

平安不动产有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告

平安不动产有限公司

平安不动产

（住所：广东省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）

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二三年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌规则（以下简称“挂牌规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它信息披露文件以及平安不动产有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于平安不动产有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2022 年度经营和财务状况.....	6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	8
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	9
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	10
七、债券的本息偿付情况.....	11
八、募集说明书中约定的其他义务.....	13
九、债券持有人会议召开的情况.....	13
十、发行人出现重大事项的情况.....	14
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	14
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	14

一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，平安不动产有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：19 不动 04、19 不动 06、20 不动 02、21 不动 01、21 不动 02、22 不动 01、22 不动 02、22 不动 03（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	155573.SH	155632.SH	149147.SZ	149367.SZ
债券简称	19 不动 04	19 不动 06	20 不动 02	21 不动 01
债券名称	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)品种二	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	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)
债券期限	5+2(年)	5+2(年)	3(年)	3(年)
发行规模（亿元）	7.50	9.40	30.00	20.00
债券余额（亿元）	7.50	9.40	30.00	20.00
发行时初始票面利率	4.40%	4.30%	3.45%	3.80%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无	无	无
起息日	2019 年 7 月 26 日	2019 年 8 月 21 日	2020 年 6 月 18 日	2021 年 1 月 26 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2020 年至 2026 年间每年的 07 月 26 日	2020 年至 2026 年间每年的 08 月 21 日	2021 年至 2023 年间每年的 06 月 18 日	2022 年至 2024 年间每年的 01 月 26 日
担保方式	无	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
--------------	---------	---------	---------	---------

债券代码	149481.SZ	149784.SZ	149909.SZ	149966.SZ
债券简称	21 不动 02	22 不动 01	22 不动 02	22 不动 03
债券名称	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)	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)	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)(第二期)	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)(第三期)
债券期限	3(年)	3(年)	3(年)	3(年)
发行规模(亿元)	20.00	20.00	20.00	10.00
债券余额(亿元)	20.00	20.00	20.00	10.00
发行时初始票面利率	3.90%	3.60%	3.85%	4.10%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况(如发行人行使票面利率调整权)	无	无	无	无
起息日	2021 年 5 月 24 日	2022 年 1 月 17 日	2022 年 5 月 5 日	2022 年 6 月 28 日
还本付息方式	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2022 年至 2024 年间每年的 05 月 24 日	2023 年至 2025 年间每年的 01 月 17 日	2023 年至 2025 年间每年的 05 月 05 日	2023 年至 2025 年间每年的 06 月 28 日
担保方式	无	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内, 受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂

牌规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 3 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人 履职情况	信息披露情况	公告链接
董事长、董事、总经理及监事发生变动	<p>根据《平安不动产有限公司第六届董事会第四次会议决议》，鲁贵卿先生因工作原因，不再担任公司第六届董事会董事、董事长及法定代表人职务；董事陈宁先生因工作原因，不再担任公司第六届董事会董事。根据《中华人民共和国公司法》、《平安不动产有限公司章程》的规定以及公司股东的推荐情况，蒋达强先生、李佩锋先生出任公司第六届董事会董事。</p> <p>根据《平安不动产有限公司第六届监事会第二次会议决议》，公司监事会主席巢傲文先生已调入平安不动产任稽核监察部总经理职务，不再担任公司监事会主席一职。为保持监事会的有效运作，根据《中华人民共和国公司法》及《平安不动产有限公司章程》等有关规定，经公司股东推荐，蔡禹女士出任公司股东代表监事。</p> <p>根据《平安不动产有限公司第六届董事会第五次会议决议》，选举蒋达强董事出任公司第六届董事会董事长及公司法定代表人；聘任唐本胜先生出任公司总经理，同时蒋达强先生不再担任总经理职务；同意朱政坚先生因工作原因不再担任公司联席总经理职务；同意徐凯先生因工作调动原因辞去公司副总经理职务。</p> <p>经公司职工代表大会推举并审议，聘任谢辉女士出任公司第六届监事会职工代表监事。根据《平安不动产有限公司第六届监事会第三次会议决议》，选举许黎女士出任公司第六届监事会主席。</p>	<p>受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告</p>	<p>就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告</p>	<p>http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=155573&announcementId=1212287321&orgId=9900032414&announcementTime=2022-01-26</p>
中介机构发生变更	<p>基于中国平安保险（集团）股份有限公司（证券代码：601318.SH，证券简称：中国平安，以下简称“平安集团”）发布的公告编号为“临</p>	<p>受托管理人通过月度重大事项排查</p>	<p>就此事项，受托管理</p>	<p>http://www.cninfo.com.cn/ne</p>

重大事项	基本情况	受托管理人 履职情况	信息披露 情况	公告链接
	2020-070”的《中国平安保险（集团）股份有限公司建议聘任2021年度会计师事务所的公告》，2020年度审计工作结束后，平安集团连续聘用普华永道将满8年。参照财政部《国有金融企业选聘会计师事务所管理办法》规定，金融企业连续聘用同一会计师事务所年限最长不超过8年，平安集团拟于2021年度变更会计师事务所。平安集团已就变更会计师事务所相关事项与现任会计师事务所进行了沟通，现任会计师事务所表示理解且无异议。为保持与平安集团财务报告审计机构一致，发行人拟于2021年度变更会计师事务所，并建议聘任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“安永华明”）为发行人财务报告审计机构。	获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	人已及时披露了临时受托管理事务报告	w/disclosure/detail?stockCode=155573&announcementId=1212626955&orgId=9900032414&announcementTime=2022-03-18
董事发生变动	根据《平安不动产有限公司第六届董事会第十一次会议决议》及《平安不动产有限公司2022年第五次临时股东大会决议》，付欣女士、钱乐乐女士因个人原因，提出不再担任平安不动产有限公司第六届董事会董事。根据《中华人民共和国公司法》、《平安不动产有限公司章程》的规定，经公司股东推荐，赵灿先生、黄玉强先生出任公司第六届董事会董事。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=155573&announcementId=1215483781&orgId=9900032414&announcementTime=2022-12-29

三、发行人2022年度经营和财务状况

（一）发行人2022年度经营情况

发行人主要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)。

2022 年度，发行人实现营业收入 215,482.08 万元，产生营业成本 42,930.69 万元。2022 年度，发行人实现营业利润 114,045.91 万元，实现净利润 89,740.93 万元。

(二) 发行人 2022 年度财务状况

表：发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	6,995,688.71	7,728,811.26	-9.49
非流动资产合计	3,969,454.47	4,178,253.96	-5.00
资产总计	10,965,143.19	11,907,065.22	-7.91
流动负债合计	3,310,453.15	4,123,511.83	-19.72
非流动负债合计	2,819,494.21	2,642,589.22	6.69
负债合计	6,129,947.35	6,766,101.05	-9.40
所有者权益合计	4,835,195.83	5,140,964.17	-5.95
归属母公司股东的净资产	4,827,530.55	5,141,162.01	-6.10
营业收入	215,482.08	388,450.71	-44.53
营业利润	114,045.91	583,621.72	-80.46
利润总额	112,815.52	582,669.29	-80.64
净利润	89,740.93	457,132.24	-80.37
归属母公司股东的净利润	90,177.70	457,142.50	-80.27
经营活动产生的现金流量净额	393,369.88	215,124.32	82.86
投资活动产生的现金流量净额	-952,662.87	491,025.96	-294.01
筹资活动产生的现金流量净额	-320,836.11	-426,191.42	24.72
现金及现金等价物净增加额	-867,241.39	267,856.30	-423.77
EBITDA 利息保障倍数	1.69	4.32	-60.88
资产负债率 (%)	55.90	56.82	-1.62
流动比率	2.11	1.87	12.83

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
速动比率	2.09	1.84	13.59

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

报告期内，19 不动 04、19 不动 06、20 不动 02、21 不动 01、21 不动 02 不涉及募集资金使用。截至报告期末，发行人 22 不动 01、22 不动 02、22 不动 03 债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：22 不动 01 募集资金使用情况

债券代码：149784.SZ	
债券简称：22 不动 01	
发行金额：20.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
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.	截至报告期末，公司已经使用募集资金 20.00 亿元，全部用于偿还公司债券。

表：22 不动 02 募集资金使用情况

债券代码：149909.SZ	
债券简称：22 不动 02	
发行金额：20.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
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.	截至报告期末，公司已经使用募集资金 20.00 亿元，全部用于偿还公司债券。

表：22 不动 03 募集资金使用情况

债券代码：149966.SZ	
债券简称：22 不动 03	
发行金额：10.00 亿元	

募集资金约定用途	募集资金最终用途
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.	截至报告期末,公司已经使用募集资金10.00亿元,全部用于偿还公司债券。

截至报告期末,各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

(二) 募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户,用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付,并进行专项管理。报告期内,发行人募集资金专项账户运行正常。

(三) 对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末,各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

(四) 募集资金变更及信息披露情况

报告期内,各期债券不涉及募集资金用途变更,不适用信息披露要求。

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和间接融资。

(一) 发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径,2020年度、2021年度和2022年度,发行人营业收入分别为334,815.86万元、388,450.71万元和215,482.08万元,净利润分别为563,272.90万元、457,132.24万元和89,740.93万元。2020年度、2021年度和2022年度,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为231,699.90万元、215,124.32万元和393,369.88万元。总体来看,发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供一定保障。

(二) 发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好,经营情况稳定,运作规范,具有广泛的融资渠道和较强的融资能力,可通过资本市场进行债务融资。截至2022年末,本公司合并口

径拥有银行授信总额约为 1,185.00 亿元，未使用额度 861.00 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
149966.SZ	22 不动 03	否	无	无	无
149909.SZ	22 不动 02	否	无	无	无
149784.SZ	22 不动 01	否	无	无	无
149481.SZ	21 不动 02	否	无	无	无
149367.SZ	21 不动 01	否	无	无	无
149147.SZ	20 不动 02	否	无	无	无
155632.SH	19 不动 06	否	无	无	无
155573.SH	19 不动 04	否	无	无	无

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期债券持有人的合法权益，发行人为各期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定了专门部门牵头负责协调各期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排各期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

为了保证公司债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人设定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。各期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用

等资金管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。同时，资金监管银行将履行监管职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金，专款专用，除用于债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

3、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为各期债券制定了《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，为保障各期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在各期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会、证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，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。

报告期内，偿债保障措施无变化。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立募集资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
155573.SH	19 不动 04	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020 年至 2026 年间每年的 07 月 26 日	5+2(年)	2026 年 7 月 26 日
155632.SH	19 不动 06	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2020 年至 2026 年间每年的 08 月 21 日	5+2(年)	2026 年 8 月 21 日
149147.SZ	20 不动 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2021 年至 2023 年间每年的 06 月 18 日	3(年)	2023 年 6 月 18 日
149367.SZ	21 不动 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年至 2024 年间每年的 01 月 26 日	3(年)	2024 年 1 月 26 日
149481.SZ	21 不动 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年至 2024 年间每年的 05 月 24 日	3(年)	2024 年 5 月 24 日
149784.SZ	22 不动 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2025 年间每年的 01 月 17 日	3(年)	2025 年 1 月 17 日
149909.SZ	22 不动 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2025 年间每年的 05 月 05 日	3(年)	2025 年 5 月 5 日
149966.SZ	22 不动 03	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2023 年至 2025 年间每年的 06 月 28 日	3(年)	2025 年 6 月 28 日

注：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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
155573.SH	19 不动 04	发行人已于 2022 年 07 月 26 日按时完成上年度付息兑付工作
155632.SH	19 不动 06	发行人已于 2022 年 08 月 22 日按时完成上年度付息兑付工作
149147.SZ	20 不动 02	发行人已于 2022 年 06 月 20 日按时完成上年度付息兑付工作
149367.SZ	21 不动 01	发行人已于 2022 年 01 月 26 日按时完成上年度付息兑付工作
149481.SZ	21 不动 02	发行人已于 2022 年 05 月 24 日按时完成上年度付息兑付工作
149784.SZ	22 不动 01	无
149909.SZ	22 不动 02	无
149966.SZ	22 不动 03	无

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人发生须召开债券持有人会议的事项。

召开 1 次债券持有人会议，相关会议情况如下：

债券代码	155631.SH
债券简称	19 不动 05
会议名称	2022 年第一次债券持有人会议
召开时间	2022 年 11 月 8 日
召开地点	线上

<p style="text-align: center;">审议议案</p>	<p>议案 1:《关于豁免平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种一持有人会议通知期限等的议案》;议案 2:《关于平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种一发行人提前全额兑付及摘牌的议案》</p>
<p style="text-align: center;">会议表决情况 及会议决议</p>	<p>议案通过</p>

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告，共 3 次。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《平安不动产有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告》
之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2023 年 6 月 28 日

