

债券代码：136612

债券简称：16 不动产

债券代码：163502

债券简称：20 不动 Y1

华创证券有限责任公司关于 16 不动产、20 不动 Y1

年度受托管理事务报告

(2022 年度)

受托管理人



华创证券有限责任公司
HUA CHUANG SECURITIES CO.,LTD

二零二三年六月

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》《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)募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《平安不动产有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券(第一期)募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、各期债券《受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关公开信息披露文件、发行人提供的资料以及第三方中介机构出具的专业意见等，由受托管理人华创证券有限责任公司（以下简称“华创证券”、“受托管理人”）编制。

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华创证券所作的承诺或声明。

目录

重要声明	2
目录	3
第一章 本次债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	8
一、信息披露情况	8
二、风险排查情况	8
第三章 发行人经营与财务状况	9
一、发行人基本情况	9
二、发行人经营与财务状况	9
第四章 募集资金使用和披露、专项账户运作的核查情况	11
一、募集资金使用和披露的核查情况	11
二、募集资金专户开立及运作情况的核查情况	11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	13
第六章 发行人偿债能力和意愿分析	14
一、发行人偿债能力分析	14
二、发行人偿债意愿分析	14
第七章 增信措施有效性分析	16
第八章 债券本息偿付情况	17
第九章 债券持有人会议召开情况	18
第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	19
第十一章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效	20

第一章 债券概况

一、16 不动产的主要条款

1、发行主体：平安不动产有限公司

2、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)

3、债券简称及代码：16 不动产；136612

4、债券期限：本期债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

5、发行总额（亿元）：40.00 亿元

6、债券余额（亿元）：2.44 亿元

7、票面利率（%）：3.28%

8、起息日：2016 年 08 月 05 日

9、付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。若投资人行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）

10、兑付日：本期债券的兑付日期为 2023 年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）

11、计息期限：2016 年 08 月 05 日-2023 年 08 月 04 日

12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

13、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 30 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面

利率不变

14、投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将在满足回售条件的下一交易日，披露回售程序、回售申报期、回售价格、付款方法、付款时间等回售安排

15、担保情况：本期债券为无担保债券

16、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

17、挂牌转让场所：上海证券交易所

18、募集资金用途：本次债券募集资金拟用于补充公司营运资金，偿还公司债务，改善公司资金状况

二、20 不动 Y1 的主要条款

1、发行主体：平安不动产有限公司

2、债券名称：平安不动产有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券(第一期)

3、债券简称及代码：20 不动 Y1；163502

4、债券期限：3+2+2+N

5、发行总额（亿元）：30.00 亿元

6、债券余额（亿元）：30.00 亿元

7、票面利率（%）：4.40%

8、起息日：2020 年 05 月 06 日

9、付息日：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年的 5 月 6 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）；在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日）

10、兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额

兑付本期债券，或在某一赎回选择权行权年度，发行人选择全额赎回本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）

11、计息期限：2020 年 05 月 06 日-2027 年 05 月 05 日

12、还本付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。本期债券采用单利按年计息，不计复利

13、利息递延权、递延支付利息权，本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中继续计算利息

14、调整票面利率：首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300 个基点。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为与重定价周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）

15、延期：债券期限及发行人续期选择权：本期债券以每 7 个计息年度为一个重定价周期，在每个重定价周期末，发行人有权选择将债券期限延续 1 个重定价周期（即延续 7 年）或在该周期末到期全额兑付该期债券。发行人将于续期选择权

行权年度付息日前 30 个交易日,在相关媒体上刊登续期选择权行使公告

16、赎回：提前赎回权:在第 3 个和第 5 个计息年度末,发行人有权全额兑付本期债券,发行人将于提前赎回权行权年度付息日前 30 个交易日,在相关媒体上刊登提前赎回权行使公告

17、担保情况：本期债券为无担保债券

18、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

19、挂牌转让场所：上海证券交易所

20、募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还公司债务，改善公司资金状况

第二章 受托管理人履行职责情况

华创证券作为 16 不动产、20 不动 Y1 的受托管理人，报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。存续期内，华创证券通过查阅发行人财务经营资料、查阅发行人征信报告、向第三方机构了解、对发行人相关舆情进行监测跟踪、查询相关网站诉讼仲裁、失信被执行人等信息、核查募集资金专项账户等方式对发行人及各期债券情况进行持续跟踪和监督，密切关注发行人的资信状况、经营情况、财务情况，监督募集资金的接收、存储、划转与本息偿付等情况，切实维护债券持有人利益。

一、信息披露情况

报告期内，受托管理人履行信息披露义务的重大事项如下表所示：

序号	披露事项	披露时间	披露地点
1	发行人董事长、董事、总经理及监事发生变动	2022 年 2 月 7 日	上海证券交易所
2	发行人审计机构发生变动	2022 年 3 月 21 日	上海证券交易所
3	2021 年年度受托报告	2022 年 6 月 30 日	上海证券交易所

二、风险排查情况

报告期内，受托管理人对发行人进行了非现场风险排查，排查方式主要包括查阅发行人财务经营资料、发行人征信报告、对发行人相关舆情进行监测跟踪、查询诉讼仲裁及失信被执行人等信息、核查募集资金专项账户等。经排查，受托管理人未发现对发行人偿债能力存在重大不利影响的情形。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：平安不动产有限公司

法定代表人：蒋达强

成立日期：1995年01月06日

注册资本：2,116,052.00万元

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

所属行业：商务服务业

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)

统一社会信用代码：91440300192305553F

信息披露事务负责人：唐本胜

二、发行人经营与财务状况

(一) 发行人经营状况

2022年度，发行人正常开展经营活动，实现营业收入为215,482.08万元，利润总额为112,815.52万元，净利润为89,740.93万元，归属母公司股东的净利润为90,177.70万元，经营活动产生的现金流净额为393,369.88万元。

2022年度，发行人的收入主要来自于资产管理业务，占营业收入比例为76.90%。

(二) 发行人财务状况

发行人2022年度财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，

出具了标准无保留意见《审计报告》。

报告期内发行人主要财务数据及指标如下：

单位：万元、%、倍

序号	项目	2022 年度/年度末	2021 年度/年度末	变动比例	变动原因
1	总资产	10,965,143.19	11,907,065.22	-7.91	
2	总负债	6,129,947.35	6,766,101.05	-9.40	
3	净资产	4,835,195.83	5,140,964.17	-5.95	
4	归属母公司股东的净资产	4,827,530.55	5,146,324.19	-6.19	
5	资产负债率	55.90	56.82	-1.62	
6	流动比率	2.11	1.87	12.75	
7	速动比率	2.09	1.84	13.46	
8	期末现金及现金等价物余额	1,151,277.45	2,018,456.69	-42.96	主要系发行人增加了不动产业务投入所致

序号	项目	2022 年度/年度末	2021 年度/年度末	变动比例	变动原因
1	营业收入	215,482.08	388,450.71	-44.53	主要系投资顾问费收入和保理业务收入减少所致
2	营业成本	42,930.69	32,144.40	33.56	主要系不动产投资业务收入规模增长，成本随之增加所致。
3	利润总额	112,815.52	582,699.29	-80.64	主要系投资顾问费收入和保理业务收入减少所致
4	净利润	89,740.93	459,161.98	-80.46	主要系投资顾问费收入和保理业务收入减少所致
5	归属母公司股东的净利润	90,177.70	459,172.50	-80.27	主要系投资顾问费收入和保理业务收入减少所致
6	经营活动产生的现金流净额	393,369.88	215,124.32	82.86	主要系关联方往来款流出减少
7	投资活动产生的现金流净额	-952,662.87	490,963.81	-294.04	主要系发行人增加了不动产业务投入所致
8	筹资活动产生的现金流净额	-320,836.11	-426,191.42	24.72	-

第四章 募集资金使用和披露、专项账户运作的核查情况

一、募集资金使用和披露的核查情况

（一）16 不动产募集资金使用基本情况

发行人于 2016 年 08 月 05 日发行本期债券，本期债券共募集资金 40.00 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充公司营运资金，偿还公司债务，改善公司资金状况。本期债券募集资金已于 2022 年度前使用完毕，报告期内未使用募集资金。

经核查：截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金使用情况与募集说明书约定的用途一致，与发行人的定期报告披露内容一致。

（二）20 不动 Y1 募集资金使用基本情况

发行人于 2020 年 04 月 29 日发行本期债券，本期债券共募集资金 30.00 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务，改善公司资金状况。本期债券募集资金已于 2022 年度前使用完毕，报告期内未使用募集资金。

经核查：截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金使用情况与募集说明书约定的用途一致，与发行人的定期报告披露内容一致。

二、募集资金专户开立及运作情况的核查情况

（一）16 不动产募集资金专户开立及运作情况

发行人、受托管理人与中国农业银行股份有限公司深圳市分行签订三方监管协议，为本期债券设立募集资金专项账户。相关专项账户不存在与其他业务混用的情形，报告期内募集资金专户运行良好。

（二）20 不动 Y1 募集资金专户开立及运作情况

发行人、受托管理人与中国建设银行股份有限公司签订三方监管协议，为

本期债券设立募集资金专项账户。相关专项账户不存在与其他业务混用的情形，报告期内募集资金专户运行良好。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，受托管理人通过邮件、微信、电话等方式对发行人进行持续跟踪和监督，督促发行人履行债券存续期信息披露义务。

经核查，报告期内发行人已根据相关法律法规、交易所指引、其他业务规则规定及时披露重大事项。

第六章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

根据发行人 2022 年年度报告，发行人最近两年主要偿债能力指标如下：

单位：万元、%、倍

序号	项目	2022 年度/年末	2021 年度/年末	变动比例	变动原因
1	总资产	10,965,143.19	11,907,065.22	-7.91	
2	总负债	6,129,947.35	6,766,101.05	-9.40	
3	净资产	4,835,195.83	5,140,964.17	-5.95	
4	营业收入	215,482.08	388,450.71	-44.53	主要系投资顾问费收入和保理业务收入减少所致
5	利润总额	112,815.52	582,699.29	-80.64	主要系投资顾问费收入和保理业务收入减少所致
6	归属母公司股东的净资产	4,827,530.55	5,141,162.01	-6.10	-
7	流动比率	2.11	1.87	12.75	-
8	速动比率	2.09	1.84	13.46	-
9	EBITDA 利息保障倍数	1.61	4.30	-62.53	主要系投资顾问费收入和保理业务收入减少，导致发行人息税前利润下降
10	资产负债率	55.90	56.82	-1.62	-
11	利息偿付率	100%	100%	-	-
12	贷款偿还率	100%	100%	-	-

短期偿债能力方面，最近两年发行人流动比率分别为 1.87 倍和 2.11 倍，速动比率分别为 1.84 倍和 2.09 倍。最近两年发行人的流动比率与速动比率持续大于 1，整体保持较为合理和稳定的水平，发行人短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，最近两年发行人资产负债率分别为 56.82%和 55.90%，EBITDA 利息倍数分别为 4.30 倍和 1.61 倍，对利息的保障情况良好，发行人长期偿债能力较强。

综上所述，截至 2022 年末，发行人偿债能力相关指标未发生异常，发行人偿债能力未发生重大不利变化。

二、发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人按期兑付兑息意愿较强,并于 2022 年 5 月 6 日支付了 20 不动 Y1 上一年度利息；于 2022 年 8 月 5 日支付了 16 不动产上一年度利息。

第七章 增信措施有效性分析

本次债券无增信措施。

第八章 债券本息偿付情况

一、利息偿付情况

报告期内，发行人支付债券利息情况如下表所示：

债券简称	起息日	计息时间段	债权登记日	兑付/兑息日	完成情况
16 不动产	2016 年 8 月 5 日	2021 年 8 月 5 日-2022 年 8 月 4 日	2022 年 8 月 4 日	2022 年 8 月 5 日	已完成
20 不动 Y1	2020 年 5 月 6 日	2021 年 5 月 6 日-2022 年 5 月 5 日	2022 年 5 月 5 日	2022 年 5 月 6 日	已完成

二、本金兑付情况

报告期内，发行人无相关情况。

三、本期债券票面利率调整情况

报告期内，发行人无相关情况。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，16不动产、20不动Y1未召开债券持有人会议。

第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

无。

第十一章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效

发行人报告期内，未发生可能影响发行人偿债能力的重大事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《华创证券有限责任公司关于 16 不动产、20 不动 Y1 年度受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

