,749.50	5,135.26	5,306.93	1,051.10
递延所得税资产	26,088.38	24,335.82	25,014.37	22,033.02
其他非流动资产	1,385.39	829,585.97	369,677.00	209,172.78
非流动资产合计	4,392,488.61	5,190,024.67	3,383,544.97	2,388,196.32
资产总计	10,820,430.78	10,543,022.72	8,646,122.29	7,751,398.74
短期借款	593,499.50	311,767.79	347,735.57	379,898.21
应付账款	7,954.22	12,229.78	1,4154.08	26,045.66
应付职工薪酬	36,243.40	60,596.39	61,452.25	48,177.65
应交税费	21,710.84	37,574.15	11,243.59	14,875.66
合同负债	21,031.41	4,674.89	-	-
其他应付款	1,398,254.19	1,159,313.49	1,059,185.73	656,256.92
一年内到期的长期借款	255,765.76	84,125.45	266,257.70	311,924.07
一年内到期的非流动负债	895,069.01	975,709.02	258,016.72	615,237.12
其他流动负债	276,131.70	175,772.87	310,054.03	1,099,533.70
流动负债合计	3,505,660.02	2,821,763.83	2,328,099.66	3,151,948.98
长期借款	153,725.13	699,205.01	487,035.32	564,260.91
应付债券	2,145,708.38	2,178,235.72	2,093,976.34	1,353,860.75
租赁负债	1,196.50	2,683.99	4,099.34	-

科目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
递延收益	0.00	-	1,248.60	2,860.36
递延所得税负债	2,967.64	3,805.51	7,601.74	8,902.65
非流动负债合计	2,303,597.65	2,883,930.24	2,593,961.33	1,929,884.68
负债合计	5,809,257.66	5,705,694.07	4,922,060.99	5,081,833.66
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具	915,953.58	920,659.75	361,931.85	49,612.96
资本公积	100,158.64	116,176.43	114,087.28	37,365.20
其他综合收益	-15,040.76	13,827.89	2,573.76	-437.67
盈余公积	146,253.91	146,253.91	94,712.35	51,754.85
一般风险准备	7,035.72	3,464.32	611.90	253.42
未分配利润	1,857,002.83	1,637,339.59	1,150,517.64	527,430.72
归属于母公司所有者权益合计	5,011,363.92	4,837,721.88	3,724,434.77	2,665,979.48
少数股东权益	-190.80	-393.23	-373.48	3,585.60
所有者权益合计	5,011,173.12	4,837,328.65	3,724,061.30	2,669,565.08
负债及所有者权益总计	10,820,430.78	10,543,022.72	8,646,122.29	7,751,398.74

发行人最近三年及一期合并利润表

(单位：万元)

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	294,075.84	334,815.86	219,812.36	186,683.01
减：营业成本	23,969.18	24,227.75	21,819.57	26,277.95
税金及附加	6,206.19	6,975.44	6,783.54	8,201.95
管理费用	91,304.47	156,697.40	155,524.14	124,820.93
财务费用	142,931.23	170,147.05	182,754.76	173,153.34
资产减值损失（收益）	-	-	-	-
信用减值损失（收益）	4,819.47	821.37	-1,144.80	9,693.29
加：公允价值变动收益（损失）	-5,071.75	-98.87	4,334.76	-25,336.95
投资收益	304,620.95	623,231.99	849,465.59	561,169.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	344,386.19	581,420.29	315,300.09
资产处置损失	-81.89	-	-	-

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
其他收益	1,083.05	42,839.57	9,722.32	1,378.67
二、营业利润	325,395.65	641,919.54	717,597.81	381,746.64
加：营业外收入	459.59	811.46	348.16	220.03
减：营业外支出	64.30	1,746.26	3,136.91	8,942.14
三、利润总额	325,790.94	640,984.74	714,809.06	373,024.53
减：所得税	69,991.93	76,480.15	32,296.78	33,185.78
四、净利润	255,799.01	564,504.59	682,512.28	339,838.75
归属于母公司所有者的净利润	255,802.21	564,523.87	682,539.32	340,115.33
少数股东损益	-3.20	-19.28	-27.04	-276.58
五、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	11,254.13	3,011.43	-2,540.21
以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-5,290.69	3,565.60	-1,390.05
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	16,544.82	-554.16	-525.22
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-624.94
归属于少数股东的其他综合收益	-	-0.47	-238.03	-601.35
六、综合收益总额	-	575,758.25	685,285.68	336,697.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	575,778.00	685,550.75	337,575.12
归属于少数股东的综合收益总额	-	-19.75	-265.07	-877.93

发行人最近三年及一期合并现金流量表

(单位：万元)

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动（使用）/产生的现金流量				
提供劳务及租赁收到的现金	370,236.85	321,391.88	249,056.81	297,424.47
收到的其它与经营活动有关的现金	1,210,375.27	594,117.92	622,293.27	493,647.73
经营活动现金流入小计	1,580,612.12	915,509.80	871,350.08	791,072.20

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
购买商品、接受劳务支付的现金	401,968.61	69,206.37	79,425.21	47,613.96
支付给职工以及为职工支付的现金	66,152.35	78,228.72	71,000.53	62,361.48
支付的各项税费	65,324.47	125,051.53	88,200.25	88,166.98
支付的其它与经营活动有关的现金	969,581.99	369,719.82	440,447.08	329,684.15
经营活动现金流出小计	1,503,027.42	642,206.43	679,073.07	527,826.56
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	77,584.70	273,303.37	192,277.00	263,245.64
二、投资活动（使用）/产生的现金流量				
收回投资收到的现金	6,764,068.09	5,969,733.42	6,766,268.39	9,719,329.68
处置子公司收到的现金	29,787.12	4,804.14	-	174,331.38
取得投资收益收到的现金	349,110.20	258,827.90	199,198.26	190,773.03
处置固定资产收到的现金	-	16,369.66	1.91	-
收购子公司取得的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	7,142,965.41	6,249,735.12	6,965,468.56	10,084,434.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,951.60	22,838.27	97,266.05	97,640.36
投资支付的现金	8,523,160.07	7,067,460.49	6,396,905.97	10,815,910.63
处置子公司支付的现金净额	-	-	20,983.57	
收购子公司支付的现金净额	-	-	19,305.63	100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	8,526,111.67	7,090,298.76	6,534,461.23	10,913,650.99
投资活动（使用）/产生的现金流量净额	-1,383,146.26	-840,563.64	431,007.33	-829,216.90
三、筹资活动产生/（使用）的现金流量				
吸收投资取得的现金	-	549,740.57	298,632.46	49,612.96
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	3,044,162.56	684,556.94	708,673.04	1,448,226.54
发行债券收到的现金	1,221,791.98	1,170,996.00	1,273,732.57	1,611,256.99
筹资活动现金流入小计	4,265,954.53	2,405,293.51	2,281,038.06	3,109,096.49

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
偿还债务支付的现金	4,104,683.45	1,152,699.95	2,340,936.39	2,136,226.15
分配利润及偿付利息所支付的现金	195,892.16	202,878.34	207,010.16	93,320.28
支付其他与筹资活动有关的现金	18,387.60	9,013.81	10,807.16	-
筹资活动现金流出小计	4,318,963.21	1,364,592.10	2,558,753.72	2,229,546.42
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	-53,008.68	1,040,701.40	-277,715.66	879,550.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-16,332.37	1,293.30	2,624.84	11,859.02
五、现金净增加额	-1,374,902.60	474,734.44	348,193.51	325,437.83
加：年初现金余额	1,746,573.73	1,271,839.30	922,847.75	597,409.92
六、年末现金余额	371,671.14	1,746,573.73	1,271,041.27	922,847.75

发行人近三年及一期母公司资产负债表

（单位：万元）

科目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	226,533.70	1,302,429.70	1,082,406.34	608,275.91
交易性金融资产	94,442.70	13,557.72	124,284.50	434,253.32
应收账款	114,690.24	160,831.14	73,984.01	62,041.08
预付款项	9.10	10.38	17.10	10.12
其他应收款	994,073.65	889,262.94	514,174.98	238,554.28
一年内到期的非流动资产	1,803,061.47	553,926.49	2,156,747.76	1,081,026.50
其他流动资产	2,615,812.38	2,457,833.74	1,007,903.65	2,421,717.79
流动资产合计	5,848,623.24	5,377,852.11	4,959,518.34	4,845,879.00
债权投资	150,290.00	1,021,686.41	149,742.19	343,845.87
长期股权投资	2,163,943.11	1,992,062.43	1,290,434.61	690,988.04
其他权益工具投资	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
其他非流动金融资产	10,866.59	31,363.74	35,138.09	29,942.72
租赁资产/使用权资产	5,164.01	9,672.64	8,778.77	-
固定资产	757.63	915.49	713.95	639.92
无形资产	6,770.25	10,409.25	6,479.42	3,757.66
长期待摊费用	230.59	237.97	205.86	193.48

科目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
递延所得税资产	4,548.57	3,657.52	1,715.03	1,614.82
其他非流动资产	-	2,000.00	-	-
非流动资产合计	2,344,670.74	3,074,105.46	1,495,307.92	1,073,082.52
资产总计	8,193,293.97	8,451,957.56	6,454,826.26	5,918,961.52
短期借款	470,165.25	302,512.38	343,675.45	474,000.00
应收账款	3,346.83	5,844.08	4,074.25	-
应付职工薪酬	30,062.98	50,914.85	51,768.53	39,377.22
应交税费	22,966.04	29,408.17	5,502.04	8,359.51
其他应付款	519,042.32	557,956.48	232,602.50	205,256.75
一年内到期的长期借款	255,765.76	50,063.14	90,961.17	18,300.00
一年内到期的非流动负债	632,140.64	975,458.04	257,812.28	409,217.89
其他流动负债	202,670.02	172,532.65	303,964.48	921,846.15
流动负债合计	2,136,159.83	2,144,689.79	1,290,360.70	2,076,357.52
长期借款	108,247.09	548,379.85	231,057.51	92,148.96
应付债券	1,431,708.10	1,464,171.85	1,677,684.46	1,218,979.36
租赁负债	1,036.12	2,837.45	4,057.33	-
递延所得税负债	-	-	590.08	-
非流动负债合计	1,540,991.32	2,015,389.16	1,913,389.38	1,311,128.32
负债合计	3,677,151.15	4,160,078.94	3,203,750.08	3,387,485.84
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具	915,953.58	920,659.75	361,931.85	49,612.96
资本公积	-591.95	22,782.12	38,673.35	44,250.23
其他综合收益	-1,174.16	7,796.94	-510.54	69.50
盈余公积	145,867.14	145,867.14	94,325.58	51,368.08
一般风险准备	1,267.38	962.09	611.90	253.42
未分配利润	1,454,820.83	1,193,810.57	756,044.05	385,921.48
所有者权益合计	4,516,142.83	4,291,878.62	3,251,076.18	2,531,475.68
负债及所有者权益总计	8,193,293.97	8,451,957.56	6,454,826.26	5,918,961.52

发行人近三年及一期母公司利润表

(单位: 万元)

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	217,742.30	260,888.17	164,918.61	134,464.32
减：营业成本	42.79	83.32	10.38	25.99
税金及附加	2,962.24	3,183.71	2,045.80	1,963.48
管理费用	77,570.36	134,127.29	132,850.43	100,009.55
财务费用	106,573.13	153,663.88	136,704.05	141,480.11
信用减值损失	2,043.75	2,910.29	1,529.59	2,256.94
加：公允价值变动收益	-1,299.88	-6,139.79	3,557.16	-7,429.00
投资收益	325,319.45	612,714.56	559,267.47	394,450.99
资产处置收益	-81.89	-	-	-
其他收益	803.42	766.99	154.45	98.04
二、营业利润	353,291.14	574,261.45	454,757.43	275,848.28
加：营业外收入	20.33	190.56	1,204.45	10.54
减：营业外支出	62.37	231.01	56.27	125.41
三、利润总额	353,249.10	574,221.01	455,905.61	275,733.42
减：所得税	60,781.88	58,805.40	26,330.65	20,835.87
四、净利润	292,467.22	515,415.61	429,574.96	254,897.55
五、其他综合收益的税后净额	-	8,307.48	-580.04	-555.44
六、综合收益总额	-	523,723.10	428,994.92	254,342.11

发行人近三年及一期母公司现金流量表

(单位：万元)

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动（使用）/产生的现金流量				
提供劳务及租赁收到的现金	289,189.15	213,463.70	193,327.61	234,329.86
收到的其它与经营活动有关的现金	917,413.07	418,225.44	210,355.36	378,274.05
经营活动现金流入小计	1,206,602.22	631,689.13	403,682.97	612,603.91
购买商品、接受劳务支付的现金	24,067.11	36,166.29	32,990.28	28,843.85
支付给职工以及为职工支付的现金	54,682.47	64,211.08	54,388.49	31,588.70
支付的各项税费	93,822.78	77,161.91	67,290.40	58,390.26

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
支付的其它与经营活动有关的现金	1,056,300.42	573,690.90	455,986.91	306,291.21
经营活动现金流出小计	1,228,872.79	751,230.18	610,656.08	425,114.02
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	-22,270.57	-119,541.05	-206,973.11	187,489.88
二、投资活动（使用）/产生的现金流量				
收回投资收到的现金	3,338,938.27	5,538,272.16	5,551,439.21	10,243,318.42
处置子公司收到的现金	29,187.12	3,306.70	10,982.34	-
取得投资收益收到的现金	249,411.79	231,976.80	503,231.25	93,491.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-81.89	-	-	-
投资活动现金流入小计	3,617,455.29	5,773,555.66	6,065,652.80	10,336,810.24
投资支付的现金	4,105,782.92	6,349,613.77	5,292,503.64	11,019,902.54
投资于子公司支付的现金	-	126,720.00	-	-
购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	720.26	7,756.18	4,880.65	3,905.66
投资活动现金流出小计	4,106,503.18	6,484,089.94	5,297,384.29	11,023,808.20
投资活动（使用）/产生的现金流量净额	-489,047.89	-710,534.28	768,268.51	-686,997.95
三、筹资活动产生/（使用）的现金流量				
吸收投资取得的现金	-0.85	549,740.57	298,632.46	49,612.96
取得借款收到的现金	485,355.00	655,600.00	573,972.43	1,371,750.68
发行债券收到的现金	600,000.00	910,000.00	997,856.04	1,446,197.50
筹资活动现金流入小计	1,085,354.15	2,115,340.57	1,870,460.93	2,867,561.15
偿还债务支付的现金	1,404,783.61	969,233.79	1,753,938.93	1,854,819.48
分配利润及偿付利息所支付的现金	165,889.22	158,916.04	157,836.67	100,825.18
支付其他与筹资活动有关的现金	9,258.86	7,092.05	5,306.90	-
筹资活动现金流出小计	1,579,931.69	1,135,241.88	1,917,082.49	1,955,644.66
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	-494,577.54	980,098.68	-46,621.56	911,916.49
四、现金及现金等价物净增加额	-1,005,896.00	150,023.35	514,673.84	412,408.42
加：年初现金及现金等价物余额	1,232,429.70	1,082,406.34	567,732.51	155,324.08

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
五、年末现金及现金等价物余额	226,533.70	1,232,429.70	1,082,406.34	567,732.51

四、最近三年及一期的主要财务指标

报告期内主要财务指标

财务指标 (合并报表口径)	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产负债率(%)	53.69	54.12	56.93	65.56
流动比率(倍)	1.83	1.90	2.26	1.70
速动比率(倍)	1.80	1.89	2.25	1.70
EBITDA(万元)	483,347.93	848,160.39	925,051.16	574,153.53
EBITDA利息倍数(倍)	3.37	4.43	4.76	3.08
利息保障倍数(倍)	3.27	4.32	4.65	2.97
营业利润率(%)	110.65	191.72	326.46	204.49
总资产报酬率(%)	3.05	6.68	8.72	5.42
净资产报酬率(%)	5.18	13.19	21.35	13.67

最近一期数据未经年化处理，上述财务指标的计算方法如下：

资产负债率=期末负债合计/期末资产总计×100%

流动比率=期末流动资产合计/期末流动负债合计

速动比率=(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

EBITDA利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

营业利润率=报告期营业利润/报告期营业总收入×100%

总资产报酬率=报告期利润总额/[(期初资产总计+期末资产总计) /2]×100%

净资产报酬率=报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计) /2]×100%

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

(一) 资产结构分析(合并报表口径)

1、资产总体构成情况

(单位：万元、%)

科目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	405,927.26	3.75	1,816,573.73	17.23	1,311,023.81	15.16	1,021,614.38	13.18
交易性金融资产	108,903.11	1.01	46,084.10	0.44	188,709.94	2.18	659,699.14	8.51
应收账款	127,646.53	1.18	171,589.55	1.63	147,070.44	1.70	69,199.26	0.89
应收款项融资	576,833.43	5.33	250,222.63	2.37	77,673.02	0.90	-	-
预付款项	658.58	0.01	1,271.84	0.01	352.25	0.00	567.89	0.01
其他应收款	615,665.12	5.69	470,808.64	4.47	360,593.99	4.17	314,388.30	4.06
存货	124,274.31	1.15	22,192.29	0.21	20,684.53	0.24	196.77	0.00
一年内到期的非流动资产	1,418,753.32	13.11	613,069.25	5.81	2,213,531.22	25.60	935,232.81	12.07
其他流动资产	3,049,280.53	28.18	1,961,186.02	18.60	942,938.12	10.91	2,362,303.86	30.48
流动资产合计	6,427,942.18	59.41	5,352,998.05	50.77	5,262,577.32	60.87	5,363,202.42	69.19
债权投资	297,643.82	2.75	1,291,244.05	12.25	355,760.18	4.11	452,188.68	5.83
长期股权投资	3,545,857.53	32.77	2,510,857.26	23.82	2,014,694.52	23.30	1,034,235.25	13.34
其他权益工具投资	2,100.00	0.02	2,100.00	0.02	2,100.00	0.02	2,100.00	0.03
使用权资产	6,145.01	0.06	9,768.02	0.09	9,021.01	0.10	不适用	不适用
其他非流动金融资产	11,876.52	0.11	71,000.36	0.67	74,807.45	0.87	70,463.07	0.91
投资性房地产	476,389.77	4.40	421,274.63	4.00	505,522.68	5.85	577,451.29	7.45
固定资产	12,043.54	0.11	12,804.88	0.12	13,551.65	0.16	14,184.20	0.18
无形资产	8,154.38	0.08	11,863.68	0.11	8,034.43	0.09	5,262.19	0.07
商誉	54.75	0.00	54.75	0.00	54.75	0.00	54.75	0.00
长期待摊费用	4,749.50	0.04	5,135.26	0.05	5,306.93	0.06	1,051.10	0.01
递延所得税资产	26,088.38	0.24	24,335.82	0.23	25,014.37	0.29	22,033.02	0.28
其他非流动资产	1,385.39	0.01	829,585.97	7.87	369,677.00	4.28	209,172.78	2.70
非流动资产合计	4,392,488.61	40.59	5,190,024.67	49.23	3,383,544.97	39.13	2,388,196.32	30.81
资产总计	10,820,430.78	100.00	10,543,022.72	100.00	8,646,122.29	100.00	7,751,398.74	100.00

2、资产总体情况分析

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司总资产分别为7,751,398.74万元、8,646,122.29万元、10,543,022.72万元和10,820,430.78万元，整体呈增长态势。2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司流动资产总额分别为5,363,202.42万元、5,262,577.32万元、5,352,998.05万元和6,427,942.18万元，占总资产比重分别为69.19%、60.87%、50.77%和59.41%，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，整体资产安全性高，流动性较强。

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，货币资金、交易性金融资产、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、债权投资、长

期股权投资和投资性房地产的合计金额占资产总额的比例分别为 94.91%、91.29%、86.61%和 91.66%。

3、主要资产情况分析

(1) 货币资金

货币资金是公司资产的重要组成部分，2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司货币资金的余额分别为 1,021,614.38 万元、1,311,023.81 万元、1,816,573.73 万元和 405,927.26 万元，占资产总额的比重分别为 13.18%、15.16%、17.23%和 3.75%。公司货币资金总体上由现金、银行存款和其他货币资金组成，其中银行存款为货币资金的主要组成部分。

货币资金构成情况

(单位：万元)

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	4.84	0.00%	7.45	0.00%	2.39	0.00%
银行存款	1,813,007.84	99.80%	1,263,134.30	96.35%	920,489.06	90.10%
3 个月以上定期存款	-	-	-	-	-	-
其他货币资金	3,561.05	0.20%	47,882.06	3.65%	101,122.94	9.90%
合计	1,816,573.73	100.00%	1,311,023.81	100.00%	1,021,614.38	100.00%

报告期内，公司货币资金较为充裕。2019 年末较 2018 年末增加 289,409.43 万元，增幅 28.33%，2020 年末货币资金较 2019 年末增加 505,549.93 万元，增幅 38.56%。公司报告期内货币资金余额的快速增长主要系为支持业务发展，公司融资规模扩大。2021 年 9 月末，发行人货币资金较上年末大幅下降，主要系当期发行人控制债务规模、偿还债务支付的现金较多。

(2) 交易性金融资产（含其他非流动金融资产）

2018 年末、2019 年末和 2020 年，交易性金融资产（含其他非流动金融资产）余额分别为 730,162.21 万元、263,517.39 万元、117,084.46 万元和 120,779.63 万元，主要为理财产品、股票和非上市股权等。2019 年末较 2018 年末下降 466,644.82 万元，降幅 63.91%，主要系短期理财产品到期。2020 年末较 2019 年末下降 146,432.93 万元，降幅 55.57%，主要系短期理财产品到期。

报告期内交易性金融资产（含其他非流动金融资产）构成情况

(单位: 万元)

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
可转换债券	-	-	1,824.94
理财产品、基金、资产管理计划、结构化票据及其他	101,496.99	239,418.83	709,128.83
非上市股权	3,542.69	7,429.45	3,226.41
股票	12,044.77	16,669.11	15,982.03
合计	117,084.46	263,517.39	730,162.21

(3) 债权投资

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末,发行人债权投资(含一年内到期的非流动资产、其他流动资产中的一年内的债权投资、债权投资)余额分别为3,742,200.02万元、3,497,791.45万元、3,855,993.84万元和4,755,324.77万元,占总资产的比例分别为48.28%、40.46%、36.57%和43.95%。报告期内,随着发行人债权投资的规模逐步增长,发行人债权投资整体呈增长趋势。

公司截至2020年末债权投资明细表

(单位: 万元)

序号	债权投资	金额	年化利率
1	EaseHarvestInvestmentsLimited	45,003.66	5.00%
2	ExcellentWoodLimited	24,056.44	10.00%
3	PALogistics(HK)InvestmentOnePte.Ltd	3,695.11	8.63%
4	成都市盛部房地产开发有限公司	1,014.69	7.00%
5	富鸿投资管理有限公司	45.76	8.63%
6	富华投资管理有限公司	640.32	8.63%
7	富隆投资集团有限公司	2,821.67	8.63%
8	富鹏投资管理有限公司	71,522.08	7.40%-8.00%
9	富兴投资管理有限公司	2,932.83	8.45%
10	光鸿投资有限公司	81,493.90	4.00%
11	广东安德股权投资有限公司	43,620.47	10.00%
12	广州利之城产业投资有限公司	24,888.55	5.20%~5.85%
13	海南雅合旅游发展有限公司	13,824.11	8.00%
14	杭州司寓公寓管理有限责任公司	449.46	6.20%
15	杭州随寓网络科技有限公司	798.69	6.20%
16	济南安齐房地产开发有限公司	49,875.21	8.00%

序号	债权投资	金额	年化利率
17	济南新地物流有限公司	6,945.97	8.60%-9.30%
18	嘉兴朗裕投资有限公司	8,283.81	8.00%
19	南京新怡置房地产开发有限公司	6,011.76	8.00%
20	平安平川控股有限公司	8,058.31	8.63%
21	上海安标管理咨询有限公司	8,908.31	8.00%
22	上海宏伊企业集团有限公司	19,558.04	10.00%
23	上海平莘房地产开发有限公司	61,474.36	10.00%
24	上海盈谷房地产有限公司	39,454.04	4.57%-5.30%
25	上海著久企业管理咨询有限公司	355.34	5.00%
26	深圳安创投资管理有限公司	1,370,968.14	4.70%-6.80%
27	深圳联新投资管理有限公司	722,280.05	6.00%-6.80%
28	深圳平安创科投资管理有限公司	18.52	6.80%
29	深圳市创朗企业管理有限公司	157,373.33	6.80%
30	深圳市平鸿投资管理有限公司	15,858.45	4.30%
31	深圳市平嘉投资管理有限公司	46.58	6.80%
32	深圳市平瑞投资管理有限公司	127,488.43	4.75%-5.50%
33	深圳市盛慧投资管理有限公司	550.44	4.57%
34	苏州银泽房地产开发有限公司	404.01	8.00%
35	太仓图辉仓储管理有限公司	17,954.52	9.30%
36	天津市美银房地产开发有限公司	73,868.42	10.00%
37	桐乡市安豪投资管理有限公司	403,631.28	5.05%-6.80%
38	桐乡市安悦置业有限公司	16,267.85	3.28%-10.00%
39	维禹(南京)仓储服务有限公司	2,785.67	9.30%
40	武汉盛全置业有限公司	6,781.58	8.50%
41	武汉旭祥置业有限公司	77,396.24	10.52%
42	香港普丰物流有限公司	32,942.88	8.63%
43	徐州安彭仓储有限公司	8,429.25	8.63%-9.30%
44	扬州平鸿产业园开发管理有限公司	6,971.19	8.63%-9.30%
45	怡腾投资有限公司	119,386.12	5.00%
46	有巢安创住房租赁（有巢）有限公司	7,829.32	6.00%
47	云南景和二期	30,203.38	5.10%
48	云南景和置业有限公司	106,251.06	5.00%-5.20%
49	云南平安投资有限公司	18,470.04	5.10%

序号	债权投资	金额	年化利率
50	长沙平安财富中心有限公司	6,104.20	5.25%
合计		3,855,993.84	-

公司截至 2019 年末债权投资明细表

(单位：万元)

序号	债权投资	金额	年化利率
1	富兴投资管理有限公司	2,907.32	8.45%
2	平安平川控股有限公司	8,133.46	8.63%
3	香港普丰物流有限公司	32,884.78	8.63%
4	富鹏投资管理有限公司	93,420.00	5.80%-8.00%
5	PA Logistics (HK) Investment One Pte. Ltd	3,677.06	8.63%
6	富鸿投资管理有限公司	45.85	8.63%
7	富华投资管理有限公司	642.83	8.63%
8	富隆投资集团有限公司	2,835.13	8.63%
9	济南新地物流有限公司	3,174.70	8.60%-9.30%
10	青岛嘉丰仓储有限公司	2,953.32	9.30%
11	深圳市陆虹投资管理有限公司	249.68	8.00%
12	太仓图辉仓储管理有限公司	19,500.45	9.30%
13	维禹(南京)仓储服务有限公司	4,372.83	9.30%
14	徐州安彭仓储有限公司	8,246.40	8.65%-9.30%
15	扬州平鸿产业园开发管理有限公司	6,570.62	8.63%-9.30%
16	深圳安创投资管理有限公司	1,569,316.00	4.70%-5.50%
17	桐乡市安豪投资管理有限公司	222,309.04	4.70%-5.05%
18	深圳市平瑞投资管理有限公司	125,893.04	4.75%-5.50%
19	武汉旭祥置业有限公司	100,358.59	8.50%
20	有巢安创住房租赁(北京)有限公司	1,525.65	6.00%
21	济南安齐房地产开发有限公司	61,461.83	8.00%
22	云南景和置业有限公司	96,732.44	3.28%-5.60%
23	光鸿投资有限公司	83,994.95	4.00%
24	深圳市盛钧投资管理有限公司	394,462.29	4.70%-5.25%
25	广东安德股权投资有限公司	56,574.40	10.00%
26	长沙平安财富中心有限公司	16,326.88	4.90%-5.25%
27	天津市美银房地产开发有限公司	47,620.17	10.00%
28	上海安标管理咨询有限公司	48,423.68	8.00%
29	深圳联新投资管理有限公司	97,912.78	4.70%
30	上海盈谷房地产有限公司	33,571.88	5.00%-5.30%
31	EaseHarvest Investments Limited	153,191.42	5.00%
32	武汉盛全置业有限公司	26,305.49	8.50%
33	深圳平安创科投资管理有限公司	33,804.41	4.70%
34	南京新怡置房地产开发有限公司	25,824.39	8.00%

序号	债权投资	金额	年化利率
35	南京睿岱企业管理咨询有限公司	20,027.80	5.00%
36	云南平安投资有限公司	17,586.02	5.10%
37	嘉兴朗裕投资有限公司	6,915.59	8.00%
38	上海平莘房地产开发有限公司	62,614.76	10.00%
39	上海珉瑞企业管理咨询有限公司	1,427.60	5.00%
40	上海著久企业管理咨询有限公司	1,277.60	5.00%
41	成都市盛部房地产开发有限公司	1,008.38	7.00%
42	苏州银泽房地产开发有限公司	956.88	8.00%
43	杭州随寓网络科技有限公司	753.06	6.20%
合计		3,497,791.45	-

公司截至 2018 年末债权投资明细表

(单位：万元)

序号	债权投资	金额	年化利率
1	桐乡市安豪投资管理有限公司	1,011,881.86	2.50-5.60%
2	深圳安创投资管理有限公司	1,010,369.72	5.05-5.50%
3	深圳平安创科投资管理有限公司	305,530.93	5.05-7.00%
4	济南安齐房地产开发有限公司	248,384.73	2.50-9.00%
5	深圳安星驰投资管理有限公司	135,510.19	5.50-5.60%
6	深圳市平瑞投资管理有限公司	120,164.56	5.50-7.00%
7	武汉旭祥置业有限公司	117,015.53	5.70-10.00%
8	怡腾投资有限公司	111,272.38	12.00%
9	广东安德投资有限公司	109,983.50	7.00%
10	云南景和置业有限公司	83,334.45	4.785-5.70%
11	光鸿投资有限公司	79,982.05	12.00%
12	长沙平安财富中心有限公司	52,154.00	5.22-13.19%
13	天津市美银房地产开发有限公司	41,427.08	8.00%
14	SLoopChicagoJVTopCoHoldingsIILLC	35,105.09	5.00%
15	EaseHarvestInvestmentsLimited	29,420.37	5.00-12.00%
16	桐乡市安欣养老产业开发有限公司	26,392.04	8.00-9.00%
17	上海著久企业管理咨询有限公司	25,324.38	5.70%
18	武汉盛全置业有限公司	25,195.25	5.70%
19	南京新怡置房地产开发有限公司	22,606.78	5.70%
20	深圳市陆虹投资管理有限公司	19,533.07	5.50%
21	广州市润悦房地产开发有限公司	19,275.98	5.70%

序号	债权投资	金额	年化利率
22	SLOOPCHICAGOJVTOPCOHOLDINGSII,LLC	18,920.38	5.00%
23	云南平安投资有限公司	17,297.34	4.785%
24	上海盈谷房地产有限公司	15,230.80	9.00%
25	PAREFenwayUSHoldingCorporation	15,059.18	5.225-8.00%
26	深圳市平鸿投资管理有限公司	14,629.85	5.05%
27	南京睿岱企业管理咨询有限公司	14,561.99	5.70%
28	SLoopChicagoJVHoldingsIILLC	8,869.30	4.00%
29	上海中云置业有限公司	4,768.70	5.70%
30	桐乡市安怡置业有限公司	2,998.55	5.50%
合计		3,742,200.02	-

(4) 其他应收款

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），规定应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目，发行人已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人其他应收款余额为 314,388.30 万元、360,593.99 万元、470,808.64 万元和 615,665.12 万元，呈上升趋势，占总资产的比重分别为 4.06%、4.17%、4.47% 和 5.69%。2019 年末公司其他应收款余额较 2018 年末增加 46,205.69 万元，主要是对关联方应收款增加。2020 年以来，公司其他应收款余额持续增加，主要系项目投入增加，应收垫付款增加。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人存在非经营性其他应收款，占总资产的比例分别为 0.85%、0.93%、0.86% 和 0.18%。报告期内发行人其他应收款账面余额具体情况如下：

公司 2021 年 9 月末其他应收款明细表

（单位：万元、%）

单位名称	是否关联方	款项内容	金额	占比	是否经营性
重庆汇滨房地产咨询有限公司	是	业务代垫款	67,641.00	10.99	是
上海臻凯企业管理有限公司	否	业务代垫款	66,060.00	10.73	是

单位名称	是否关联方	款项内容	金额	占比	是否经营性
光鸿投资有限公司	是	业务代垫款	56,020.30	9.10	是
俊发集团有限公司	否	业务代垫款	32,259.30	5.24	是
江西平创置业有限公司	否	业务代垫款	31,930.87	5.19	是
深圳联新投资管理有限公司	是	业务代垫款	24,605.37	4.00	是
济南安齐房地产开发有限公司	是	业务代垫款	17,990.19	2.92	是
南昌平拓房地产有限公司	是	业务代垫款	12,613.83	2.05	是
富鹏投资管理有限公司	是	业务代垫款	12,495.90	2.03	是
集团外第三方	否	-	129,697.93	21.07	是
关联方	-	-	52,222.78	8.48	是
其他	-	-	92,952.28	15.10	是
其他非经营性关联方款项	-	-	19,841.77	3.22	否
坏账准备			-666.41	-0.11	
金额合计			615,665.12	100.00	

公司 2020 年末其他应收款明细表

(单位: 万元、%)

单位名称	是否关联方	款项内容	金额	占比	是否经营性
桐乡市高桥新区新城开发建设有限公司	否	应收桐乡市政府拆迁补偿款	70,347.23	14.93	是
深圳联新投资管理有限公司	是	应收垫付款	56,274.56	11.94	是
光鸿投资有限公司	是	应收垫付款	41,347.41	8.77	是
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	是	代垫拆迁款	35,300.00	7.49	是
杭州新汇东置业有限公司	是	应收垫付款	32,400.00	6.88	是
中山市雅琛房地产开发经营有限公司	是	应收垫付款	27,510.00	5.84	是
深圳市盛庆企业管理有限公司	是	应收垫付款	27,200.10	5.77	是
深圳市豪宇企业管理有限公司	是	应收垫付款	26,270.00	5.57	是
青岛威隆企业管理有限公司	是	代垫拆迁款	23,010.18	4.88	是
济南安齐房地产开发有限公司	是	应收垫付款	12,990.19	2.76	是

单位名称	是否关联方	款项内容	金额	占比	是否经营性
集团外第三方	否	-	16,144.19	3.43	是
关联方	-	-	90,811.97	19.27	否
其他	-	-	11,646.11	2.47	是
坏账准备	-	-	-443.30	-0.09	-
金额合计			471,251.94	100.00	

公司 2019 年末其他应收款明细表

(单位：万元、%)

单位名称	是否关联方	款项内容	金额	占比	是否经营性
深圳联新投资管理有限公司	是	应收垫付款	53,616.59	14.86	是
桐乡经济开发区管理委员会	否	代垫拆迁款	50,000.00	13.86	是
桐乡市高桥新区新城开发建设 有限公司	否	应收桐乡市政府 拆迁补偿款	35,404.06	9.81	是
深圳市盛庆企业管理有限公司	是	应收垫付款	27,200.10	7.54	是
济南安齐房地产开发有限公司	是	应收利息	23,278.93	6.45	是
深圳安创投资管理有限公司	是	应收垫付款	18,018.94	4.99	是
武汉旭祥置业有限公司	是	应收利息	12,182.99	3.38	是
集团外第三方	否		48,291.15	13.38	是
关联方	是		80,371.53	22.27	否
其他	-	-	12,452.45	3.45	是
坏账准备	-	-	-222.74	-0.06	-
金额合计			360,816.74	100.00	

公司 2018 年末其他应收款明细表

(单位：万元、%)

单位名称	是否关联方	款项内容	金额	占比	是否经营性
桐乡市高桥新区新城开发建设 有限公司	否	应收桐乡市政府拆 迁补偿款	50,382.90	16.03	是
置地(香港)投资有限公司	否	股权诚意金	28,310.70	9.01	是
桐乡市乌镇国际旅游区投 资建设有限公司	否	应收桐乡市政府拆 迁补偿款	20,346.77	6.47	是

单位名称	是否关联方	款项内容	金额	占比	是否经营性
有巢住房租赁（深圳）有限公司	否	应收垫付款	9,800.00	3.12	是
集团外第三方	否	-	43,365.62	13.79	是
关联方	是	-	65,891.55	20.96	否
关联方	是	-	83,327.15	26.50	是
其他	-	-	12,963.60	4.12	是
合计	-	-	314,388.30	100.00	

（5）长期股权投资

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人长期股权投资余额分别为1,034,235.25万元、2,014,694.52万元、2,510,857.26万元和3,545,857.53万元，占资产总额的比重分别为13.34%、23.3%、23.82%和32.77%。2019年末长期股权投资较2018年末增加980,459.27万元，主要系对深圳联新的权益法调整以及新增对南京新怡、广州东耀和青岛锦昊泰华的投资。2020年末长期股权投资较2019年末增加496,162.74万元，主要系当年股权投资项目增加、损益确认等综合影响。

2019年末、2020年末和2021年9月末，公司按权益法核算的长期股权投资科目具体构成如下：

（单位：万元）

名称	注册地	业务性质	2021年9月末	2020年末	2019年末
深圳平安创科投资管理有限公司	深圳	投资管理	144,000.88	173,941.54	201,987.97
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	武汉	房地产开发、商品房销售	47,897.01	48,682.90	86,817.96
南京招商宁盛房地产有限公司	南京	房地产开发、商品房销售	-	-	3,156.95
南京朗润房地产开发有限公司	南京	房地产开发、商品房销售	3,677.81	10,125.20	10,011.58
合肥万科金湾地产有限公司	合肥	房地产开发、商品房销售	12,746.91	12,769.93	15,738.92
杭州龙耀房地产开发有限公司	杭州	房地产开发、商品房销售	-	1,993.89	1,663.77
大连天盛房地产开发有限公司	大连	房地产开发、商品房销售	2,045.04	1,987.72	6,229.46
宁波金联房地产发展有限公司	宁波	房地产开发、商品房销售	3,568.17	3,519.77	3,609.82

名称	注册地	业务性质	2021年9月末	2020年末	2019年末
杭州远鼎盛安置业有限公司	杭州	房地产开发、商品房销售	-	-	28,072.94
济南盛唐置业有限公司	济南	房地产开发、商品房销售	4,808.56	4,857.84	34,283.99
武汉盛全置业有限公司	武汉	房地产开发、商品房销售	-	-	-
深圳市科创云城实业有限公司	深圳	房地产开发	495.18	663.29	1,015.42
光鸿投资管理有限公司	深圳	投资管理	12,919.99	10,444.54	9,521.36
武汉旭祥置业有限公司	武汉	房地产开发、商品房销售	-	-	4,537.13
南京裕鸿房地产开发有限公司	南京	房地产开发、商品房销售	80.38	-	388.78
南京新街口 G84 合作项目	南京	房地产开发、商品房销售	-	-	-
博意投资有限公司	BVI	投资管理	-	108,152.07	101,847.87
北京中电国信物业管理有限公司	北京	物业管理、房屋租赁	165.39	161.70	195.98
LandseaGreenPropertiesCo.,Ltd.	香港	房地产开发	31,425.09	32,302.50	31,353.23
SasseurCaymanHoldingLimited.	BVI	房地产开发	19,322.01	19,736.96	21,153.04
MirvacWaterlooDevTrust	澳洲	房地产开发、商品房销售	-	476.79	540.31
Lendlease (CircularQuay) Trust	澳洲	房地产开发	133,365.60	138,796.21	108,109.81
Lendlease (JacksonsonGeorge) Trust 股权合同	澳洲	房地产开发	11,879.78	4,323.16	4,008.49
Lendlease (CQTAssets) Trust 股权合同	澳洲	房地产开发	1,313.70	1,414.93	1,381.67
天津市美银房地产开发有限公司	天津	房地产开发	38,623.48	39,619.30	43,596.70
SLoopChicagoJVHoldingsII,LLC	美国	房地产开发	13,089.98	12,264.41	16,521.12
Baraki3Pte	新加坡	投资管理、仓储物流服务	26,752.24	29,441.99	45,655.41
Pier4JV,L.P.	美国特拉华州	房地产开发	15,660.21	19,273.01	23,685.50
南京新怡置房地产开发有限公司	南京	房地产开发	255,405.88	256,351.13	261,377.35
深圳联新投资管理有限公司	深圳	投资管理	1,255,907.60	1,062,967.42	594,553.71
深圳市洲盛达投资有限公司	深圳	投资管理	4,522.90	5,256.11	2,916.17
深圳市创吉投资管理有限公司	深圳	投资管理	-	-	-
朗诗租赁住房 1 期资产支持专项计划	N/A	长租公寓资产支持专项计划	1,836.13	2,858.47	3,799.17

名称	注册地	业务性质	2021年9月末	2020年末	2019年末
上海著久企业管理咨询有限公司	宝山	企业管理咨询	-	-	4.18
嘉兴朗裕投资有限公司	嘉兴	实业投资	-	-	947.17
深圳安创投资管理有限公司	深圳	投资管理	-	-	3,079.86
杭州泽寓公寓管理有限公司	杭州	公寓管理	12.22	41.09	65.12
广州东耀房地产开发有限公司	广州	房地产开发	204,909.86	204,187.02	166,071.27
有巢安创住房租赁（北京）有限公司	北京	出租管理	-	14,720.63	14,748.48
青岛观珊开发投资有限公司	青岛	投资管理	-	-	23,010.18
富兴投资管理有限公司	香港	投资管理	39,920.30	39,774.15	47,468.12
青岛锦昊泰华置业有限公司	青岛	房地产开发	86,742.07	89,092.11	91,568.56
上海安标管理咨询有限公司	上海	投资管理	33,680.02	37,059.30	-
桐乡市安悦置业有限公司	桐乡	房地产开发	9,329.64	9,770.86	-
朗诗租赁住房2号资产支持专项计划	N/A	长租公寓资产支持专项计划	3,914.46	4,283.15	-
广州利之城产业投资有限公司	广州	房地产开发	6,053.87	6,648.61	-
上海珉瑞企业管理咨询有限公司	上海	投资管理	405.71	584.71	-
济南泰乾房地产开发有限公司	济南	房地产开发	47,097.65	40,204.84	-
南京晋龙实业发展有限公司	南京	房地产开发	-	25,447.11	-
济南安齐房地产开发有限公司	济南	房地产开发	43,467.82	18,730.05	-
青岛庆原开发投资有限公司	青岛	房地产开发	17,883.50	17,930.83	-
杭州新汇东置业有限公司	杭州	房地产开发	522,000.00	-	-
其他	-	-	488,930.50	-	-
合计			3,545,857.53	2,510,857.24	2,014,694.52

（6）投资性房地产

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人投资性房地产金额分别为577,451.29万元、505,522.68万元、421,274.63万元和476,389.77万元，占资产总额的比重分别为7.45%、5.85%、4.00%和4.40%。报告期各期末，发行人投资性房地产科目采用成本法计量。最近三年及一期末，发行人投资性房地产呈下降趋势，2018年末，发行人投资性房地产科目余额较上年末大幅减少502,818.11万元，降幅46.55%，主要系发行人出售工业物流公司股权。2020年末，发行人投资性房地产较2019年减少84,248.05万元，主要系当年度处置部分投资性房地产。

公司投资性房地产明细表

(单位: 万元)

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末
郑州郑平置业有限公司	27,470.42	25,899.28	24,375.78
桐乡市安泰养老产业开发有限公司	110,756.69	115,012.28	29,017.78
桐乡市安盛投资有限公司			41,874.53
桐乡市合悦生态农业开发有限公司			9,030.00
桐乡市安凯置业有限公司			37,088.33
桐乡市安悦置业有限公司			20,716.66
广州平盈置业有限公司	181,009.39	179,095.90	174,835.65
杭州安丰置业有限公司	105,771.50	100,367.40	103,903.12
广州利之城	-	-	36,320.59
桐乡平安新经济城开发有限公司	-	899.77	684.31
上海安鞠企业管理有限公司	-	-	27,675.94
北京安臻企业管理有限公司	51,381.77	-	-
合计	476,389.77	421,274.63	505,522.68

(二) 负债结构分析

1、负债总体构成情况

负债总体构成情况

(单位: 万元、%)

科目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	593,499.50	10.22	311,767.79	5.46	347,735.57	7.06	379,898.21	7.48
应付账款	7,954.22	0.14	12,229.78	0.21	14,154.08	0.29	26,045.66	0.51
应付职工薪酬	36,243.40	0.62	60,596.39	1.06	61,452.25	1.25	48,177.65	0.95
应交税费	21,710.84	0.37	37,574.15	0.66	11,243.59	0.23	14,875.66	0.29
合同负债	21,031.41	0.36	4,674.89	0.08	-	-	-	-
其他应付款	1,398,254.19	24.07	1,159,313.49	20.32	1,059,185.73	21.52	656,256.92	12.91
一年内到期的长期借款	255,765.76	4.40	84,125.45	1.47	266,257.70	5.41	311,924.07	6.14
一年内到期的非流动负债	895,069.01	15.41	975,709.02	17.10	258,016.72	5.24	615,237.12	12.11
其他流动负债	276,131.70	4.75	175,772.87	3.08	310,054.03	6.30	1,099,533.70	21.64

科目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	3,505,660.02	60.35	2,821,763.83	49.46	2,328,099.66	47.30	3,151,948.98	62.02
长期借款	153,725.13	2.65	699,205.01	12.25	487,035.32	9.89	564,260.91	11.10
应付债券	2,145,708.38	36.94	2,178,235.72	38.18	2,093,976.34	42.54	1,353,860.75	26.64
租赁负债	1,196.50	0.02	2,683.99	0.05	4,099.34	0.08	-	-
递延收益	0	0.00	-	-	1,248.60	0.03	2,860.36	0.06
递延所得税负债	2,967.64	0.05	3,805.51	0.07	7,601.74	0.15	8,902.65	0.18
非流动负债合计	2,303,597.65	39.65	2,883,930.24	50.54	2,593,961.33	52.70	1,929,884.68	37.98
负债合计	5,809,257.66	100.00	5,705,694.07	100.00	4,922,060.99	100.00	5,081,833.66	100.00

2、负债构成情况分析

公司负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的长期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券构成。截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，上述负债项目之和占负债总额的比例分别为98.02%、97.97%、97.87%和98.43%。

(1) 短期借款

截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司短期借款余额分别为379,898.21万元、347,735.57万元、311,767.79万元和593,499.50万元，占负债总额的比重分别为7.48%、7.06%、5.46%和10.22%，报告期内整体呈现波动趋势，主要系报告期内发行人根据资金需求主动调节融资期限结构。

报告期内公司短期借款构成情况表

(单位：万元、%)

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	311,767.79	100.00	347,735.57	100.00	339,898.21	89.47
质押借款	-	-	-	-	40,000.00	10.53
保证借款	-	-	-	-	-	-
合计	311,767.79	100.00	347,735.57	100.00	379,898.21	100.00

(2) 其他应付款

截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，发行人的其他应付款金额分别为656,256.92万元、1,059,185.72万元、1,159,313.49万元和1,398,254.19万元，占负债总额的比重分别为12.91%、21.52%、20.32%和24.07%。报告期内，发行人的其他应付款呈波动趋势，主要系应付关联方款项波动。

报告期内其他应付款明细如下：

(单位：万元)

款项内容	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
应付关联方款项	641,649.24	1,072,975.32	1,014,875.89	437,221.07
应付第三方经营往来款	742,784.00	62,653.87	10,904.00	180,519.87
预收股权转让款	-	-	16,000.00	16,000.00
应付银行借款利息	-	-	-	4,278.07
保证金及押金	4,239.08	3,671.51	3,211.12	4,013.66
应付关联方借款利息	-	-	-	1,826.37
其他	9,581.87	20,012.79	14,194.71	12,397.89
合计	1,398,254.19	1,159,313.49	1,059,185.73	656,256.92

(3) 其他流动负债

截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司其他流动负债余额分别为1,099,533.70万元、310,054.03万元、175,772.87万元和276,131.70万元，占负债总额的比重分别为21.64%、6.30%、3.08%和4.75%，报告期内呈波动趋势，主要系发行人根据短期资金的需求来安排短期债券发行节奏。发行人其他流动负债主要为发行期限1年以内的超短期融资券和美元债券，报告期内发行人其他流动负债呈下降趋势，主要系发行人主动调整债务期限结构，超短期融资券发行规模有所下降。

(4) 长期借款

截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司长期借款（含一年内到期的长期借款）余额分别为876,184.98万元、753,293.01万元、783,330.46万元和409,490.89万元，占负债总额的比重分别为17.24%、15.30%、13.73%和7.05%。2020年末，公司长期借款（不含一年内到期的长期借款）较年初增加30,037.45万元，主要系业务规模扩大，融资规模上升。报告期内长期借款（含一年内到期的长期借款）构成如下表所示：

报告期内长期借款（含一年内到期的长期借款）构成情况表

(单位：万元)

类别	金额
----	----

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	675,845.16	530,504.17	674,134.46
保证借款	-	40,059.42	72,000.00
抵押借款	107,485.30	182,729.42	86,000.00
质押借款	-	-	44,050.52
合计	783,330.46	753,293.01	876,184.98

(5) 应付债券

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司应付债券（含一年内到期的非流动负债中的应付债券）余额分别为 1,969,097.87 万元、2,346,858.90 万元、3,146,698.78 万元和 3,035,444.69 万元，占总负债的比例为 38.75%、47.68%、55.15% 和 52.25%。公司的应付债券主要包括离岸人民币债券、海外债、中期票据及公司债。报告期内，应付债券规模总体呈上升态势，主要系公司因业务发展需要增大了直接融资规模。

(三) 现金流量分析

1、现金流总体情况

现金流总体情况表

(单位：万元)

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	77,584.70	273,303.37	192,277.00	263,245.64
投资活动产生的现金流量净额	-1,383,146.26	-840,563.64	431,007.33	-829,216.90
筹资活动产生的现金流量净额	-53,008.68	1,040,701.40	-277,715.66	879,550.07
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-16,332.37	1,293.30	2,624.84	11,859.02
现金及现金等价物净增加额	-1,374,902.60	474,734.44	348,193.51	325,437.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,746,573.73	1,271,839.30	922,847.75	597,409.92
期末现金及现金等价物余额	371,671.14	1,746,573.73	1,271,041.27	922,847.75

2、经营活动产生的现金流量

报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下：

报告期内公司经营活动产生的现金流量情况表

(单位：万元)

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
提供劳务及租赁收到的现金	370,236.85	321,391.88	249,056.81	297,424.47
收到的其它与经营活动有关的现金	1,210,375.27	594,117.92	622,293.27	493,647.73
经营活动现金流入小计	1,580,612.12	915,509.80	871,350.08	791,072.20
购买商品、接受劳务支付的现金	401,968.61	69,206.37	79,425.21	47,613.96
支付给职工以及为职工支付的现金	66,152.35	78,228.72	71,000.53	62,361.48
支付的各项税费	65,324.47	125,051.53	88,200.25	88,166.98
支付的其它与经营活动有关的现金	969,581.99	369,719.82	440,447.08	329,684.15
经营活动现金流出小计	1,503,027.42	642,206.43	679,073.07	527,826.56
经营活动产生的现金流量净额	77,584.70	273,303.37	192,277.00	263,245.64

公司经营活动产生的现金流净额报告期内存在一定波动。公司经营活动现金流入主要来自资产管理业务中收取投资顾问费、资产管理费，不动产投资业务中收取租赁费、物业管理费以及投资管理费，其中收到的其他与经营活动有关的现金主要包括收到关联方往来款、收回保证金等。公司经营活动现金流出主要为与租赁业务、资产管理业务产生的现金支出，其中支付的其他与经营活动有关的现金主要包括以现金支付的咨询费、租赁费等。

2019年经营性现金流净额较2018年下降70,968.64万元，主要系提供劳务及租赁收到的现金减少，支付的其他与经营活动的现金增加。2020年经营性现金流净额较2019年增加81,026.37万元，主要系提供劳务及租赁收到的现金增加，支付的其它与经营活动有关的现金减少。

3、投资活动产生的现金流量

报告期内，公司投资活动产生的现金流量情况如下：

报告期内公司投资活动产生的现金流量情况表

(单位：万元)

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
收回投资收到的现金	6,764,068.09	5,969,733.42	6,766,268.39	9,719,329.68
处置子公司收到的现金	29,787.12	4,804.14	-	174,331.38
取得投资收益收到的现金	349,110.20	258,827.90	199,198.26	190,773.03
处置固定资产收到的现金	-	16,369.66	1.91	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
收购子公司取得的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	7,142,965.41	6,249,735.12	6,965,468.56	10,084,434.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,951.60	22,838.27	97,266.05	97,640.36
投资支付的现金	8,523,160.07	7,067,460.49	6,396,905.97	10,815,910.63
处置子公司支付的现金净额	-	-	20,983.57	-
收购子公司支付的现金净额	-	-	19,305.63	100.00
投资活动现金流出小计	8,526,111.67	7,090,298.76	6,534,461.23	10,913,650.99
投资活动产生的现金流量净额	-1,383,146.26	-840,563.64	431,007.33	-829,216.90

公司投资活动产生的现金流入主要是收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，公司投资活动产生的现金流出主要是投资支付的现金和购买投资性房地产及其他长期资产支付的现金。

报告期内，发行人投资活动现金流净额波动较大，2018年度公司投资活动均表现为现金净流出，主要系公司业务发展迅速，股债权项目投资和理财产品认购规模快速增长，导致投资支付的现金较多。2019年度公司投资活动表现为现金净流入，主要系投资支付的现金大幅减少。2020年度和2021年1-9月投资活动现金流净额大额为负，主要系当年度新增项目投资支付的现金较多。

4、筹资活动产生的现金流量

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量情况如下：

报告期内公司筹资活动产生的现金流量情况表

（单位：万元）

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
吸收投资取得的现金	-	549,740.57	298,632.46	49,612.96
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	3,044,162.56	684,556.94	708,673.04	1,448,226.54
发行债券收到的现金	1,221,791.98	1,170,996.00	1,273,732.57	1,611,256.99
筹资活动现金流入小计	4,265,954.53	2,405,293.51	2,281,038.06	3,109,096.49
偿还债务支付的现金	4,104,683.45	1,152,699.95	2,340,936.39	2,136,226.15

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
分配利润及偿付利息所支付的现金	195,892.16	202,878.34	207,010.16	93,320.28
支付其他与筹资活动有关的现金	18,387.60	9,013.81	10,807.16	-
筹资活动现金流出小计	4,318,963.21	1,364,592.10	2,558,753.72	2,229,546.42
筹资活动产生的现金流量净额	-53,008.68	1,040,701.40	-277,715.66	879,550.07

公司筹资活动现金流入主要为吸收投资、发行债券以及取得借款收到的现金；现金流出主要为偿还债务以及偿付利息支出支付的现金。

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量均呈现净流入的状态。2018年，公司完成了多期超短期融资券、公司债和中期票据发行，公司筹资活动产生的现金流量仍呈现流入状态。2019年，随着公司融资规模相对下降、偿还债务增加，筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅减少。2020年筹资活动现金净流入，主要系吸收投资取得的现金增加，偿还债务支付的现金减少。2021年1-9月，发行人筹资活动现金净流出，主要系当期偿还债务支付的现金较多。

（四）偿债能力分析

公司主要偿债指标如下：

财务指标	2021年1-9月/末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产负债率（%）	53.69	54.12	56.93	65.56
流动比率（倍）	1.83	1.90	2.26	1.70
速动比率（倍）	1.80	1.89	2.25	1.70
利息保障倍数（倍）	3.27	4.32	4.65	2.97

注：资产负债率=期末负债合计/期末资产总计×100%

流动比率=期末流动资产合计/期末流动负债合计

速动比率=（期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额）/期末流动负债合计

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司合并口径的资产负债率分别为65.56%、56.93%、54.12%和53.69%。资产负债率呈下降的趋势，主要系公司主动优化负债结构，降低长期负债压力。

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司流动比率分别为1.70、2.26、1.90和1.83，速动比率分别为1.70、2.25、1.89和1.80，一直维持在合理水平。2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，公司利息保障倍数分

别为 2.97 倍、4.65 倍、4.32 倍和 3.27 倍，公司盈利能力较强，足够覆盖公司利息支出。

（五）盈利能力分析

报告期内，合并报表口径利润表中主要科目情况如下：

（单位：万元）

科目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	294,075.84	334,815.86	219,812.36	186,683.01
减：营业成本	23,969.18	24,227.75	21,819.57	26,277.95
税金及附加	6,206.19	6,975.44	6,783.54	8,201.95
管理费用	91,304.47	156,697.40	155,524.15	124,820.93
财务费用	142,931.23	170,147.05	182,754.76	173,153.34
资产减值损失（收益）	-	-	-	-
信用减值损失	4,819.47	821.37	-1,144.80	9,693.29
加：公允价值变动收益（损失）	-5,071.75	-98.87	4,334.76	-25,336.95
投资收益	304,620.95	623,231.99	849,465.59	561,169.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	344,386.19	581,420.29	315,300.09
资产处置损失	-81.89	-	-	-
其他收益	1,083.05	42,839.57	9,722.32	1,378.67
二、营业利润	325,395.65	641,919.54	717,597.81	381,746.64
加：营业外收入	459.59	811.46	348.16	220.03
减：营业外支出	64.30	1,746.26	3,136.91	8,942.14
三、利润总额	325,790.94	640,984.74	714,809.06	373,024.53
减：所得税	69,991.93	76,480.15	32,296.78	33,185.78
四、净利润	255,799.01	564,504.59	682,512.28	339,838.75
归属于母公司所有者的净利润	255,802.21	564,523.87	682,539.32	340,115.33

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入按照收入类型来分，主要来源于租赁收入、投资顾问费收入、物业管理服务费收入、资产管理服务费收入、工程管理费收入、投资管理费收入、财务顾问费收入、保理业务收入等，收入结构较为稳定，收入构成具体情况如下：

报告期内公司营业收入构成表

(单位: 万元)

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	9,126.17	2.73%	13,733.40	6.25%	22,864.71	12.25%
投资顾问费收入	191,914.53	57.32%	125,274.67	56.99%	97,500.64	52.23%
物业管理费收入	182.49	0.05%	2,875.27	1.31%	8,651.19	4.63%
资产管理费收入	19,234.50	5.74%	19,549.15	8.89%	17,551.11	9.40%
工程管理费收入	10,230.90	3.06%	6,409.38	2.92%	2,313.49	1.24%
酒店业务收入	6,138.11	1.83%	8,052.00	3.66%	8,078.75	4.33%
投资管理费收入	17,794.46	5.31%	19,399.89	8.83%	8,855.52	4.74%
财务顾问费收入	33,346.38	9.96%	14,952.26	6.80%	17,121.72	9.17%
保理业务收入	32,670.30	9.76%	7,631.15	3.47%	589.17	0.32%
其他	14,178.02	4.23%	1,935.19	0.88%	3,156.71	1.69%
合计	334,815.86	100.00%	219,812.36	100.00%	186,683.01	100.00%

注：上表为财务报表口径。

发行人的营业收入主要来源于租赁收入、投资顾问费收入、物业管理服务费收入、资产管理服务费收入、工程管理费收入、投资管理费收入、财务顾问费收入、保理业务收入等。2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人的营业收入分别为186,683.01万元、219,812.36万元、334,815.86万元和294,075.84万元，近三年整体上升趋势。

2、投资收益分析

(1) 发行人对投资收益确认和计量的会计政策

2018年1月1日起，平安不动产开始采用新金融工具会计准则，导致发行人金融资产的分类和计量以及金融资产减值的相关会计政策发生了变化。发行人根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

1) 以摊余成本计量的金融资产：发行人管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入损益。发行人对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：发行人管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：发行人将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

(2) 发行人投资收益来源和构成

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，发行人投资收益分别为561,169.39万元、849,465.59万元、623,231.99万元和304,620.95万元，投资收益是发行人重要的利润来源。公司主要投资范围包括房地产企业的股权及债权投资、理财产品、基金、专项资管计划等，收益主要来自于持有期间取得的分红和利息以及处置收益，投资收益构成具体情况如下：

报告期内公司投资收益来源表

(单位：万元)

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
交易性金融资产 (含其他非流动金融资产)	11,276.66	15,430.89	29,951.36	40,037.20
长期股权投资	71,807.45	350,305.16	625,374.27	368,662.39
债权投资	221,536.84	257,495.94	194,139.96	152,469.79
合计	304,620.95	623,231.99	849,465.59	561,169.39

报告期内，发行人投资收益存在一定波动，主要系发行人项目投资存在一定结转周期。2019年投资收益较上年增加288,296.21万元，主要系长期股权投资实现的投资收益大幅增加。2020年以来投资收益呈下降趋势，主要系长期股权投资实现的投资收益减少。

2018年、2019年和2020年交易性金融资产产生的投资收益主要来自理财产品和机构化存款等。报告期内发行人交易性金融资产产生的投资收益呈下降趋势，主要系交易性金融资产规模有所下降。

公司长期股权投资产生的投资收益主要来自对联营合营企业的收益及项目退出产生的股权溢价。2018年和2019年，发行人长期股权投资产生的投资收益增长较快，主要系前期投入的项目逐步退出、实现收益。2020年和2021年1-9月，长期股权投资产生的投资收益有较大回落，主要系发行人投资在项目收入结

转具备一定周期性，前期投入项目大多在 2018-2019 年结转，2020 年和 2021 年 1-9 月结转相对较少。

2018 年、2019 年和 2020 年债权投资产生的投资收益主要来自公司债权投资产生的利息收益，报告期内整体呈上升趋势。

(3) 发行人投资收益的可持续性

公司的长期股权投资多由发行人对房地产项目公司进行财务投资形成，由于项目开发、销售和结转周期相对较长，发行人对投资收益的确认具备一定周期性。由于发行人所投的多个地产项目在 2019 年退出，项目退出后，发行人将获得相应的股权溢价收入，当年度投资收益较高；2020 年以来，发行人长期股权投资产生的投资收益降幅较大，主要系结转收入项目相对较少。整体来看，长期股权投资对应项目收益结转具有一定的不确定性，要视市场环境、政策环境和发行人自身的经营策略而定，长期股权投资产生的投资收益存在波动的风险。

报告期内，公司债权投资的规模逐年增长，业务规模持续扩大，同时已存续债权投资项目已陆续进入稳定收现期，产生的投资收益具有一定的持续性。

公司交易性金融资产产生的投资收益主要来源于理财产品产生的利息收入，该类资产的配置较为灵活，规模主要受公司资金规划影响，可控程度较高，因此其投资收益具有一定的持续性。

基于上述情况，公司投资收益具有一定的持续性，但不动产投资业务受行业政策、市场环境等多方面因素影响，投资收益存在波动的风险。

3、营业支出分析

报告期内，公司支出构成情况如下：

报告期内公司营业支出构成情况表

(单位：万元)

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	23,969.18	8.90%	24,227.75	6.75%	21,819.57	5.97%	26,277.95	7.68%
税金及附加	6,206.19	2.31%	6,975.44	1.94%	6,783.54	1.85%	8,201.95	2.40%
管理费用	91,304.47	33.91%	156,697.40	43.66%	155,524.15	42.52%	124,820.93	36.48%
财务费用	142,931.23	53.09%	170,147.05	47.41%	182,754.76	49.97%	173,153.34	50.61%
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	4,819.47	1.79%	821.37	0.23%	-1,144.80	-0.31%	9,693.29	2.83%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	269,230.54	100.00%	358,869.01	100.00%	365,737.22	100.00%	342,147.46	100.00%

公司营业支出包括营业成本、税金及附加、管理费用、财务费用和资产减值损失，其中，租赁成本、物业管理费、水电费、投资性房地产折旧是营业成本的主要构成项目，职工薪酬是管理费用的主要构成项目，与自身主营业务构成和行业经营特征相符。

4、净利润分析

报告期内，公司净利润情况如下：

报告期内公司净利润情况表

(单位：万元)

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业利润	325,395.65	641,919.54	717,597.81	381,746.64
营业外收入	459.59	811.46	348.16	220.03
营业外支出	64.30	1,746.26	3,136.91	8,942.14
所得税费用	69,991.93	76,480.15	32,296.78	33,185.78
净利润	255,799.01	564,504.59	682,512.28	339,838.75
归属于母公司所有者的净利润	255,802.21	564,523.87	682,539.32	340,115.33

报告期内，公司营业外收入和营业外支出占比极小，属于偶发性的收入和支出，公司净利润主要来自营业利润。

报告期内，公司净利润总体存在一定波动，主要系发行人项目投资存在一定结转周期。2019年度净利润较2018年度增加342,673.53万元，主要是2018年新增加的长期股权投资和债权投资收益增长带来的投资收益增加所致。2020年度净利润较2019年有所下降，主要系当期长期股权投资结转投资收益减少。

5、盈利能力指标分析

报告期内公司盈利能力指标如下：

报告期内公司盈利能力指标表

盈利能力指标	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
营业利润率(%)	110.65	191.72	326.46	204.49
总资产报酬率(%)	3.05	6.68	8.72	5.42
净资产收益率(%)	5.18	13.19	21.35	13.67

2018年、2019年、2020年和2021年1-9月，公司营业利润率分别为204.49%、326.46%、191.72%和110.65%，营业利润率整体较高；报告期内公司净资产收益率分别为13.67%、21.35%、13.19%和5.18%，总资产收益率分别为5.42%、8.72%、6.68%和3.05%，报告期内存在一定波动，但均维持在较高水平。

（六）未来业务目标及盈利能力的可持续性

公司将继续壮大不动产相关的资产管理业务，做好保险资金在不动产产业的孵化器，同时积极拓展集团外客户。作为平安集团不动产投资及资产管理的公司，公司业务发展空间广阔。公司将在开发及管理过程中积累经验，不断提升项目品质及配套服务的质量。

同时，公司将积极探索对平安集团以外的第三方资金提供不动产投资管理服务，公司将不断提升不动产投资能力，积极创新资产管理业务模式，充实资产端为现有基金管理业务发展打好坚实基础。并在现有业务基础上，积极发展保险金融产品等服务模式。

投资业务方面，公司将着力甄选优质项目，提升投资回报。

财务管理方面，公司将加强货币资金、交易性金融资产、应收账款和存货的管理，进一步增强资产流动性，减少资金占用，提高营运效率。另外，公司力争缩短为保险资金进行产业孵化的投资期限，加快资产周转速度。

总体看，公司未来发展规划明确，将稳健经营现有不动产项目资产管理业务，同时不断探索新型的不动产投资模式。

六、发行人有息负债情况

2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末，公司的有息债务分别为4,318,461.94万元、3,749,880.03万元、4,413,034.51万元和4,239,809.93万元，占负债总额的比重分别为84.98%、76.19%、77.34%和76.36%。最近一期末，发行人银行借款余额为904,354.84万元，占有息负债余额的比例为21.33%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为2,557,838.51万元，占有息负债余额的比例为60.33%。

报告期内，公司有息债务明细如下：

报告期内公司有息债务明细

单位：万元

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	比例
短期借款	593,499.50	10.22%	311,767.79	5.46%	347,735.57	7.06%	379,898.21	7.48%
一年内到期的长期借款	255,765.76	4.40%	84,125.45	1.47%	266,257.70	5.41%	311,924.07	6.14%
一年内到期的非流动负债	889,736.31	15.32%	968,463.06	16.97%	252,882.57	5.14%	615,237.12	12.11%
其他流动负债	201,374.85	3.47%	171,237.48	3.00%	301,992.55	6.14%	1,093,280.88	21.51%
长期借款	153,725.13	2.65%	699,205.01	12.25%	487,035.32	9.89%	564,260.91	11.10%
应付债券	2,145,708.38	36.94%	2,178,235.72	38.18%	2,093,976.34	42.54%	1,353,860.75	26.64%
有息负债合计	4,239,809.93	72.98%	4,413,034.51	77.34%	3,749,880.03	76.19%	4,318,461.94	84.98%
负债合计	5,809,257.66	100.00%	5,705,694.07	100.00%	4,922,060.99	100.00%	5,081,833.66	100.00%

截至2021年9月30日，发行人有息债务期限结构如下：

（单位：万元）

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
短期借款	593,499.50	-	-	-	-	-	593,499.50
一年内到期的长期借款	255,765.76	-	-	-	-	-	255,765.76
一年内到期的非流动负债	889,736.31	-	-	-	-	-	889,736.31
其他流动负债	201,374.85	-	-	-	-	-	201,374.85
长期借款	-	27,838.02	25,610.24	65,042.62	-	35,234.24	153,725.13
应付债券	-	378,730.01	1,096,091.03	476,749.55	194,137.78	-	2,145,708.38
合计	1,940,376.42	406,568.03	1,121,701.27	541,792.17	194,137.78	35,234.24	4,239,809.93

截至2021年9月末，公司发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

借款类别	2021年9月末金额	占比
信用借款	943,149.86	22.25%
抵押借款	59,840.52	1.41%
质押借款	-	-
一年内到期的无担保债券 （不含短期融资券）	889,736.31	20.99%
应付债券	2,145,708.38	50.16%
其他流动负债-短期融资券	201,374.85	4.75%
合计	4,239,809.92	100.00%

七、公司的关联方、关联关系、关联交易，以及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

（一）公司关联方、关联关系以及关联交易

1、2020 年关联方及关联交易

2020 年，发行人除投资方、子公司及联营公司外的其他关联方如下表所示：

关联方	与本公司的关系
中国平安集团	最终控股公司
中国平安保险海外（控股）有限公司（以下简称“平安海外”）	最终控股公司控制的公司
长沙平安财富中心有限公司（以下简称“长沙财富中心”）	最终控股公司控制的公司
桐乡安豪	最终控股公司控制的公司
沈阳盛平投资管理有限公司（以下简称“沈阳盛平”）	最终控股公司控制的公司
深圳市盛庄企业管理有限公司（以下简称“深圳盛庄”）	最终控股公司控制的公司
深圳市盛销企业管理有限公司（以下简称“深圳盛销”）	最终控股公司控制的公司
深圳市盛锋企业管理有限公司（以下简称“深圳盛锋”）	最终控股公司控制的公司
深圳市平瑞投资管理有限公司（以下简称“深圳平瑞”）	最终控股公司控制的公司
深圳市平嘉投资管理有限公司（以下简称“深圳平嘉”）	最终控股公司控制的公司
深圳平鸿	最终控股公司控制的公司
深圳市联泽企业管理有限公司（以下简称“深圳联泽”）	最终控股公司控制的公司
深圳市豪宇企业管理有限公司（以下简称“深圳豪宇”）	最终控股公司控制的公司
深圳市德理企业管理有限公司（以下简称“深圳德理”）	最终控股公司控制的公司
深圳市创执企业管理有限公司（以下简称“深圳创执”）	最终控股公司控制的公司
深圳市创吕企业管理有限公司（以下简称“深圳创吕”）	最终控股公司控制的公司
深圳市创朗企业管理有限公司（以下简称“深圳创朗”）	最终控股公司控制的公司
深圳市创快企业管理有限公司（以下简称“深圳创快”）	最终控股公司控制的公司
深圳盛庆	最终控股公司控制的公司
深圳盛钧	最终控股公司控制的公司
深圳平安综合金融服务有限公司（以下简称“平安综合金融”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安通信科技有限公司（以下简称“平安通信”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安商用置业投资有限公司（以下简称“平安商用置业”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安金融中心建设发展有限公司（以下简称“平安金融中心”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安汇通	最终控股公司控制的公司

关联方	与本公司的关系
深圳联新	最终控股公司控制的公司
深圳安普发展有限公司（以下简称“深圳安普”）	最终控股公司控制的公司
深圳安创	最终控股公司控制的公司
上海泽安投资管理有限公司（以下简称“上海泽安”）	最终控股公司控制的公司
上海盈谷房地产有限公司（以下简称“上海盈谷”）	最终控股公司控制的公司
上海葛洲坝阳明置业有限公司（以下简称“上海葛洲坝”）	最终控股公司控制的公司
上海安欢管理咨询有限公司（以下简称“上海安欢”）	最终控股公司控制的公司
上海安呈管理咨询有限公司（以下简称“上海安呈”）	最终控股公司控制的公司
前海普惠	最终控股公司控制的公司
平科	最终控股公司控制的公司
平安直通咨询有限公司（以下简称“平安直通”）	最终控股公司控制的公司
平安银行	最终控股公司控制的公司
平安养老险股份有限公司（以下简称“平安养老险”）	最终控股公司控制的公司
平安寿险	最终控股公司控制的公司
平安科技（深圳）有限公司（以下简称“平安科技”）	最终控股公司控制的公司
平安金融管理学院（中国·深圳）（以下简称“平安金融管理学院”）	最终控股公司控制的公司
平安基金	最终控股公司控制的公司
平安创科	最终控股公司控制的公司
平安产险	最终控股公司控制的公司
金湾壹号私募股权投资结构化基金（以下简称“金湾壹号”）	最终控股公司控制的公司
捷银国际旅行社（上海）有限公司（以下简称“捷银国际旅行社”）	最终控股公司控制的公司
杭州平江投资有限公司（以下简称“杭州平江”）	最终控股公司控制的公司
广西安轩置业有限公司（以下简称“广西安轩”）	最终控股公司控制的公司
广东安德股权投资有限公司（以下简称“广东安德”）	最终控股公司控制的公司
富悦投资管理有限公司（以下简称“富悦投资”）	最终控股公司控制的公司
富鹏投资管理有限公司（以下简称“富鹏投资”）	最终控股公司控制的公司
成都平安置业投资有限公司（以下简称“成都平安置业”）	最终控股公司控制的公司
北京双融汇投资有限公司（以下简称“北京双融汇”）	最终控股公司控制的公司
PINGANREALESTATECOMPANY（AUSTRALIA）PTYLTD	最终控股公司控制的公司
PAREFenwayUSHoldingCorporation（以下简称“PAREFenway”）	最终控股公司控制的公司
云南景和置业有限公司（以下简称“云南景和置业”）	受最终控股公司重大影响的公司
重庆旭中房地产开发有限公司（以下简称“重庆旭中”）	受最终控股公司重大影响的公司
重庆兴乾置业有限公司（以下简称“重庆兴乾”）	受最终控股公司重大影响的公司

关联方	与本公司的关系
中山市雅琛房地产开发经营有限公司（以下简称“中山雅琛”）	受最终控股公司重大影响的公司
招商宁盛	受最终控股公司重大影响的公司
长沙启运房地产开发有限公司（以下简称“长沙启运”）	受最终控股公司重大影响的公司
远鼎盛安	受最终控股公司重大影响的公司
香港普丰物流有限公司（以下简称“香港普丰”）	受最终控股公司重大影响的公司
武汉旭祥	受最终控股公司重大影响的公司
武汉旭程置业有限公司（以下简称“武汉旭程”）	受最终控股公司重大影响的公司
武汉盛全	受最终控股公司重大影响的公司
桐乡安悦	受最终控股公司重大影响的公司
天津美银	受最终控股公司重大影响的公司
太原旭凰房地产开发有限公司（以下简称“太原旭凰”）	受最终控股公司重大影响的公司
太仓图辉仓储管理有限公司（以下简称“太仓图辉”）	受最终控股公司重大影响的公司
苏州市龙盈泰投资有限公司（以下简称“苏州龙盈泰”）	受最终控股公司重大影响的公司
沈阳旭强商业管理有限公司（以下简称“沈阳旭强”）	受最终控股公司重大影响的公司
深圳壹账通智能科技有限公司（以下简称“深圳壹账通”）	受最终控股公司重大影响的公司
深圳市深高项目运营管理有限公司（以下简称“深圳深高项目”）	受最终控股公司重大影响的公司
深圳市陆控企业管理有限公司（以下简称“陆控企业管理”）	受最终控股公司重大影响的公司
上海著久	受最终控股公司重大影响的公司
上海新置建筑工程有限公司（以下简称“上海新置”）	受最终控股公司重大影响的公司
上海欣博房地产有限公司（以下简称“上海欣博”）	受最终控股公司重大影响的公司
上海平莘房地产开发有限公司（以下简称“上海平莘”）	受最终控股公司重大影响的公司
上海安逊投资中心（有限合伙）（以下简称“上海安逊”）	受最终控股公司重大影响的公司
上海安标	受最终控股公司重大影响的公司
青岛威隆企业管理有限公司（以下简称“青岛威隆”）	受最终控股公司重大影响的公司
青岛安海（以下简称“青岛安海”）	受最终控股公司重大影响的公司
平安普惠投资咨询有限公司（以下简称“平安普惠”）	受最终控股公司重大影响的公司
平安国际智慧城市科技股份有限公司（以下简称“平安智慧城市”）	受最终控股公司重大影响的公司
南京裕鸿	受最终控股公司重大影响的公司
南京新怡	受最终控股公司重大影响的公司
南京睿岱企业管理咨询有限公司（以下简称“南京睿岱”）	受最终控股公司重大影响的公司
南京朗润	受最终控股公司重大影响的公司
昆明同润房地产开发有限公司（以下简称“昆明同润”）	受最终控股公司重大影响的公司
济南盛唐	受最终控股公司重大影响的公司

关联方	与本公司的关系
济南安齐	受最终控股公司重大影响的公司
湖南物华投资发展有限公司（以下简称“湖南物华”）	受最终控股公司重大影响的公司
横琴安尚投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“横琴安尚”）	受最终控股公司重大影响的公司
横琴安睦投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“横琴安睦”）	受最终控股公司重大影响的公司
横琴安凌股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安凌”）	受最终控股公司重大影响的公司
横琴安策股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安策”）	受最终控股公司重大影响的公司
合肥招商章盛房地产开发有限公司（以下简称“合肥招商章盛”）	受最终控股公司重大影响的公司
万科金湾	受最终控股公司重大影响的公司
合肥盛哲房地产开发有限公司(以下简称“合肥盛哲”)	受最终控股公司重大影响的公司
杭州旭广置业有限公司(以下简称“杭州旭广”)	受最终控股公司重大影响的公司
杭州新汇西有限公司(以下简称“杭州新汇西”)	受最终控股公司重大影响的公司
杭州新汇东置业有限公司(以下简称“杭州新汇东”)	受最终控股公司重大影响的公司
杭州龙耀	受最终控股公司重大影响的公司
海南雅合旅游发展有限公司(以下简称“海南雅合”)	受最终控股公司重大影响的公司
广州市隆武房地产开发有限公司(以下简称“广州隆武”)	受最终控股公司重大影响的公司
广州利之城	受最终控股公司重大影响的公司
光鸿投资	受最终控股公司重大影响的公司
富良投资(以下简称“富良投资”)	受最终控股公司重大影响的公司
富鸿投资(以下简称“富鸿投资”)	受最终控股公司重大影响的公司
佛山市汇金恒天房地产开发有限公司(以下简称“佛山汇金”)	受最终控股公司重大影响的公司
佛山市华祥房地产开发有限公司(以下简称“佛山华祥”)	受最终控股公司重大影响的公司
地安君泰	受最终控股公司重大影响的公司
大连天盛	受最终控股公司重大影响的公司
SLoop	受最终控股公司重大影响的公司
FullgrandInvestmentGroupLimited(以下简称“Fullgrand”)	受最终控股公司重大影响的公司
ExcellentWoodLimited(以下简称“ExcellentWood”)	受最终控股公司重大影响的公司
EaseHarvest	受最终控股公司重大影响的公司
富兴投资	受最终控股公司重大影响的公司

2020年发行人关联交易情况如下：

（单位：万元）

项目	2020年度
收取物业管理费	

项目	2020 年度
平安寿险	182.49
收取租赁费	
平安普惠	44.51
收取咨询费	
深圳安创	71,105.81
深圳盛钧	39,126.45
深圳联新	38,193.35
桐乡安豪	21,777.26
平安金融中心	5,381.14
广东安德	5,007.25
上海泽安	1,875.34
横琴安策	1,099.86
上海安逊	1,073.59
深圳平嘉	992.57
平安商用置业	869.48
上海葛洲坝	824.51
横琴安凌	824.30
杭州平江	778.20
深圳盛庄	649.91
北京双融汇	631.44
中国平安集团	506.21
深圳创快	477.28
深圳盛销	476.74
深圳盛锋	420.78
成都平安置业	316.13
金湾壹号	266.13
深圳德理	256.73
广西安轩	199.23
横琴安睦	192.91
横琴安尚	4.72
其他	617.12
收租赁管理费及工程酬金	
平安寿险	11,556.76

项目	2020 年度
平安产险	2,343.91
杭州平江	1,837.71
中国平安集团	1,527.83
银行存款利息收入	
平安银行	1,166.14
投资收益	
深圳安创	84,139.53
深圳联新	31,983.34
深圳创朗	23,149.04
深圳盛钧	21,501.52
桐乡安豪	16,786.25
富鹏投资	7,971.43
EaseHarvest	7,522.59
云南景和置业	5,592.10
深圳平瑞	5,442.74
上海平莘	5,262.18
深圳平嘉	4,440.18
广东安德	4,146.46
济南安齐	3,452.59
光鸿投资	2,813.94
桐乡安悦	2,697.78
ExcellentWood	2,499.91
香港普丰	2,302.25
平安银行	2,144.87
天津美银	1,826.64
上海盈谷	1,695.18
武汉盛全	1,628.33
太仓图辉	1,434.11
平安基金	689.60
平安创科	533.73
南京新怡	469.51
长沙财富中心	394.80
上海安标	236.21

项目	2020 年度
其他	5,382.07
支付房屋租赁费	
平安金融中心	146.02
平安金融管理学院	2.28
平安寿险	1.49
支付利息	
深圳平嘉	63.35
深圳盛钧	62.73
富鹏投资	56.49
桐乡安豪	0.53
支付咨询服务费	
中国平安集团	2,907.55
平安银行	631.51
深圳壹账通	564.95
深圳安创	135.06
平安智慧城市	117.92
平安科技	116.50
平安综合金融	111.04
捷银国际旅行社	105.08
深圳平安汇通	68.62
桐乡安豪	18.45
接受资金	
富鹏投资	9,198.91
提供资金	
深圳联新	624,233.80
桐乡安豪	171,500.00
深圳创朗	157,350.00
云南景和置业	38,365.15
天津美银	25,480.00
广州利之城	25,318.07
ExcellentWood	22,378.96
桐乡安悦	15,754.58
其他	56,005.45

项目	2020 年度
收回资金	
深圳盛钧	391,502.00
深圳安创	251,639.32
上海安标	39,581.99
平安创科	33,782.39
武汉盛全	20,456.35
南京睿岱	19,436.20
南京新怡	18,745.97
广东安德	17,120.40
富鹏投资	16,992.88
济南安齐	13,651.37
长沙财富中心	9,915.00
其他	28,871.59
支付外包服务费	
平安科技	6,164.48
平安综合金融	5,605.00
平安通信	1,011.47
深圳壹账通	489.46
平安产险	36.36
平安直通	28.37
购买理财产品	
平安银行	1,702,431.37
本公司关键管理人员薪酬	3,976.41
增加的使用权资产	
上海泽安	5,239.44
平安寿险	858.51
平安金融中心	666.72
成都平安置业	163.88
平安产险	41.80
沈阳盛平	19.68
中国平安集团	4.45
租赁负债利息支出	
平安金融中心	265.09

项目	2020 年度
上海泽安	124.13
平安寿险	69.33
杭州平江	10.94
成都平安置业	3.14
平安产险	0.97
广西安轩	0.52
沈阳盛平	0.42
收到经营往来款净额	
深圳创吕	210,000.00
武汉旭祥	76,996.24
深圳联泽	75,660.00
深圳创执	70,000.00
富兴投资	21,058.18
广州利之城	16,000.00
济南安齐	14,520.42
桐乡安悦	14,128.90
平安寿险	8,206.48
南京裕鸿	1,775.00
武汉盛全	950.00
上海安逊	800.00
陆控企业管理	681.31
其他	2,372.16
支付经营往来款净额	
深圳安创	116,280.38
富鹏投资	103,638.06
深圳豪宇	26,270.00
深圳联新	5,386.56
平安科技	2,788.68
招商宁盛	2,562.70
桐乡安豪	2,449.38
富悦投资	1,787.18
SLoop	1,217.46
平安综合金融	540.39

项目	2020 年度
深圳深高项目	500.00
平安寿险	443.39
天津美银	306.64
平安金融中心	277.56
平安通信	223.61
地安君泰	106.44
其他	1,320.64
应收账款	
深圳盛钧	41,474.04
深圳安创	21,664.06
平安寿险	15,357.45
深圳联新	11,934.83
平安金融中心	10,063.97
广东安德	9,628.69
桐乡安豪	4,797.43
上海泽安	4,013.11
平安商用置业	2,580.61
平安产险	1,852.98
上海葛洲坝	1,784.70
杭州平江	1,706.46
北京双融汇	1,392.38
成都平安置业	696.31
深圳创快	505.92
深圳盛销	505.34
中国平安集团	397.88
深圳平嘉	161.96
其他	1,991.52
其他应收款	
深圳联新	56,274.56
光鸿投资	41,347.41
地安君泰	35,300.00
杭州新汇东	32,400.00
中山雅琛	27,510.00

项目	2020 年度
深圳盛庆	27,200.10
深圳豪宇	26,270.00
青岛威隆	23,094.29
济南安齐	12,990.19
海南雅合	10,800.00
富鸿投资	9,846.24
济南盛唐	9,000.00
桐乡安豪	7,286.76
杭州新江西	6,700.00
天津美银	306.64
南京裕鸿	3,963.58
平安科技	3,457.37
深圳安普	3,390.76
平安寿险	2,873.26
上海泽安	2,217.93
杭州龙耀	1,859.55
富悦投资	1,787.18
上海安欢	1,502.45
上海安呈	1,501.55
富鹏投资	1,056.29
平安金融中心	982.59
PingAnRealEstateCompany(Australia)	858.52
富良投资	849.54
前海普惠	639.02
PAREFenway	428.53
其他	3,010.26
其他应付款	
富鹏投资	215,067.37
深圳创吕	210,000.00
济南安齐	95,917.96
深圳安创	95,585.80
武汉旭祥	77,396.24
深圳联泽	75,660.00

项目	2020 年度
深圳创执	70,000.00
地安君泰	50,300.00
桐乡安豪	49,294.12
济南盛唐	23,175.00
平安创科	22,697.89
SLoop	17,626.60
平安养老险	16,010.00
广州利之城	16,000.00
桐乡安悦	14,128.90
万科金湾	5,313.44
大连天盛	4,775.39
南京裕鸿	3,195.00
南京朗润	2,824.34
平安科技	411.93
其他	7,595.35
银行存款	
平安银行	1,058,086.51
债权投资	
深圳安创	1,370,968.14
深圳联新	722,280.05
桐乡安豪	403,631.28
EaseHarvest	164,389.78
深圳创朗	157,373.33
云南景和置业	136,461.31
深圳平瑞	127,488.43
光鸿投资	81,493.90
武汉旭祥	77,396.24
天津美银	73,868.42
富鹏投资	71,522.08
上海平莘	61,474.36
济南安齐	49,875.21
广东安德	43,620.47
上海盈谷	39,454.04

项目	2020 年度
香港普丰	32,942.88
广州利之城	24,888.55
上海安标	8,903.62
长沙财富中心	6,104.20
平安创科	18.52
其他	181,482.32
交易性金融资产-银行理财产品	
平安银行	19,045.88
短期借款	
富鹏投资	9,255.41
深圳平嘉	67.71
桐乡安豪	66.49
接受担保	
平科	10,935.30
租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	
上海泽安	7,698.24
平安金融中心	6,178.48
平安寿险	781.26
杭州平江	393.46
成都平安置业	163.88
平安产险	41.80
广西安轩	23.28
沈阳盛平	19.68
中国平安集团	4.45
应收款项融资	
长沙启运	4,774.06
广州隆武	1,043.00
其他	777.70

2、2019 年关联方及关联交易

2019 年，发行人除投资方、子公司及联营公司外的其他关联方如下表所示：

关联方	与本公司的关系
中国平安集团	最终控股公司

关联方	与本公司的关系
中国平安保险海外（控股）有限公司（以下简称“平安海外”）	最终控股公司控制的公司
长沙平安财富中心有限公司（以下简称“长沙财富中心”）	最终控股公司控制的公司
云南平安投资有限公司（以下简称“云南平安投资”）	最终控股公司控制的公司
云南景和置业有限公司（以下简称“云南景和置业”）	最终控股公司控制的公司
香港普丰物流有限公司（以下简称“香港普丰”）	受最终控股公司重大影响的公司
沈阳安洪仓储有限公司（以下简称“沈阳安洪”）	最终控股公司控制的公司
深圳壹账通智能科技有限公司（以下简称“深圳壹账通”）	受最终控股公司重大影响的公司
深圳盛庆	最终控股公司控制的公司
深圳市平瑞投资管理有限公司（以下简称“深圳平瑞”）	最终控股公司控制的公司
深圳市平嘉投资管理有限公司（以下简称“深圳平嘉”）	最终控股公司控制的公司
深圳前海普惠众筹交易股份有限公司（以下简称“前海普惠”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安综合金融服务有限公司（以下简称“平安综合金融”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安通信科技有限公司（以下简称“平安通信”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安商用置业投资有限公司（以下简称“平安商用置业”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安不动产工业物流有限公司（以下简称“不动产工业物流”）	最终控股公司控制的公司
上海致中和健康食品有限公司（以下简称“上海致中和”）	最终控股公司控制的公司
上海泽安投资管理有限公司（以下简称“上海泽安”）	最终控股公司控制的公司
上海盈谷房地产有限公司（以下简称“上海盈谷”）	最终控股公司控制的公司
上海平莘房地产开发有限公司（以下简称“上海平莘”）	受最终控股公司重大影响的公司
上海揽海乡村俱乐部有限公司（以下简称“上海揽海”）	最终控股公司控制的公司
上海葛洲坝阳明置业有限公司（以下简称“上海葛洲坝”）	最终控股公司控制的公司
上海安逊投资中心（有限合伙）（以下简称“上海安逊”）	最终控股公司控制的公司
平科	最终控股公司控制的公司
平安银行	最终控股公司控制的公司
平安养老险	最终控股公司控制的公司
平安寿险	最终控股公司控制的公司
平安普惠投资咨询有限公司（以下简称“平安普惠”）	受最终控股公司重大影响的公司
富鸿投资管理有限公司（以下简称“富鸿投资”）	受最终控股公司重大影响的公司
富良投资管理有限公司（以下简称“富良投资”）	受最终控股公司重大影响的公司
平安科技（深圳）有限公司（以下简称“平安科技”）	最终控股公司控制的公司
平安金融中心	最终控股公司控制的公司
深圳平安汇通	最终控股公司控制的公司
平安基金	最终控股公司控制的公司
平安产险	最终控股公司控制的公司
平安财富理财管理有限公司（以下简称“平安财富理财”）	最终控股公司控制的公司
横琴安策股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安策”）	最终控股公司控制的公司
杭州平江投资有限公司（以下简称“杭州平江”）	最终控股公司控制的公司
广西安轩置业有限公司（以下简称“广西安轩”）	最终控股公司控制的公司
广东安德投资有限公司（以下简称“广东安德”）	最终控股公司控制的公司
富鹏投资管理有限公司（合并）（以下简称“富鹏投资”）	最终控股公司控制的公司
成都新地兴华物流有限公司（以下简称“新地兴华”）	最终控股公司控制的公司

关联方	与本公司的关系
成都平安置业投资有限公司（以下简称“成都平安置业”）	最终控股公司控制的公司
北京双融汇投资有限公司（以下简称“北京双融汇”）	最终控股公司控制的公司
PAREFenwayUSHoldingCorporation（以下简称“PAREFenway”）	最终控股公司控制的公司
太原旭凰房地产开发有限公司（以下简称“太原旭凰”）	受最终控股公司重大影响的公司
上海新置建筑工程有限公司（以下简称“上海新置”）	受最终控股公司重大影响的公司
上海欣博房地产有限公司（以下简称“上海欣博”）	受最终控股公司重大影响的公司
湖南物华投资发展有限公司（以下简称“湖南物华”）	受最终控股公司重大影响的公司
武汉旭程置业有限公司（以下简称“武汉旭程”）	受最终控股公司重大影响的公司
佛山市汇金恒天房地产开发有限公司（以下简称“佛山汇金”）	受最终控股公司重大影响的公司
杭州旭广置业有限公司（以下简称“杭州旭广”）	受最终控股公司重大影响的公司
重庆旭中房地产开发有限公司（以下简称“重庆旭中”）	受最终控股公司重大影响的公司
佛山市华祥房地产开发有限公司（以下简称“佛山华祥”）	受最终控股公司重大影响的公司
沈阳旭强商业管理有限公司（以下简称“沈阳旭强”）	受最终控股公司重大影响的公司
苏州市龙盈泰投资有限公司（以下简称“苏州龙盈泰”）	受最终控股公司重大影响的公司
昆明同润房地产开发有限公司（以下简称“昆明同润”）	受最终控股公司重大影响的公司
合肥盛哲房地产开发有限公司（以下简称“合肥盛哲”）	受最终控股公司重大影响的公司
长沙启誉房地产开发有限公司（以下简称“长沙启誉”）	受最终控股公司重大影响的公司
青岛安海投资开发有限公司（以下简称“青岛安海”）	受最终控股公司重大影响的公司
合肥招商章盛房地产开发有限公司（以下简称“合肥招商”）	受最终控股公司重大影响的公司
重庆兴乾置业有限公司（以下简称“重庆兴乾”）	受最终控股公司重大影响的公司
长沙启运房地产开发有限公司（以下简称“长沙启运”）	受最终控股公司重大影响的公司
FullgrandInvestmentGroupLimited（以下简称“Fullgrand”）	最终控股公司控制的公司
横琴安凌股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安凌”）	最终控股公司控制的公司
横琴安睦股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安睦”）	最终控股公司控制的公司
横琴安尚股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安尚”）	最终控股公司控制的公司

2019年发行人关联交易情况如下：

（单位：万元）

项目	2019年度
收取物业管理费	
平安产险	179.89
收取租赁费	
平安普惠	44.51
收取咨询费	
深圳安创	54,758.65
桐乡安豪	23,161.50
深圳联新	17,422.69
深圳平嘉	14,571.14
广东安德	3,519.55
平安金融中心	3,489.10
横琴安凌	3,446.63

项目	2019 年度
横琴安策	2,406.07
杭州平江	2,184.89
上海泽安	1,911.90
上海安逊	1,484.32
横琴安睦	968.71
平安商用置业	869.48
上海葛洲坝	859.17
中国平安集团	759.98
北京双融汇	682.12
横琴安尚	448.65
成都平安置业	340.77
广西安轩	222.94
其他	459.34
收租赁管理费及工程酬金	
平安产险	12,183.24
平安寿险	2,772.24
其他	695.47
银行存款利息收入	
平安银行	1,907.91
投资收益	
深圳安创	72,765.31
桐乡安豪	22,188.23
平安银行	13,236.67
济南安齐	9,715.50
武汉旭祥	7,493.54
EaseHarvest	6,933.29
广东安德	6,129.50
平安创科	5,961.72
深圳平瑞	5,407.45
上海平莘	4,326.42
云南景和置业	3,550.55
长沙财富中心	3,130.14
深圳盛钧	2,864.31
光鸿投资	2,808.74
深圳联新	2,607.14
上海安标	2,087.14
武汉盛全	1,959.04
富鹏投资	1,637.70
南京新怡	1,519.54
天津美银	1,339.11
上海盈谷	1,275.48

项目	2019 年度
平安基金	584.84
其他	5,808.68
支付房屋租赁费	
平安金融中心	578.83
平安寿险	5.26
支付利息	
平安海外	1,527.95
Fullgrand	0.12
支付咨询服务费	
中国平安集团	2,237.74
深圳壹账通	1,114.79
平安银行	592.92
前海普惠	566.04
深圳安创	348.52
深圳平安汇通	135.00
桐乡安豪	85.24
平安综合金融	58.32
其他	115.85
接受资金	
深圳平安汇通	166,340.00
提供资金	
深圳安创	489,000.00
深圳盛钧	391,502.00
深圳联新	97,900.00
上海平莘	58,083.58
上海安标	48,525.05
云南景和置业	18,276.76
光鸿投资	1,106.80
其他	55,220.50
收回资金	
桐乡安豪	785,100.00
平安创科	230,700.00
济南安齐	45,819.98
广东安德	60,000.00
富鹏投资	37,562.44
长沙财富中心	35,946.00
上海著久	24,400.00
深圳平鸿	14,000.00
其他	48,402.90
支付外包服务费	
平安科技	7,735.15

项目	2019 年度
平安综合金融	3,729.13
平安通信	1,631.19
购买理财产品	
平安银行	2,296,328.51
本公司关键管理人员薪酬	3,871.18
增加的使用权资产	
平安金融中心	3,730.18
平安寿险	3,406.63
杭州平江	439.86
上海泽安	219.66
租赁负债利息支出	
平安金融中心	253.40
平安寿险	95.56
上海泽安	94.58
杭州平江	7.60
成都平安置业	2.94
广西安轩	0.95
收到的经营往来款净额	
富鹏投资	334,042.43
深圳安创	157,933.06
平安寿险	52,962.13
平安创科	22,523.75
SLoop	18,844.06
深圳联新	498.52
其他	7,617.73
支付经营往来款净额	
深圳联新	50,572.56
深圳盛庆	27,200.10
深圳安创	14,588.26
中国平安集团	8,350.59
桐乡安豪	2,143.22
上海泽安	1,589.71
上海安欢	1,502.45
上海安呈	1,501.55
平安科技	826.47
前海普惠	160.96
其他	1,444.22
应收账款	
深圳安创	16,266.27
深圳平嘉	15,445.40
平安寿险	9,248.20

项目	2019 年度
上海新置	5,630.00
佛山华祥	5,053.12
佛山汇金	4,971.28
桐乡安豪	4,766.99
平安金融中心	4,359.96
广东安德	4,321.14
上海欣博	3,232.00
横琴安策	2,550.43
上海泽安	2,025.25
平安商用置业	1,658.97
武汉旭程	1,559.39
重庆旭中	1,302.62
沈阳旭强	1,210.33
中国平安集团	1,051.31
杭州旭广	988.95
上海葛洲坝	910.72
杭州平江	881.56
苏州龙盈泰	783.17
北京双融汇	723.05
平安产险	708.73
湖南物华	698.57
深圳联新	410.02
其他	1,740.95
其他应收款	
深圳联新	53,616.73
深圳盛庆	27,200.10
济南安齐	23,278.93
深圳安创	18,018.94
武汉旭祥	12,182.99
平安寿险	11,079.74
富鸿投资	10,527.26
富良投资	10,034.13
济南盛唐	9,000.00
天津美银	5,940.86
长沙财富中心	4,934.40
桐乡安豪	4,837.38
不动产工业物流	3,390.76
武汉盛全	3,125.55
平安科技	2,738.00
杭州龙耀	1,859.55
上海安欢	1,502.45

项目	2019 年度
上海安呈	1,501.55
富鹏投资	1,111.11
上海泽安	1,067.67
平安金融中心	1,035.96
前海普惠	935.90
上海安逊	800.00
南京裕鸿	715.33
上海著久	628.31
PAREFenway	457.92
其他	3,288.01
其他应付款	
富鹏投资	416,441.69
深圳安创	229,885.12
济南安齐	81,397.54
济南盛唐	66,450.00
地安君泰	60,300.00
桐乡安豪	49,190.80
远鼎盛安	29,099.14
平安创科	22,697.89
SLoop	18,844.06
平安养老险	16,030.00
大连天盛	15,336.29
万科金湾	5,313.44
深圳联新	4,377.87
南京朗润	2,724.54
招商宁盛	2,562.70
其他	10,224.81
银行存款	
平安银行	876,801.64
债权投资	
深圳安创	1,569,316.00
深圳盛钧	394,462.29
桐乡安豪	222,309.04
EaseHarvest	153,191.42
深圳平瑞	125,893.04
武汉旭祥	100,358.59
深圳联新	97,912.78
云南景和置业	96,732.44
富鹏投资	93,420.00
光鸿投资	83,994.95
上海平莘	62,614.76

项目	2019 年度
济南安齐	61,461.83
广东安德	56,574.40
上海安标	48,423.68
天津美银	47,620.17
平安创科	33,804.41
香港普丰	32,884.78
上海盈谷	33,571.88
长沙财富中心	16,326.88
其他	165,915.35
交易性金融资产-银行理财	
平安银行	95,038.39
接受担保	
中国平安集团	40,059.42
平科	13,729.52
提供担保	
深圳安创	297,592.00
太原旭凰	37,877.00
租赁负债（含一年内到期的非流动负债）	
平安金融中心	6,588.62
上海泽安	809.02
杭州平江	439.86
平安寿险	292.25
成都平安置业	35.75
广西安轩	15.52
应收款项融资	
太原旭凰	24,593.94
昆明同润	6,212.52
合肥盛哲	2,974.04
长沙启誉	2,769.92
青岛安海	1,827.83
合肥招商	1,605.46
重庆兴乾	1,454.12
长沙启运	1,363.86
其他	1,057.56

3、2018 年关联方及关联交易

2018 年，发行人除投资方、子公司及联营公司外的其他关联方如下表所示：

关联方	与本公司的关系
中国平安集团	最终控股公司
长沙平安财富中心有限公司（以下简称“长沙财富中心”）	最终控股公司控制的公司

关联方	与本公司的关系
云南平安投资有限公司（以下简称“云南平安投资”）	最终控股公司控制的公司
云南景和置业有限公司（以下简称“云南景和置业”）	最终控股公司控制的公司
桐乡市安豪投资管理有限公司（以下简称“桐乡安豪”）	最终控股公司控制的公司
深圳壹账通智能科技有限公司（以下简称“深圳壹账通”）	最终控股公司控制的公司
深圳市平瑞投资管理有限公司（以下简称“深圳平瑞”）	最终控股公司控制的公司
深圳市平嘉投资管理有限公司（以下简称“深圳平嘉”）	最终控股公司控制的公司
深圳前海普惠众筹交易股份有限公司（以下简称“前海普惠”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安综合金融服务有限公司（以下简称“平安综合金融”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安通信科技有限公司（以下简称“平安通信”）	受最终控股公司重大影响的公司
深圳平安商用置业投资有限公司（以下简称“平安商用置业”）	最终控股公司控制的公司
深圳平安金融中心建设发展有限公司（以下简称“平安金融中心”）	最终控股公司控制的公司
深圳安创	最终控股公司控制的公司
上海泽安投资管理有限公司（以下简称“上海泽安”）	最终控股公司控制的公司
上海盈谷房地产有限公司（以下简称“上海盈谷”）	最终控股公司控制的公司
上海揽海乡村俱乐部有限公司（以下简称“上海揽海”）	最终控股公司控制的公司
上海葛洲坝阳明置业有限公司（以下简称“上海葛洲坝”）	最终控股公司控制的公司
上海安逊投资中心（有限合伙）（以下简称“上海安逊”）	最终控股公司控制的公司
平安资产管理有限责任公司（以下简称“平安资产管理”）	最终控股公司控制的公司
平安置业	最终控股公司控制的公司
平安银行	最终控股公司控制的公司
平安养老保险股份有限公司（以下简称“平安养老险”）	最终控股公司控制的公司
平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）	最终控股公司控制的公司
平安寿险	最终控股公司控制的公司
平安普惠投资咨询有限公司（以下简称“平安普惠”）	受最终控股公司重大影响的公司
平安科技（深圳）有限公司（以下简称“平安科技”）	最终控股公司控制的公司
平安健康保险股份有限公司（以下简称“平安健康险”）	最终控股公司控制的公司
平安基金	最终控股公司控制的公司
平安产险	最终控股公司控制的公司
平安财富理财管理有限公司（以下简称“平安财富理财”）	最终控股公司控制的公司
横琴安尚投资合伙企业（以下简称“横琴安尚”）	最终控股公司控制的公司
横琴安睦投资合伙企业（以下简称“横琴安睦”）	最终控股公司控制的公司
横琴安凌股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安凌”）	最终控股公司控制的公司
杭州平江投资有限公司（以下简称“杭州平江”）	最终控股公司控制的公司
广西安轩置业有限公司（以下简称“广西安轩”）	最终控股公司控制的公司
广东安德投资有限公司（以下简称“广东安德”）	最终控股公司控制的公司
不动产工业物流	最终控股公司控制的公司
成都平安置业投资有限公司（以下简称“成都平安置业”）	最终控股公司控制的公司
北京双融汇投资有限公司（以下简称“北京双融汇”）	最终控股公司控制的公司
PAREFenwayUSHoldingCorporation（以下简称“PAREFenway”）	最终控股公司控制的公司
平科	最终控股公司控制的公司
成都新地兴华物流有限公司（以下简称“新地兴华”）	最终控股公司控制的公司

关联方	与本公司的关系
上海致中和健康食品有限公司（以下简称“上海致中和”）	最终控股公司控制的公司
沈阳安洪仓储有限公司（以下简称“沈阳安洪”）	最终控股公司控制的公司
中国平安保险海外（控股）有限公司（以下简称“平安海外”）	最终控股公司控制的公司
平安证券安创1号定向资产管理计划（以下简称“安创1号”）	最终控股公司控制的公司

2018年发行人关联交易情况如下：

（单位：万元）

项目	2018年度
收取物业管理费	
平安产险	161.48
平安寿险	179.89
其他	20.91
收取租赁费	
平安普惠	17.47
收取咨询费	
深圳安创	36,584.90
深圳联新	33,703.88
桐乡安豪	26,612.50
平安金融中心	3,380.63
上海安逊	2,475.18
上海泽安	1,840.00
上海葛洲坝	789.85
北京双融汇	720.84
平安商用置业	695.58
广东安德	557.00
横琴安尚	533.44
横琴安睦	384.38
广西安轩	351.05
成都平安置业	291.48
横琴安凌	99.43
其他	692.10
收租赁管理费及工程酬金	
平安寿险	6,678.90
平安产险	2,744.39
银行存款利息收入	
平安银行	837.65
投资收益	
深圳安创	23,348.46
平安创科	23,114.67
济南安齐	18,553.25
桐乡安豪	16,441.83

项目	2018 年度
武汉旭祥	11,861.46
平安银行	8,389.01
深圳联新	7,426.03
EaseHarvest	6,314.64
深圳平瑞	5,407.45
武汉盛全	4,005.91
天津美银	3,983.82
光鸿投资	2,702.83
云南景和置业	2,613.15
平安基金	1,996.45
长沙财富中心	1,824.86
上海著久	1,153.93
广东安德	1,113.99
深圳平嘉	35.13
其他	7,269.89
支付房屋租赁费	
平安金融中心	2,333.92
上海泽安	1,682.24
平安寿险	207.03
杭州平江投资有限公司	171.35
成都平安置业	64.21
支付利息	
平安银行	3,374.15
深圳安创	2,974.90
平科	918.40
不动产工业物流	812.30
新地兴华	527.92
天津美银	483.19
平安创科	221.94
上海致中和	153.26
沈阳安洪	3.76
平安海外	0.93
支付咨询服务费	
中国平安集团	1,721.70
前海普惠	1,337.74
深圳壹账通	141.94
其他	127.21
接受资金	
平科	20,000.00
深圳联新	19,200.00
支付外包服务费	

项目	2018 年度
平安科技	4,798.90
平安综合金融	2,304.82
平安通信	5.75
购买理财产品	
平安银行	5,606,014.04
本公司关键管理人员薪酬	3,068.85
收到经营往来款净额	
济南安齐	150,150.00
武汉旭祥	110,500.00
深圳安创	65,743.44
济南盛唐	39,900.00
武汉盛全	32,187.90
大连天盛	17,500.00
地安君泰	10,210.00
云南平安投资	4,401.12
深圳联新	39.36
其他	3,514.35
支付经营往来款净额	
平安寿险	61,921.94
万科金湾	8,000.00
招商宁盛	4,297.30
深圳安创	3,430.68
不动产工业物流	3,390.76
深圳联新	3,044.93
桐乡安豪	2,643.35
平安创科	2,100.00
上海盈谷	1,874.39
上海揽海	1,421.93
南京裕鸿	715.33
前海普惠	582.78
平安科技	345.90
平安财富理财	174.87
其他	1,441.07
应收票据及应收账款	
深圳安创	14,847.77
桐乡安豪	11,879.04
平安寿险	9,335.35
平安金融中心	7,328.71
深圳联新	7,267.96
上海泽安	4,738.53
上海葛洲坝	1,255.86

项目	2018 年度
平安产险	823.05
北京双融汇	764.10
平安商用置业	737.32
广东安德	590.42
横琴安尚	549.44
成都平安置业	308.97
平安海外	264.00
其他	1,207.67
其他应收款	
平安寿险	61,520.44
济南安齐	31,350.89
武汉旭祥	12,319.79
济南盛唐	9,000.00
深圳联新	5,573.29
武汉盛全	4,205.52
平安创科	4,000.00
桐乡安豪	3,442.06
深圳安创	3,430.68
不动产工业物流	3,390.76
平安科技	1,911.52
长沙财富中心	1,664.16
上海安逊	800.00
前海普惠	774.94
平安金融中心	722.66
上海揽海	721.93
南京裕鸿	715.33
PAREFenway	482.20
天津美银	444.62
其他	2,747.92
其他应付款	
济南安齐	150,150.00
济南盛唐	73,650.00
深圳安创	71,952.06
地安君泰	35,300.00
远鼎盛安	30,814.14
大连天盛	28,000.00
宁波金联	26,600.00
平安养老险	16,050.00
南京朗润	3,992.00
杭州龙耀	3,920.00
深圳联新	3,879.35

项目	2018 年度
招商宁盛	2,562.70
南京裕鸿	1,420.00
平安寿险	1,322.86
平安科技	898.60
平安置业	798.34
上海揽海	650.00
中国平安集团	488.45
平安综合金融	330.89
万科金湾	313.44
平安产险	202.10
平安创科	174.14
平安金融中心	172.64
平安信托	150.56
上海泽安	148.27
平安资产管理	134.15
平安普惠	120.31
平安银行	110.29
不动产工业物流	103.97
平安健康险	50.00
平安财富理财	1.09
其他	587.10
银行存款	
平安银行	437,012.66
债权投资	
桐乡安豪	1,011,881.86
深圳安创	1,010,369.72
平安创科	305,530.93
济南安齐	248,384.73
深圳平瑞	120,164.56
武汉旭祥	117,015.53
EaseHarvest	140,692.75
广东安德	109,983.50
云南景和置业	83,334.45
光鸿投资	79,982.05
长沙财富中心	52,154.00
天津美银	41,427.08
上海著久	25,324.38
武汉盛全	25,195.25
南京新怡	22,606.78
云南平安投资	17,297.34
上海盈谷	15,230.80

项目	2018 年度
PAREFenway	15,059.18
交易性金融资产—银行理财产品	
平安银行	305,293.17
短期借款	
深圳联新	19,200.00
接受担保	
中国平安集团	72,000.00
平科	16,000.00
平安金融中心	14,800.00
提供担保	
深圳安创	289,000.00
上海盈谷	15,000.00

（二）业务板块中关联方收入情况

发行人第一大股东为平安寿险，最终控股股东为平安集团，由平安集团间接持股 100%。作为平安集团资产管理和不动产投资的主要载体，发行人是平安集团管理架构中的一级子公司，在资本金注入和业务支持等方面得到平安集团强有力支持。

发行人营业收入主要来自资产管理业务，资产管理业务的主要上游企业为平安寿险、平安产险等平安集团子公司，发行人营业收入主要来自上述关联方，收入较稳定且具有一定成长空间。

（三）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

发行人已根据相关法律法规制定了《平安不动产有限公司关联交易管理办法》，并遵照执行。

1、关联交易的决策权限

发行人关联交易管理的权力机构和部门主要包括董事会、关联交易办公室、法律合规部、财务部和人事行政部，各部门的职责权限如下：

（1）董事会：依照制度要求，负责审议公司重大关联交易事项。

（2）关联交易管理办公室：由法律合规部牵头，联合财务部、人事行政部组成，共同履行关联交易重要事项的管理职责。负责完善关联交易管理体系和管理机制，协调关联交易管理部门工作，优化关联交易管理系统，提升关联交易的系统化自动化处理能力。

(3) 法律合规部：根据法律法规、公司制度及相关指引，参照关联交易管理平台的关联方查询结果，判断关联交易性质，提供法律合规咨询或出具法律合规审查意见；组织协调公司关联方清单更新、关联交易数据报送等关联交易管理工作；进行合规宣导；对关联交易统筹管理事项提供合规咨询意见；审核重大关联交易董事会议案及披露报告材料合规性。

(4) 财务部：从自身专业角度，参与复核业务部门定价方法合理性、定价过程合规性、定价结果公允性等；更新、维护会计准则层面关联方清单、向法律合规部报送并及时更新至关联交易管理平台；判断会计准则口径的关联交易；根据业务部门提交的关联交易数据，对是否达到披露/报备标准出具初审意见；汇总并统计公司的会计准则口径关联交易数据；根据会计准则及交易所上市规则，统计会计准则口径关联交易及交易所重大关联交易数据，并按照相关规定在定期报告中披露。

(5) 人事行政部：收集、更新和维护其管理范围内的公司关联自然人信息，并及时向财务部及合规法律部报送；负责提请有权人召集公司董事会审批关联交易事项，并统筹会议材料编制；对于需要提交集团董事会审议的重大关联交易事项，负责与集团董办对接协调不动产需求等相关事宜。

(6) 业务部门：搜集交易对手信息，初步判断是否构成关联方，对可能构成关联方的，及时报告关联交易管理部门；识别拟开展的交易是否构成关联交易；初步判断关联交易是否达到交易所或监管机构的披露/报备标准；提交关联交易定价公允性说明及支持性文档；对于达到披露/报备标准的关联交易，协助关联交易管理部门起草关联交易审议材料，准备披露/报备材料；及时归档关联交易相关资料；对关联方识别或关联交易判断有疑问的，及时咨询关联交易管理部门。

2、关联交易的决策程序

(1) 经办部门如拟进行一项交易，应通过查询公司关联方清单，穿透识别是否构成关联交易，对构成关联交易的，初步判断是否达到交易所或银保监规定的披露/报告标准，并提交关联交易的定价公允性说明及支持性文档；对于初步判断达到关联交易披露/报告标准的，需同时整理信息披露报告相关材料。关联交易披露/报告文件按照法律合规部下发的指引或通知确定。由于关联方的构成情况在不断变化之中，关联方清单只是业务部门识别、认定关联方的重要参考依

据，如在关联交易管理平台中未查询到交易对手是关联方，但判断可能构成关联方的，应提前咨询法律合规部及财务部。

(2) 法律合规部对关联交易的性质进行判断，确认构成关联交易的，由财务部对业务部门提交的定价政策及公允性说明材料进行逻辑复核。

(3) 经法律合规部复核、评审达到重大关联交易披露报告标准的，应上报公司董事会审议。

对于需报平安集团审议的重大关联交易，经公司层面审议通过后，应提交集团关联交易对口管理部门完成集团重大关联交易审议流程。

(4) 达到重大关联交易标准的，须按照规定的流程审批通过之后，方可正式签署交易协议。未达到重大关联交易标准的，业务部门按常规业务流程开展交易。

3、关联交易的定价政策

发行人对关联交易的定价政策在《关联交易管理办法》中的主要内容如下：

“第十六条 定价公允是关联交易管理的核心，所有关联交易定价均需遵循公允价值原则，确保交易主体地位平等，符合独立交易原则。具体管理指引另行规定。

第十条 业务部门职责/(四)提交关联交易定价公允性说明(模板见附件1)，详细说明定价政策和依据，论证定价公允性、合理性，同时提交支持性文档。”

八、重大或有事项或承诺事项

(一) 发行人对外担保情况

截至2021年9月30日，发行人不存在对外担保。

(二) 未决诉讼情况及行政处罚情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁情况。

(三) 重大承诺事项或其他或有事项

截至2021年9月30日，公司无重大承诺事项、无需要披露的重大或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 9 月 30 日，公司受限资产具体情况如下：

（单位：万元）

受限资产	受限资产价值	所担保债务的主体、类别及金额
土地使用权及其在建工程	23,000.00	发行人控股子公司桐乡市安泰养老产业开发有限公司以其所持评估价值 2.3 亿元的土地使用权及其在建工程为其向中国工商银行桐乡支行 10,935.30 万元借款提供抵押担保。
土地使用权及其在建工程	110,576	长沙平安财富中心有限公司以所持（2017）长土网 025 号地块作为抵押物为其向中国建设银行股份有限公司长沙芙蓉分行 2019 至 2024 年间 80,000 万元借款提供抵押担保。
货币资金	93.73	发行人资产证券化项目（“平安汇通-利园酒店资产支持专项计划”）监管账户沉淀资金；
货币资金	34,162.40	建设银行银行贷款质押和政府监管账户
受限资产合计	167,832.13	-

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人的历次主体评级情况如下表所示：

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2021-06-25	AAA	稳定	上海新世纪
2021-06-25	AAA	稳定	联合资信
2021-05-14	AAA	稳定	联合资信
2021-01-18	AAA	稳定	联合资信
2020-11-23	AAA	稳定	联合资信
2020-10-09	AAA	稳定	上海新世纪
2020-06-28	AAA	稳定	上海新世纪
2020-06-19	AAA	稳定	联合评级
2020-05-25	AAA	稳定	联合评级
2020-04-20	AAA	稳定	联合评级
2019-12-31	AAA	稳定	上海新世纪
2019-12-17	AAA	稳定	联合评级
2019-09-23	AAA	稳定	联合评级
2019-08-30	AAA	稳定	联合评级
2019-08-09	AAA	稳定	联合评级
2019-08-06	AAA	稳定	上海新世纪
2019-07-16	AAA	稳定	联合评级
2019-07-04	AAA	稳定	联合评级
2019-06-27	AAA	稳定	上海新世纪
2019-06-13	AAA	稳定	联合评级
2019-05-31	AAA	稳定	联合评级
2019-02-11	AAA	稳定	联合评级
2018-12-29	AAA	稳定	上海新世纪
2018-12-24	AAA	稳定	联合评级
2018-11-09	AAA	稳定	上海新世纪
2018-08-10	AAA	稳定	上海新世纪
2018-06-25	AAA	稳定	联合评级
2018-06-12	AAA	稳定	上海新世纪
2018-06-05	AAA	稳定	上海新世纪
2018-02-12	AAA	稳定	联合评级

报告期内，发行人历次评级的主体信用等级均为 AAA，评级展望均为稳定；本期债券无债项评级，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。报告期内，发行人历次主体评级不存在差异。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据联合资信出具的《平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）信用评级报告》的结果及评级结果释义，发行人主体长期信用等级为 AAA 级。AAA 级表示：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产行业波动风险。房地产行业调控政策和房地产市场的波动可能影响公司投资收益。2021 年下半年以来，房地产市场呈现下行趋势，或对公司投资收益和股权及债权资产质量产生影响。

2、业务较为依赖平安集团体系，接受关联方的支持较多。公司从平安集团获得一定的支持以及业务资源的介绍。公司为平安集团内主要不动产资产管理及投资平台，如平安集团对公司的发展定位和支持政策发生变化，将对公司的经营情况和信用水平产生较大影响。

3、关联交易规模较大，2020 年及 2021 年 1-9 月投资活动现金流净流出。受业务模式影响，公司关联交易较多。2020 年及 2021 年 1-9 月，公司投资活动净流出分别为 84.06 亿元和 138.31 亿元。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年平安不动产有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

平安不动产有限公司应按联合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。平安不动产有限公司如发生重大变化,或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注平安不动产有限公司的相关状况,如发现平安不动产有限公司或本次(期)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(期)债券的信用等级。

如平安不动产有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况,联合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,直至平安不动产有限公司提供相关资料。

联合评级对本次(期)债券的跟踪评级报告将在联合评级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联合评级网站、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平安不动产有限公司、监管部门等。

三、其他重要事项

无。

四、发行人资信情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好,与其一直保持长期合作伙伴关系,获得较高的授信额度,间接债务融资能力较强。截至 2021 年 9 月末,本公司合并口径拥有银行授信总额约为 1,281.30 亿元,未使用额度 874.96 亿元。

(二) 企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期,发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

(三) 企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

2018年4月11日，发行人完成平安不动产有限公司2018年度第一期超短期融资券的发行，期限270天。发行规模8亿元，固定票面利率4.72%；已兑付。

2018年4月12日，发行人完成平安不动产有限公司2018年度第一期公司债的发行，期限3年，发行规模15亿元，固定票面利率5.00%；已兑付。

2018年4月19日，发行人完成平安不动产有限公司2018年度第二期超短期融资券的发行，期限270天，发行规模12亿元，固定票面利率4.60%；已兑付。

2018年4月26日，发行人完成平安不动产有限公司2018年度第三期超短期融资券的发行，期限270天，发行规模13亿元，固定票面利率4.72%；已兑付。

2018年5月7日，发行人完成平安不动产有限公司2018年度第四期超短期融资券的发行，期限270天，发行规模14亿元，固定票面利率4.85%；已兑付。

2018年6月6日，发行人完成发行高级无抵押债券，期限363天，发行总额2.5亿美元，固定票面利率5.1%；已兑付。

2018年6月21日，发行人完成发行2018年度第五期超短期融资券，期限270天，发行总额8亿元，固定票面利率5.15%；已兑付。

2018年7月11日，发行人完成发行2018年度第一期中期票据，期限3年，发行总额20亿元，固定票面利率5.08%；已兑付。

2018年7月18日，发行人完成发行2018年度第六期超短期融资券，期限270天，发行总额5亿元，固定票面利率4.54%；已兑付。

2018年8月3日，发行人完成发行2018年度第七期超短期融资券，期限270天，发行总额10亿元，固定票面利率3.80%；已兑付。

2018年8月24日，发行人完成发行2018年度第二期中期票据，期限3年，发行总额20亿元，固定票面利率4.73%；已兑付。

2018年8月29日，发行人完成发行2018年度第八期超短期融资券，期限270天，发行总额10亿元，固定票面利率3.99%；已兑付。

2018年11月21日，发行人完成发行2018年度第三期中期票据，期限为3+N年，发行总额5亿元，设置延期、调整票面利率及赎回条款，首个计息周期票面利率4.90%；已兑付。

2018年12月5日，发行人完成发行2018年度第九期超短期融资券，期限270天，发行总额10亿元，固定票面利率3.75%；已兑付。

2019年1月9日，发行人完成发行2019年度第一期可续期公司债券，期限为3+N，发行总额10亿元，设置延期、调整票面利率条款，首个计息周期票面利率4.80%；未到期。

2019年1月16日，发行人完成发行2019年度第一期超短期融资券，期限270天，发行总额15亿元，固定票面利率3.45%；已兑付。

2019年1月25日，发行人完成发行2019年度第一期中期票据，期限为3+N，发行总额10亿元，设置延期、调整票面利率及赎回条款，首个计息周期票面利率4.81%；未到期。

2019年1月28日，发行人完成发行2019年度第二期超短期融资券，期限为270天，发行总额5亿元，固定票面利率3.46%；已兑付。

2019年2月22日，发行人完成发行2019年度第二期可续期公司债券，期限为3+N，发行总额10亿元，设置延期、调整票面利率条款，首个计息周期票面利率4.71%；未到期。

2019年6月17日，发行人完成发行2019年度第一期非公开发行公司债券，期限为3年，发行总额15亿元，票面利率4.45%，未到期。

2019年7月3日，发行人完成发行2019年度第三期超短期融资券，期限为61日，发行总额5亿元，票面利率2.97%，已兑付。

2019年7月16日，发行人完成发行2019年度第二期非公开发行公司债券，期限为3年，发行总额15亿元，票面利率4.35%，未到期。

2019年7月26日，发行人完成发行2019年度第一期公开发行公司债券，期限为7年期（5+2），发行总额7.5亿元，票面利率4.40%，未到期。

2019年8月21日，发行人完成发行2019年度第二期公开发行公司债券，品种一期限为5年期（3+2），发行总额7.1亿元，票面利率3.70%，未到期；品种二期限为7年期（5+2），发行总额9.4亿元，票面利率4.30%，未到期。

2019年8月22日，发行人完成发行2019年度第四期超短期融资券，期限为0.74年，发行总额5亿元，票面利率3.28%，已兑付。

2019年9月12日，发行人完成发行第三期非公开发行公司债券，期限为3年，发行总额11亿元，票面利率4.28%，未到期。

2019年09月20日，发行人完成发行2019年度第五期超短期融资券，期限为0.74年，发行总额10亿元，票面利率3.20%，已兑付。

2019年10月16日，发行人完成发行第四期非公开发行公司债券，期限为3年，发行总额5亿元，票面利率4.35%，未到期。

2019年10月21日，发行人完成发行2019年度第六期超短期融资券，期限为0.74年，发行总额10亿元，票面利率3.30%，已兑付。

2019年12月13日，发行人完成发行2019年度第七期超短期融资券，期限为0.57年，发行总额5亿元，票面利率3.09%，已兑付。

2020年1月15日，发行人完成发行2020年度第一期超短期融资券，期限为0.74年，发行总额10亿元，票面利率2.95%，已兑付。

2020年2月28日，发行人完成发行2020年度第二期超短期融资券，期限为0.63年，发行总额7亿元，票面利率2.65%，已兑付。

2020年3月6日，发行人完成发行2020年度第一期非公开发行公司债券，期限为2年，发行总额14亿元，票面利率3.30%，未到期。

2020年3月27日，发行人完成发行2020年度第三期超短期融资券，期限为0.74年，发行总额10亿元，票面利率2.52%，已兑付。

2020年4月24日，发行人完成发行2020年度第一期中期票据，期限为5年（3+2），发行总额15亿元，票面利率2.77%，未到期。

2020年4月29日，发行人完成发行2020年度第四期超短期融资券，期限为0.63年，发行总额7亿元，票面利率1.88%，已兑付。

2020年5月6日，发行人完成发行2020年公开发行永续期公司债券（第一期），期限为7+N年，发行总额30亿元，票面利率4.40%，未到期。

2020年5月29日，发行人完成发行2020年面向专业投资者公开发行短期公司债券（第一期），期限为180天，发行总额5亿元，票面利率1.85%，已兑付。

2020年6月3日，发行人完成发行2020年度第五期超短期融资券，期限为0.41年，发行总额15亿元，票面利率2.10%，已兑付。

2020年6月18日，发行人完成发行2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期），期限为3年，发行总额30亿元，票面利率3.45%，未到期。

2020年7月8日，发行人完成发行2020年度第六期超短期融资券，期限为0.33年，发行总额15亿元，票面利率2.38%，已兑付。

2020年9月25日，发行人完成发行2020年度第七期超短期融资券，期限为0.49年，发行总额17亿元，票面利率2.90%，已兑付。

2020年10月22日，发行人完成发行2020年度第二期中期票据，期限为3年，发行总额15亿元，票面利率3.85%，未到期。

2021年1月26日，发行人完成发行2021年度第一期公司债券，期限为3年，发行总额20亿元，票面利率3.80%，未到期。

2021年5月24日，发行人完成发行2021年度第二期公司债券，期限为3年，发行总额20亿元，票面利率3.90%，未到期。

2021年7月7日，发行人完成发行2021年度第一期超短期融资券，期限为0.74年，发行总额20亿元，票面利率3.20%，未到期。

2021年8月19日，发行人完成发行2021年度第一期超短期融资券，期限为0.74年，发行总额17亿元，票面利率3.30%，未到期。

2021年11月17日，发行人完成发行2021年度第二期超短期融资券，期限为0.73年，发行总额5亿元，票面利率3.08%，未到期。

除上述事项外，公司暂未发行其他债券及债务融资工具。截至本期债券发行前，发行人及其子公司已发行的债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的情况。

（四）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

（五）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息或其它债务融资工具本息的情况。

（六）本次发行后累计公开发行人公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券总规模不超过 20.00 亿元，本次发行后发行人累计公开发行公司债券余额合计 166.44 亿元，占发行人 2021 年 9 月末净资产的比率为 29.22%。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的

产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人信息披露制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》等制度，承诺按照监管部门的要求及规定及时披露发行公司债券的相关公告、公司债券存续期内财务报告及其他相关公告，凡是对投资者投资决策有重大影响的信息，均应当在相关公告中披露。本公司财务资金部、企业传讯部为公司信息披露事务管理部门。

二、信息披露的具体内容

在本期债券存续期内，发行人将按照以下要求在深交所网站或者交易所认可的方式向本期债券持有人等合格投资者进行披露：

（一）定期信息披露

发行人将按照以下要求持续披露信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）临时信息披露

在本期债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时披露。前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、发行人名称变更、股权结构或者生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；

6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；

10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

11、发行人债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、发行人转移债券清偿义务；

13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、发行人发生未能清偿到期债务的情况或进行债务重组；

15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项

（三）本息兑付事项

发行人将依据相关法律法规要求，在本期债券的本息兑付日前在深交所网站或者交易所认可的方式公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

三、信息披露事务管理制度的主要内容

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；（3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露；

2、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息；

3、相关信息披露责任部门按照有关规定进行审核，决定是否同意其披露申请；

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

（1）拟披露的信息未泄露；（2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；（3）债券交易未发生异常波动。经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过2个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、财资部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席股东会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、临时公告文稿由财资部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、有关责任人制作信息披露文件；

2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于信息披露管理制度所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照本制度的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照信息披露管理制度的规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 1 月 17 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2022 年至 2025 年间每年的 1 月 17 日为本期债券上一计息年度的付息日。

本期债券兑付日为 2025 年 1 月 17 日。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。公司偿债资金将主要来源于公司日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流。

长期以来公司秉持稳健的经营作风，以风险控制为前提，坚持合法合规经营，构建稳健的业务组合，促使公司长期健康、稳定持续地发展。2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，公司营业收入分别为 186,683.01 万元、219,812.36 万元、334,815.86 万元和 294,075.84 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 340,115.33 万元、682,539.32 万元、564,523.87 万元和 255,802.21 万元。收入规模保持在较高水平，盈利能力呈逐年增长态势，是公司按期还本付息的重要保障。

此外，公司经营稳健，信用记录良好，各项风险监管指标均满足相关要求，外部融资渠道通畅。截至 2021 年 9 月末，本公司合并口径拥有银行授信总额约为 1,281.30 亿元，未使用额度 874.96 亿元。公司间接债务融资渠道畅通，一旦在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司将通过银行的资金拆借予以解决，为公司债务的偿还提供较有力的保障。

公司将根据本次公司债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。

三、偿债应急保障方案

公司财务政策稳健，资产结构相对合理，资产流动性较高，必要时可以通过高流动性资产变现来补充偿债资金。公司流动资产主要包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/交易性金融资产、应收款项类投资等。其中，现金等价物持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险小；除现金及现金等价物外，公司持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/交易性金融资产大部分具有较活跃的市场和较高的流动性，可以通过公开市场进行交易实现变现补充偿债资金；应收款项类投资多为在1年内到期且信用风险较小。随着公司资产规模增长，公司流动资产规模保持在较高水平并呈增长趋势，且货币资金较为充足，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）募集资金专款专用

公司将严格依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。同时，公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。

（二）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《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、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第十节“债券持有人会议”。

（三）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并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”。

（四）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、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。

本期债券存续期内，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。

发行人将按《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，至少包括但不限于以下内容：

1. 发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

2. 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
3. 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；
4. 发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；
5. 发行人及其合并范围内子公司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；
6. 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；
7. 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
8. 发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
9. 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
10. 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
11. 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
12. 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，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或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；
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，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

16. 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50% 以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上；

17. 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

18. 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

19. 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

20. 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

21. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

22. 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

23. 发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；

24. 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

五、违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

(1) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

(2) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

(4) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

(5) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

(6) 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在本募集说明书中做出的有关声明）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施、加速清偿或者赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

（三）争议解决方式

本次公司债券发生违约后有关的任何争议，应首先通过协商解决。如果协商解决不成，均应提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为深圳。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

当产生任何争议及任何争议正进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

六、债券持有人会议

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（二）《债券持有人会议规则》主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

1、债券持有人会议的权限范围

（1）债券持有人会议的权限范围如下：

1) 当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时, 对是否同意相关解决方案作出决议, 对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人(如有) 偿还本期债券利息和/或本金作出决议;

3) 当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时, 对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序(含实体表决权) 等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议;

4) 对更换债券受托管理人作出决议;

5) 在本期债券存在担保的情况下, 在担保人或担保物发生重大不利变化时, 对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议;

6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时, 对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议;

7) 法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2、债券持有人会议的召集

(1) 在本期债券存续期内, 当出现以下情形之一时, 受托管理人应当及时召集债券持有人会议:

1) 拟变更债券募集说明书的重要约定;

2) 拟修改债券持有人会议规则;

3) 拟变更债券受托管理人或《平安不动产有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》的主要内容;

4) 发行人已经或预计不能按期支付本息, 需要决定或授权采取相应措施;

5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化, 需要决定或授权采取相应措施;

6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项, 需要决定或授权采取相应措施;

7) 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, 需要决定或授权采取相应措施;

8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响, 需要决定或授权采取相应措施;

9) 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形;

10) 发生募集说明书或《平安不动产有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形;

11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项;

其中,就上述第 4) 项、第 5) 项、第 6) 项、第 7) 项及第 8) 项情形,债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应多措施的具体内容进行决议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的,受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式,但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第 9) 款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议,并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的,受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议,提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的,发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议,受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

(2) 如债券受托管理人未能按债券持有人会议规则第五条的规定履行其职责,发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议,并履行会议召集人的职责。

单独持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的,该债券持有人为会议召集人。

合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的,则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人(该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件,并应当作为会议通知的必要组成部分)。

其中单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人召集债券持有人会议的,应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券,锁定期自

发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

(3) 受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

- 1) 债券发行情况；
- 2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3) 会议时间和地点；
- 4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- 5) 会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和债券持有人会议规则的相关规定；
- 6) 会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- 7) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；
- 8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

(4) 债券持有人会议通知发出后, 如果应召开债券持有人会议的事项消除, 召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外, 非因不可抗力或者其他正当理由, 不得变更债券持有人会议召开时间; 因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的, 召集人应当及时公告并说明变更原因, 并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

(5) 于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人, 为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值, 并提供债券持有人会议规则第十五条规定的相关文件的复印件 (即进行参会登记); 未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一, 则召集人可就此发出补充会议通知, 延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议, 并另行公告会议的召开日期。

(6) 本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开; 会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

(7) 债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作, 积极参加债券持有人会议, 认真审议会议议案, 审慎行使表决权, 接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实, 依法理性维护自身合法权益。

3、债券持有人会议的出席人员及其权利

(1) 除法律、法规和规则另有规定外, 于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议, 并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明, 也可以提出议案供会议讨论决定, 但没有表决权:

- 1) 发行人;
- 2) 本期债券担保人及其关联方;

3) 持有本期债券且持有发行人 10% 以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

4) 债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

5) 其他重要关联方。

持有发行人 10% 以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

（2）提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

（3）单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债券持有人会议规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（4）债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出

席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

（5）债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

（6）债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1) 代理人的姓名；
- 2) 是否具有表决权；
- 3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4) 投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- 5) 委托人签字或盖章。

（7）投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

4、债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

(2) 债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

(3) 债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10% 以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

(4) 召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

(5) 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

(6) 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

5、表决、决议及会议记录

(1) 向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认

的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

(2) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

(3) 会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

(4) 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

(5) 债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《平安不动产有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《平安不动产有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

(6) 债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

(7) 债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

1) 出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；

2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

3) 会议主席姓名、会议议程；

- 4) 各发言人对每一审议事项的发言要点;
- 5) 每一表决事项的表决结果;
- 6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容;
- 7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

(8) 债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名, 连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

(9) 债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决, 会议主席应保证债券持有人会议连续进行, 直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的, 应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议, 并及时公告。

(10) 召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告, 会议决议公告包括但不限于以下内容:

- 1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况;
- 2) 会议有效性;
- 3) 各项议案的议题和表决结果。

七、债券受托管理人

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容, 投资者在做出相关决策时, 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) 债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

1、债券受托管理人的名称及基本情况

名称: 中信建投证券股份有限公司

法定代表人: 王常青

联系人: 欧阳程、宋雁翔、李晨毓、柏龙飞

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 栋 22 层

电话：0755-23914675

传真：010-65608445

邮政编码：518000

2、《债券受托管理协议》签订情况

2020 年 3 月，发行人与中信建投证券签订《债券受托管理协议》，聘任中信建投证券担任本期公开发行公司债券的债券受托管理人。

（二）债券受托管理人与发行人利害关系情况

中信建投证券除作为本期债券的受托管理人，与发行人签订《债券受托管理协议》与《债券持有人会议规则》以及作为本期债券的主承销商之外，至债券受托管理协议签订之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

（三）《债券受托管理协议》的主要内容

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。

1、受托管理事项

（1）为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

（2）在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（3）凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受受托管理人担任本期债券的受托管理人，同意受托管理协议中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

2、平安不动产的权利和义务

(1) 发行人享有以下权利：

- 1) 提议召开债券持有人会议；
- 2) 向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- 3) 对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- 4) 依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

(2) 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

(3) 发行人应当设立专项账户（即募集资金专户），用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得挪作他用，并应为本期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、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

发行人应当设立专项账户（即偿债保障金专户），用于本期债券兑息、兑付资金的归集，不得挪作他用。发行人承诺在本期债券付息日 5 个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）10 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户，并在到期日 2 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。发行人未能足额提取偿债保障金的，不以现金方式进行利润分配。

发行人应当至少提前二十个交易日将本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排以书面形式发送受托管理人。

(4) 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的规定，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。信息披露义务人不能保证披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。

1) 发行人应当制定信息披露事务管理制度, 并指定信息披露事务负责人和联络人负责信息披露事务及投资者咨询事宜, 信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人和联络人的信息, 并及时披露其变更情况。受托管理人应当指定专人辅导、督促和检查信息披露义务人的信息披露情况。

2) 信息披露应当通过交易所固定收益品种业务专区或者以交易所认可的其他方式进行披露。

信息披露义务人报送的公告文稿和相关备查文件应当符合交易所的要求。备查文件为电子文件、传真件、复印件的, 应当确保与原件一致。

3) 债券信息披露文件中涉及审计、法律、资产评估、资信评级等事项的, 应当由会计师事务所、律师事务所、资产评估机构和资信评级机构等审查验证, 并出具书面意见。会计师事务所、资产评估机构和资信评级机构等应当具备相关监管部门认定的业务资格。

4) 信息披露义务人按照受托管理协议的规定披露信息前, 应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内, 不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容, 不得提前通过其他方式披露信息, 不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

发行人在境内和境外市场同时发行债券的, 信息披露义务人在其他市场披露的与发行人有关的信息, 应当同时在交易所披露。

5) 信息披露义务人拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者交易所认可的其他情形的, 及时披露可能会损害信息披露义务人利益或者误导投资者, 且同时符合以下条件的, 信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露, 并说明暂缓披露的理由和期限:

- ①拟披露的信息未泄露;
- ②有关内幕信息知情人已书面承诺保密;
- ③债券交易未发生异常波动。

交易所同意的, 信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过二个月。暂缓披露申请未获交易所同意、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露期限届满的, 信息披露义务人应当及时披露相关信息。

法律、行政法规、部门规章、规范性文件和交易所其他相关规定对上市公司暂缓披露事宜另有规定的，从其规定。

6) 信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、商业秘密或者交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律、行政法规规定或者损害信息披露义务人利益的，可以向交易所申请豁免披露。

7) 信息披露义务人可以自愿披露其他与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

8) 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或者回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或者回复交易所问询的义务。

信息披露义务人未在规定期限内回复交易所问询，或者未按照受托管理协议规定和交易所要求进行报告，或者交易所认为必要的，交易所可以向市场说明有关情况。

9) 发行人的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供或者披露相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，并严格履行所作出的承诺。

10) 发行人为交易所上市公司的，应当同时遵守交易所关于上市公司信息披露的相关规定。

11) 债券募集说明书、定期报告、临时报告等信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者遭受损失的，发行人应当按照《证券法》等相关法律法规的规定，依法承担赔偿责任；发行人的董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员和其他直接责任人员以及承销机构或者相关专业机构，应当与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

(5) 本期债券存续期间，发生以下可能影响其偿债能力或者债券价格的重大事项，发行人在3个交易日内书面通知受托管理人，并应当及时向国务院证券监督管理机构和深交所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响等，并提出有效且切实可行的应对措施，同时根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- 4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- 5) 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 20%；
- 6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- 8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- 9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；
- 10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让条件的重大变化；
- 12) 发行人主体或者债券信用评级发生变化；
- 13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大不利变化；
- 14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- 15) 发行人提出债务重组方案；
- 16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- 17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。发

行人受到重大行政处罚、被采取行政监管措施或者受到纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人的董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员及持股比例超过百分之五的股东转让本期债券的，发行人应当在转让达成后二个交易日内披露相关情况。

(6) 在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方（发行人合并报表范围内子公司除外）以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

(7) 在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保（指发行人为合并报表范围外的主体提供担保，下同）金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

(8) 受托管理协议 3.7 条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

(9) 发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，

发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

（10）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项下发行人应当履行的各项职责和义务。

（11）预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行受托管理协议约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

（12）发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当按照募集说明书的约定落实相关还本付息及后续偿债措施的安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

（13）发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构等相关主体应当配合受托管理人履行其在受托管理协议第四条项下的各项受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

1）所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

2）受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

3）根据受托管理协议第 3.9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

4）其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供

该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

(14) 发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

(15) 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

(16) 发行人应当在交易所为债券提供转让前，披露债券募集说明书、发行结果公告、挂牌转让公告书和信用评级报告（如有）。

(17) 发行人应当按照交易所相关规定和募集说明书约定在债券派息、到期兑付、回售、赎回、利率调整、分期偿还、开始换股、调整换股价格等业务发生前，及时披露相关公告。在债券回售、赎回等业务完成后，应当及时披露业务结果公告。

(18) 发行人应当在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向交易所提交并披露至少记载以下内容的上一年度年度报告和本年度中期报告，但债券募集说明书在发行时已经披露相关内容的除外：

- 1) 发行人概况；
- 2) 发行人经营与公司治理情况；
- 3) 上半年财务会计报告或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；
- 4) 已发行未到期债券募集资金相关情况，包括但不限于使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定一致；募集资金用途发生变更的，应说明已经履行的程序及是否符合募集说明书的约定；

5) 已发行且未到期债券其他相关情况,包括但不限于信用跟踪评级情况(如有)、增信措施及其变化情况、债券本息兑付情况、偿债保障措施执行情况及是否存在偿付风险,报告期内债券持有人会议召开情况等;

6) 债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情况及相关风险防范、解决机制(如有);

7) 债券募集说明书载明的发行人承诺事项的履行情况;

8) 涉及和可能涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项;

9) 中国证监会及交易所要求的其他事项。

(19) 发行集合债的,其中任意发行人均应当按照受托管理协议相关规定履行定期报告披露义务。

(20) 在本期债券存续期内,发行人应尽最大合理努力维持债券转让交易。

(21) 发行人应当根据受托管理协议的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

(22) 在不违反法律、法规和规则的前提下,发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件,并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料;发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

(23) 发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

3、中信建投证券的职责、权利和义务

(1) 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理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受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

1) 受托管理人应当向交易所报备其受托管理业务负责人、联络人及其变更情况。

2) 受托管理人应当建立对发行人的跟踪机制,监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况,持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险,

采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

(2) 受托管理人应当全面调查和持续关注发行人与保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）价值、权属情况以及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人权益的重大事项时，受托管理人应及时向深交所报告并召集债券持有人会议。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

- 1) 就受托管理协议第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；
- 2) 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（如有）银行征信记录；
- 4) 对发行人和保证人（如有）进行现场检查；
- 5) 约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

(3) 受托管理人在债券存续期间监督发行人募集资金使用、偿债保障金提取以及信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约，并于本期债券付息日和到期日二个交易日前向深交所提交发行人本息筹备情况说明。

(4) 对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告。

(5) 发行人为债券设定增信措施的，受托管理人应当在债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保权利证明或者其他相关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

(6) 在债券存续期间勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼等事务。

(7) 发生影响发行人偿债能力的重大事项，或者预计发行人不能偿还债务时，要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施。

(8) 发行人预计或者已经不能偿还债务时，应当督促增信机构和其他具有偿付义务的机构及时落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并可以按照《管

理办法》相关规定，接受全部或者部分债券持有人委托，以自己名义代表债券持有人要求发行人追加担保、申请财产保全、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等法律程序。

(9) 负责除本期债券正常到期兑付外被实施终止转让后，本期债券的登记、托管及转让等事宜。

(10) 受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的储存、划转和兑息、兑付资金归集情况。

(11) 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行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。

(12) 在本期债券存续期内，受托管理人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。

受托管理人在履行受托管理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、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

(13) 对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据受托管理协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

(14) 受托管理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止挂牌转让后，债券登记、托管及转让等事项；

(15) 除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据受托管理协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

(16) 发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体等相关主体应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

(17) 受托管理人有权依据受托管理协议的规定获得受托管理报酬。

4、受托管理事务报告

(1) 受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

(2) 受托管理人应在至少于每一会计年度结束之日起的六个月内披露上一年度的《受托管理事务年度报告》。

前款规定的《受托管理事务年度报告》，应当至少包括以下内容：

- 1) 受托管理人履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用的合法合规性及专项账户运作情况；
- 4) 发行人偿债能力分析；
- 5) 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；
- 6) 发行人偿债保障措施的执行情况与有效性及债券本息偿付情况；
- 7) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 8) 债券持有人会议召开情况；
- 9) 发生受托管理协议第 3.5 条约定情形的，说明基本情况及处理结果；
- 10) 受托管理人认为需要向债券持有人披露的其他信息。

因故无法按时披露的，受托管理人应当提前披露《受托管理事务年度报告》的延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情况与风险等事项。

债券出现受托管理协议 3.5 条规定的重大事项、发行人未按照募集说明书的约定履行义务或者受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系时，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时披露受托管理事务临时报告，说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。相关重大事项及受托管理人采取的应对措施还应在受托管理事务年度报告中予以披露。

(3) 在本期债券存续期间，出现以下情形之一的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向债券持有人披露《受托管理事务临时报告》：

- 1) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；
- 2) 发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致；

3) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化;

4) 受托管理协议第 3.5 条约定的情形。

出现上述第 4) 款情形时, 受托管理人应当说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或拟采取的应对措施等。

5、中信建投证券的报酬及费用

(1) 除受托管理协议约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外, 受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

(2) 在本期债券存续期间, 受托管理人为维护债券持有人合法权益, 履行受托管理协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担:

1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费(包括场地费等会务杂费)、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用;

2) 受托管理人为债券持有人利益, 为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构(包括律师、会计师、评级机构、评估机构等)提供专业服务所产生的合理费用。在聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需, 且该等费用符合市场公平价格的前提下, 发行人不得拒绝;

3) 因发行人预计不能履行或实际未履行受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

如需发生上述三项费用, 受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额, 并获得发行人的同意。上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起三十个交易日内向受托管理人支付。

(4) 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时, 受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用(以下简称“诉讼费用”), 按照以下规定支付:

1) 受托管理人设立诉讼专项账户(以下简称“诉讼专户”), 用以接收债券持有人汇入的, 因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用;

2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金(如有)的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内, 将诉讼费用汇

入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

6、债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人享有下列权利：

1) 按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

2) 根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

3) 监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

4) 监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

5) 法律、法规和规则规定以及受托管理协议约定的其他权利。

(2) 债券持有人应当履行下列义务：

1) 遵守募集说明书的相关约定；

2) 受托管理人依受托管理协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

3) 接受债券持有人会议决议并受其约束；

4) 不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

5) 如受托管理人根据受托管理协议约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用(包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出)，不得要求受托管理人为其先行垫付；

6) 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定, 应当由债券持有人承担的其他义务。

7、利益冲突的风险防范机制

(1) 受托管理人不得为本期债券提供担保, 且受托管理人承诺, 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合法权益。

(2) 受托管理人在履行受托管理职责时, 将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范:

1) 受托管理人作为一家综合类证券经营机构, 在其(含其关联实体)通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时, 可能存在不同业务之间的利益或职责冲突, 进而导致与受托管理人在受托管理协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于, 甲乙双方之间, 一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务;

2) 针对上述可能产生的利益冲突, 受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求, 通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段, 防范发生与受托管理协议项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突, 并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则, 适当限制有关业务;

3) 截至受托管理协议签署, 受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外, 不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形;

4) 当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及受托管理协议的约定诚实、勤勉、独立地履行受托管理协议项下的职责, 发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行受托管理协议服务之目的而行事, 并确认受托管理人(含其关联实体)可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动(包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等), 并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

8、受托管理人的变更

(1) 在本期债券存续期内, 出现下列情形之一的, 应当召开债券持有人会议, 履行变更受托管理人的程序:

- 1) 受托管理人未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；
- 2) 单独或合计持有本期债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人；
- 3) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 4) 受托管理人提出书面辞职；
- 5) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现本条第 1) 项、第 2) 项或第 5) 项情形且受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第 3) 项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人；出现本条第 4) 项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

(2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向深交所、协会报告。

(3) 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

9、信用风险管理

(1) 为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照受托管理协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

(2) 发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- 1) 制定本期债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- 2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- 3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- 4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- 5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

6) 法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

(3) 受托管理人应当在履职过程中, 重点加强本期债券信用风险管理, 履行以下风险管理职责:

1) 建立债券信用风险管理制度, 设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作;

2) 对本期债券信用风险进行持续动态开展监测;

3) 发现影响还本付息的风险事项, 及时督促发行人披露相关信息, 进行风险预警;

4) 按照受托管理协议约定披露受托管理事务报告, 必要时召集债券持有人会议, 及时披露影响债券还本付息的风险事项;

5) 督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件;

6) 根据相关规定、约定或债券持有人委托, 代表债券持有人维护合法权益;

7) 法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

(4) 受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的, 在依法变更受托管理人之前, 由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

10、陈述和保证

(1) 发行人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确:

1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司;

2) 发行人签署和履行受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权, 并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定, 也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(2) 受托管理人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确:

1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司;

2) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格, 且就受托管理人所知, 并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格;

3) 受托管理人签署和履行受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权, 并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定, 也没有违

反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

11、不可抗力

(1) 不可抗力事件是指双方在签署受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

(2) 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致受托管理协议的目标无法实现，则受托管理协议提前终止。

12、违约责任

(1) 受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

(2) 以下任一事件均构成发行人在受托管理协议和本期债券项下的违约事件：

1) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2) 发行人不履行或违反受托管理协议项下的任何承诺或义务（第 1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生实质性重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3) 发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6) 在债券存续期间, 发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

(3) 上述违约事件发生时, 受托管理人行使以下职权:

1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人;

2) 在知晓发行人发生第(2)条第1)项规定的未偿还本期债券到期本息的, 受托管理人应当召集债券持有人会议, 按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任, 包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序; 在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下, 受托管理人可以按照《管理办法》的规定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、参与重组或者破产等法律程序;

3) 在知晓发行人发生第(2)条规定的情形之一的(第(2)条第1)项除外), 并预计发行人将不能偿还债务时, 受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施, 并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施;

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用, 应当按照受托管理协议第6.2条的规定由发行人承担; 因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照受托管理协议第6.3条的规定由债券持有人承担;

4) 及时报告深交所、协会。

(4) 加速清偿及措施

1) 如果发生受托管理协议13.2条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续30个连续交易日仍未得到纠正, 债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议, 以书面方式通知发行人, 宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息, 立即到期应付;

2) 在宣布加速清偿后, 如果发行人采取了下述救济措施, 受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容, 以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定:

①受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金, 且保证金数额足以支付以下各项金额的总和: 所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据受托管理协议应当承担的费用, 以及受托管理人根据受托管理协议有权收取的费用和补偿等; 或

②受托管理协议 13.2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

③债券持有人会议决议同意的其他措施；

3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

（5）上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（6）双方同意，若因发行人违反受托管理协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、挂牌转让的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与受托管理协议或与本期债券发行、挂牌转让相关的任何法律规定或规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

13、法律适用和争议解决

（1）受托管理协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

（2）受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为深圳。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。败诉方应承担胜诉方为解决争议而产生的合理费用，包括但不限于仲裁费、律师费、财产保全费、保全担保费等。

(3) 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

14、协议的生效、变更及终止

(1) 受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券的发行首日生效。受托管理协议的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。受托管理协议的效力不因受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

(2) 除非法律、法规和规则另有规定，受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。受托管理协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为受托管理协议之不可分割的组成部分，与受托管理协议具有同等效力。

(3) 出现下列情况之一的，受托管理协议终止：

- 1) 本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕；
- 2) 因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- 3) 本期债券期限届满前，发行人提前还本付息。

受托管理协议终止前，发行人应当对本期债券进行还本付息。发行人还本付息并予以公告后，受托管理协议方能终止。

(4) 如本期债券分期发行，各期债券受托管理人均由受托管理人担任，如未作特殊说明，受托管理协议适用于本期债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认受托管理协议的上述效力。

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人与本次发行的有关机构

(一) 发行人：平安不动产有限公司

法定代表人：鲁贵卿

住所：深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号桃花源科技创新园主园孵化主楼六楼 622

联系人：张磊、曾子豪

联系地址：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼

联系电话：0755-22673641

传真：0755-82266705

(二) 牵头主承销商：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系人：周顺强、郭锦智

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系电话：0755-22626124

传真：0755-82053643

(三) 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：欧阳程、宋雁翔、李晨毓、柏龙飞

联系地址：广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 栋 22 层

联系电话：0755-23914675

传真：010-65608445

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：沈如军

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：王超、裘索夫

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座33层

联系电话：010-65051166

传 真：010-65051156

联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

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

联系人：宋颐岚、宋佳佳、常唯、姚广、徐宏源、宋璨江、简琼文

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

联系电话：010-60838732

传真：010-60833504

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇

B7栋401

联系人：贾勇、乔梁、曾鑫

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

（四）受托管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系人：欧阳程、宋雁翔、李晨毓、柏龙飞

联系地址：广东省深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心B栋22层

联系电话：0755-23914675

传真：010-65608445

（五）评级机构：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系人：刘登

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

（六）发行人律师：上海融孚律师事务所

负责人：张金成

住所：上海市世纪大道 210 号二十一世纪中心大厦 15 层

联系人：孙名琦

联系地址：上海市世纪大道 210 号二十一世纪中心大厦 15 层

联系电话：021-61682688

传真：021-61682699

（七）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李丹

主要经营场所：上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼

联系人：杨尚圆

联系地址：深圳市罗湖区深南东路 5016 号京基 100-A 座 34 楼

联系电话：0755-82618818

传真：0755-82618800

（八）申请上市交易的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

联系地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话：021-88668888

传真：0755-88666149

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

总经理：周宁

联系地址：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21890000

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

本期债券主承销商平安证券股份有限公司与发行人同属于中国平安保险(集团)股份有限公司之下属子公司,与发行人构成关联关系。上述关联交易为本期债券发行之需,未损害发行人与债券投资者利益。

经核查,截至2021年9月末,中信建投证券股份有限公司旗下账户持有平安不动产关联公司股票情况如下:

证券代码	证券简称	持仓数量(股)
601318.SH	中国平安	1,633,466
2318.HK	中国平安	-
000001.SZ	平安银行	23,021,238
600315.SH	上海家化	7,200
1833.HK	平安好医生	-

经核查,截至2021年9月末,中国国际金融股份有限公司旗下账户持有平安不动产关联公司股票情况如下:

1、中金衍生品业务自营性质账户持有中国平安(601318.SH)共554,260股,持有平安银行(000001.SZ)共82,700股,持有上海家化(600315.SH)共31,300股,持有平安好医生(1833.HK)共8,743,100股。

2、中金资管业务管理的账户持有中国平安(601318.SH)共3,485,705股,持有平安银行(000001.SZ)共26,304,969股,持有上海家化(600315.SH)共15,400股。

3、中金融资融券专户的账户持有中国平安(601318.SH)共74,700股,持有平安银行(000001.SZ)共400股,持有上海家化(600315.SH)共6,898股。

4、中金香港子公司CICC Financial Trading Limited持有中国平安(601318.SH)共1,562,011股,持有平安银行(000001.SZ)共3,004,899股,持有上海家化(600315.SH)共535,259股。

5、中金公司子公司中金基金管理的账户持有中国平安（601318.SH）共 735,391 股，持有平安银行（000001.SZ）共 862,500 股，持有上海家化（600315.SH）共 2,600 股。

6、中金公司子公司中金财富证券的资管账户持有平安银行（000001.SZ）共 6,400 股。

7、中金公司子公司中金财富证券的融资融券账户持有中国平安（601318.SH）共 165,300 股，平安银行（000001.SZ）共 3,455,700 股，持有上海家化（600315.SH）共 1,537,600 股。

除上述情况外，中国国际金融股份有限公司与发行人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系或其他重大利害关系。

截至 2021 年 9 月末，中信证券股份有限公司持有发行人关联公司股票情况如下：

查询时点	证券代码	证券名称	中信证券股份有限公司(单位：股/张)		
			自营业务账户	信用融券专户	资产管理业务账户
20210930	1833.HK	平安好医生	1,404,300	-	-
20210930	2318.HK	中国平安	5,732,500	-	316,000
20210930	601318.SH	中国平安	4,311,800	3,518,525	4,626,125
20210930	600315.SH	上海家化	22,896	210,732	-
20210930	000001.SZ	平安银行	3,097,414	1,796,044	133,274,902

截至 2021 年 9 月末，华泰联合证券有限责任公司控股股东华泰证券股份有限公司持有发行人关联公司股票情况如下：

证券代码	证券名称	资管持股数量	融券账户持股数量	金创部持股数量	证投部	
					持股数量	虚拟持仓
601318.SH	中国平安	2,826,481	7,343,961	251,338	553,952	553,632
000001.SZ	平安银行	7,095,346	12,179,516	188	182,943	182,700
600315.SH	上海家化	344,000	145,458	114,377	18,360	18,200

除上述情况外，发行人与本次发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系或其他重大利害关系。

第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



鲁贵卿



平安不动产有限公司

2022年1月12日

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

(本页无正文,为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

董事签字:



鲁贵卿



2022年1月12日

(本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

董事签字：

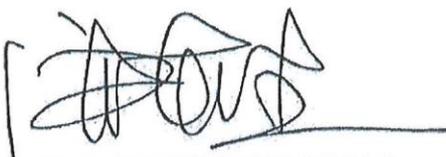


朱政坚



(本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

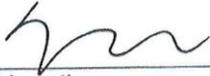
董事签字：


唐本胜



(本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

董事签字：


付欣



(本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

董事签字：

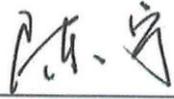


钱乐乐



(本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

董事签字：



陈 宁



(本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

监事签字：

巢傲文

巢傲文



(本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

监事签字：

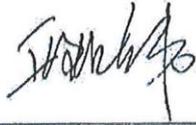


许 黎



(本页无正文,为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员
声明》之签章页)

监事签字:

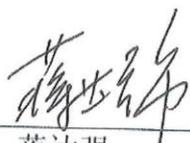


邢晓伟



(本页无正文,为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

非董事高级管理人员签字:



蒋达强



2022年1月12日

(本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页)

非董事高级管理人员签字：


徐 凯



本页无正文，为平安不动产有限公司《发行人全体董事、监事和高级管理人员声明》之签章页）

非董事高级管理人员签字：



王 强

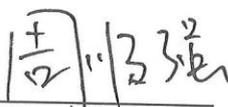


主承销商声明

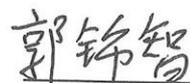
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

项目负责人：



周顺强



郭锦智

法定代表人：



何之江

平安证券股份有限公司

2022年1月12日



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

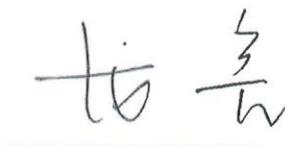
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：



裘索夫

法定代表人或授权代表签名：



龙亮



中国国际金融股份有限公司

2022年1月12日



编号：

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署
与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件，包括承销业务中涉及
的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授
权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日



编号:

中国国际金融股份有限公司 授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



黄朝晖
首席执行官

二零一九年十二月三十日

编号：2021050058

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人赵沛霖或执行负责人龙亮签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



宋颐岚



宋佳佳

法定代表人或授权代表：



马尧



证授字[HT6-2021]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2021年3月6日至2022年3月6日(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

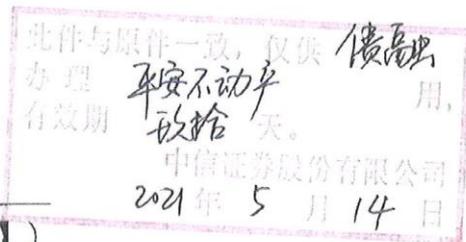
张佑君

2021年3月6日

被授权人

马尧

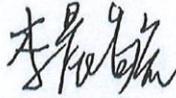
马尧(身份证【320122197202260012】)



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



李晨毓

法定代表人签名：



王常青



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：

乔梁

乔梁

法定代表人或授权代表：

李洪涛

李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2021年 | 月 | 2日

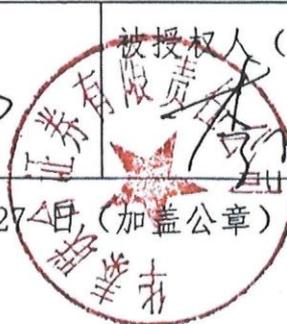


华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2022年1月1日至2022年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
特别说明：			
1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。			
2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。			
3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）	被授权人（签字）		
			

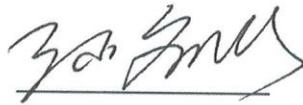
授权日期：2021年12月27日（加盖公章）



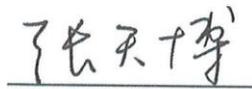
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书, 确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师:

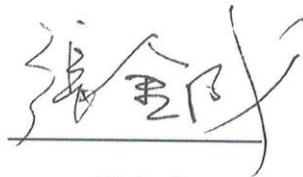


孙名琦



张天博

负责人:



张金成



2022 年 1 月 12 日



普华永道

关于平安不动产有限公司
2022年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
募集说明书及其摘要的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)募集说明书》(以下简称“募集说明书”)及其摘要,确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2018、2019 及 2020 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对平安不动产有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对上述报告内容的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为平安不动产有限公司向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所申请公开发行 2022 年第一期公司债券事宜之用。除此之外,本声明书不适用于任何其他目的。

签字注册会计师

楊尚圓
中國註冊
會計師

杨尚圆

会计师事务所负责人

李丹
中國註冊
會計師

李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)



2022年1月2日

关于签字注册会计师离职的说明函

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对平安不动产有限公司 2018、2019、2020 年度的财务报表进行了审计，并分别于 2019 年 3 月 15 日、2020 年 3 月 18 日、2021 年 3 月 4 日出具了普华永道中天审字(2019)第 21947 号、普华永道中天审字(2020)第 20156 号、普华永道中天审字(2021)第 20522 号审计报告，签署上述审计报告的注册会计师为杨尚圆(注册会计师证书编号：310000073903)、涂雪梅(注册会计师证书编号：310000074186)，在本函出具日涂雪梅已从普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）离职，不在本所工作。

本说明函仅作为平安不动产有限公司向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所申请公开发行 2022 年公司债券事宜之用，而非任何其他用途。本所不对因不当使用该说明函而导致的后果承担责任。

签字注册会计师

楊尚圓
杨尚圆



会计师事务所负责人

李丹
李丹



普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 1 月 2 日

联合资信评估股份有限公司

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

罗生弘

张文超

资信评级机构负责人：

丁宇坤

联合资信评估股份有限公司

2022 年 1 月 12 日

第十三节备查文件

一、备查文件内容

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

（一）发行人最近三年的经审计财务报告及审计报告和最近一期未经审计的财务报告；

（二）募集说明书及其摘要；

（三）法律意见书；

（四）评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）主承销商核查意见。

二、备查文件查阅地点及查询网站

在本期债券发行期内，投资者可以至本发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书。

发行人：平安不动产有限公司

法定代表人：鲁贵卿

住所：深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路171号桃花源科技创新园主园孵化主楼六楼622

联系人：王茜、张磊

联系地址：深圳市福田区益田路5033号平安金融中心28楼

联系电话：0755-22673641

传真：0755-82266705

主承销商：平安证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、郭锦智

电话：0755-22101049

传真：0755-22101049

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问 <http://www.szse.cn/> 查阅本期债券募集说明书及其摘要。