

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)

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)

发行公告

牵头主承销商、簿记管理人



平安证券股份有限公司

(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

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要事项提示

1、平安不动产有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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（以下简称“本次债券”）。

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。

2、本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元，每张面值为 100 元，发行数量为不超过 2,000 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《证券法》、《公司债发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，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。

4、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体评级 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。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。

5、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。

6、本期债券期限为 3 年。

7、本期债券为无担保债券。

8、本期债券的询价区间为 3.00%-4.00%，发行人和主承销商将于 2022 年 1 月 13 日（T-1 日）向投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和簿记管理人商将于 2022 年 1 月 14 日在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

9、本期债券网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售，具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。具体发行安排将根据深圳交易所的相关规定进行。

10、本期债券网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的专业投资者。投资者通过向簿记管理人提交《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）网下申购申请表》（以下简称“《网下申购申请表》”）的方式参与网下询价申购。投资者网下最低申购单位为 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

11、投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

12、敬请投资者注意本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

13、本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA 级，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登记机构的相关规定执行。

14、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。

15、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。

16、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。

17、本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明,不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况,请仔细阅读《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》。与本次发行的相关资料,投资者亦可登陆深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)查询。

18、有关本期债券发行的其他事宜,发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上及时公告,敬请投资者关注。

释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

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	本次债券的公开发行
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次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	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年和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

一、本期发行基本情况

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的接收、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。

上市安排：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。

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。

与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2022 年 1 月 12 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日 (2022 年 1 月 13 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率
T 日 (2022 年 1 月 14 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日
T+1 日 (2022 年 1 月 17 日)	网下认购截止日 投资者于当日 16:00 之前将认购款划至主承销商 专用收款账户
T+2 日 (2022 年 1 月 18 日)	发行结果公告日

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公

司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规另有规定的除外）。

（二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券票面利率簿记建档区间为 3.00%-4.00%，最终票面利率由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果在上述区间范围内协商确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2022 年 1 月 13 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2022 年 1 月 13 日（T-1 日）14:00-16:00 将《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）网下申购申请表》（见附件）传真至主承销商处。经发行人和簿记管理人协商一致，簿记时间可适当延长。

（四）询价办法

1、填制《网下申购申请表》

拟参与网下申购的专业投资者应打印发行公告附件《网下申购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下申购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率询价区间内填写询价利率；
- （2）每一份《网下申购申请表》最多可填写 5 个询价利率，询价利率可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万（含 1,000 万），并为 1,000 万的整数倍，簿记管理人另有规定的除外；
- （6）每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；
- （7）每家机构投资者只能提交一份《网下申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下申购申请表》，则以最先到达的视为有效，其后的均视为无效。

2、提交

参与利率询价的专业投资者应在 2022 年 1 月 13 日（T-1 日）14:00-16:00 将加盖单位公章后的《网下申购申请表》及簿记管理人要求投资者提供的其他资质证明文件提交至簿记管理人处，如遇特殊情况可适当延长簿记时间。

投资者填写的《网下申购申请表》一旦传真或发送邮件至簿记管理人处，即构成投资者具有法律约束力，不可撤销。

联系人：彭雯；

联系电话：0755-33547866；

传真：0755-82057019；0755-25325422。

如无法传真可发送申购函扫描件至 dept_pabj02@pingan.com.cn 邮箱。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据簿记建档结果在预设的利率簿记区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2022 年 1 月 14 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

本次网下发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券发行规模为不超过 20 亿元，每个专业投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（1,000 万元）的整数倍。每一专业投资者在《网下申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券网下发行总额。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2022 年 1 月 14 日（T 日）、及 2022 年 1 月 17 日（T+1 日）。

（五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与网下簿记建档的专业投资者，认购时必须持有在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立的合格证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在2022年1月13日（T-1日）前开立证券账户。

3、参与网下申购的专业投资者将以下资料传真或发送邮件至簿记管理人处，如遇特殊情况可适当延长簿记时间：

- （1）附件《网下申购申请表》（加盖单位公章）；
- （2）簿记管理人要求的其他资质证明文件。

投资者填写的《网下申购申请表》一旦传真或发送邮件至簿记管理人处，即具有法律约束力，未经簿记管理人同意不得撤回。

（六）配售

簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，专业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，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

簿记管理人根据网下专业投资者认购意向，根据网下簿记结果对所有有效申购进行配售，并向获得网下配售的专业投资者发送《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）配售确认及缴款通知书》（以下简称《配售确认及缴款通知书》）。

（七）缴款

获得配售的专业投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在2022年1月17日（T+1日）16:00前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时应注明专业投资者全称和“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）认购资金”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

账户名称	平安证券股份有限公司
开户银行	平安银行深圳时代金融支行
银行账号	6012500221833
现代化支付系统行号	307584021525
开户行联系人	刘继楠（82390656/18565712623）
银行查询电话	0755-25840613 ， 13794476509
银行传真	0755-22190758

（八）违约处理

对未能在 2022 年 1 月 17 日（T+1 日）16:00 前缴足认购款的投资者将被视为违约申购，簿记管理人有权取消其认购。簿记管理人有权处置其申购申请表项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、风险提示

主承销商就已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《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》。

五、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、发行人和主承销商

（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：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

（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

（本页以下无正文）

（此页无正文，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）发行公告》之盖章页）



2022 年 1 月 12 日

（此页无正文，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）发行公告》之盖章页）



2022 年 1 月 12 日

（此页无正文，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）发行公告》之盖章页）

中国国际金融股份有限公司

2022年 11月 12日



（此页无正文，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）发行公告》之盖章页）



（此页无正文，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）发行公告》之盖章页）



（此页无正文，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）发行公告》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

2022 年 1 月 12 日



附件一：

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）网下申购申请表

重要声明				
填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。				
本表一经申购人完整填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签章并加盖单位公章/部门章/业务章，传真至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。				
申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。				
基本信息				
机构名称				
法定代表人姓名		企业营业执照注册号		
经办人姓名		传真号码		
联系电话		移动电话		
证券账户名称（深圳）		证券账户号码（深圳）		
22 不动 01 利率询价及申购信息				
询价利率区间：3.00%-4.00%				
每一申购利率对应的为单一申购金额				
票面利率（%）		申购金额（万元）		
平安证券（簿记管理人）（%）	中金公司（%）	中信证券（%）	中信建投证券（%）	华泰联合证券（%）
重要提示：				
请将此表填妥签字并加盖单位公章/部门章/业务章后，于2022年1月13日（T-1）14:00-16:00将加盖单位公章/部门章/业务章后的《网下申购申请表》及簿记管理人要求投资者提供的其他资质证明文件提交至簿记管理人处。簿记管理人如遇特殊情况可适当延长簿记时间，具体以公告时间为准。如无法传真可发送申购函扫描件至dept_pabj02@pingan.com.cn。				
申购传真：0755-82057019、0755-25325422				
咨询电话：0755-33547866				
联系人：彭雯				
申购人在此承诺：				
1、申购人以上填写内容真实、有效、完整。				
2、申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期债券后依法办理必要的手续；				

申购人确认本次认购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定的要求，已就此取得所有必要的内外部批准；本次认购资金（）是（）否直接或间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、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，或接受发行人及其利益相关方的财务资助。申购人遵循监管机构及内部制度（若为机构）对于单一债券持券比例的限制，审慎决定本期债券的申购金额及比例，避免持券超限的风险。因持券超限造成无法足额缴款等一切后果和法律责任均由申购人自行负责，主承销商不承担相应责任。

3、本期债券仅面向专业投资者发行，申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，具备认购本期债券的专业投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件三）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限。

4、簿记管理人有权要求本申购人配合其进行投资者适当性核查和反洗钱核查工作，本申购人将积极配合该核查工作并将如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通过簿记管理人对其进行的投资者适当性核查，则本申购人同意簿记管理人有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，本申购人承诺赔偿簿记管理人因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

5、申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）。

若投资者类型属于 B 或 D，且拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否符合基金业协会标准规定的专业投资者。（）是（）否

6、申购人确认：（）是（）否 属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方。

7、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

8、申购人已详细、完整阅读《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件三），已知悉本期债券的投资风险并具备承担该风险的能力；

9、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终配售结果；簿记管理人向申购人发出《配售确认及缴款通知书》，即构成对本申购要约的承诺。

10、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售确认及缴款通知书》中约定的时间、金额和方式，将认购款足额划付至簿记管理人指定的银行账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的所有损失。

11、申购人理解并接受，如遇不可抗力、监管机构要求或其他对本次发行造成重大影响的情形，发行人及簿记管理人有权决定暂停或终止本次发行。

12、申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

13、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于加盖单位公章/部门章/业务章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明。（如申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定其申购无效）。

法定代表人（或授权代表）签字：

（单位签章）
年 月 日

附件二：专业投资者确认函（填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下申购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（深证上（2017）404号）》等文件之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下申购申请表》中：

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1、最近1年末净资产不低于2,000万元；

2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；

3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(E) 同时符合下列条件的个人：申购前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者符合第一项标准的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师（金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）；

(F) 中国证监会认可的其他专业投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件(如有)。

备注：如为以上B或D类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者，并在《网下申购申请表》中勾选相应栏位。

附件三：债券市场专业投资者风险揭示书

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。

填表说明:(以下填表说明部分可不回传,但应被视为本发行公告不可分割的部分,填表前请仔细阅读)

1、企业营业执照注册号填写:一般法人填写其营业执照中的注册号,证券投资基金填写“基金简称”+“证基”+“中国证监会同意设立证券投资基金的批文号码”,全国社保基金填写“全国社保基金”+“投资组合号码”,企业年金基金填写“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”。

2、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写,精确到 0.01%;

3、每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时,投资者的最大获配量为低于该申购利率(包含此申购利率)的所有标位叠加量;

4、每一份《网下申购申请表》最多可填写 5 个询价利率,询价利率可不连续;

5、每个询价利率上的申购金额不得少于【1,000 万元(含 1,000 万元),超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元】的整数倍。

6、有关票面利率和申购金额的限制规定,请参阅发行公告相关内容;

7、票面利率及申购金额填写示例(声明:本示例数据为虚设,不含任何暗示,请投资者根据自己的判断填写)。

假设本期债券票面利率的询价区间为 4.30%-4.60%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额,其可做出如下填写:

票面利率(%)	申购金额(万元)
4.30%	2,000
4.40%	4,000
4.50%	7,000
4.60%	10,000
—	—

上述报价的含义如下:

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 4.60%时,有效申购金额为 23,000 万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.60%,但高于或等于 4.50%时,有效申购金额 13,000 万元;
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.50%,但高于或等于 4.40%时,有效申购金额 6,000 万元;

◆当最终确定的票面利率低于 4.40%，但高于或等于 4.30%时，有效申购金额 2,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 4.30%时，该询价要约无效。

8、参加申购的专业投资者请填妥签字并加盖单位公章/部门章/业务章后，于 2022 年 1 月 13 日（T-1）14:00-16:00 将加盖单位公章/部门章/业务章后的《网下申购申请表》及簿记管理人要求投资者提供的其他资质证明文件提交至簿记管理人处。

9、本表一经申购人完整填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签字并加盖单位公章/部门章/业务章，传真至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，未经簿记管理人和发行人允许不可撤销。若因专业投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其他后果，由专业投资者自行负责。

10、参与申购的投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。证券投资基金及基金管理公司申购本期债券应按相关法律法规及中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

11、每家专业投资者只能提交一份《网下申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下申购申请表》，则以最后到达的为准，其前的均无效。

12、投资者须通过以下传真号以传真方式参与本期网下利率询价，以其他方式传送、送达一概无效。申购传真：0755-82057019、0755-25325422；咨询电话：0755-33547866；联系人：李古月。如无法传真可发送申购函扫描件至 dept_pabj02@pingan.com.cn。