

平安不动产有限公司公司债券 2023 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）

二〇二四年六月

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》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、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转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、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”）及其它相关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所引用的财务数据，引自经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年度财务报告和发行人出具的 2023 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息来源于第三方专业机构出具的专业意见以及平安不动产有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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 2023 年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	8
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	10
十、发行人出现重大事项的情况.....	10
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.....	11

一、受托管理的公司债券概况

平安不动产有限公司目前存续且在 2023 年（以下简称“报告期”）末已发行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、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	149784.SZ	149909.SZ	149966.SZ
债券简称	19 不动 04	19 不动 06	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 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 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(年)	5+2	5+2	3	3	3
发行规模(亿元)	7.50	9.40	20.00	20.00	10.00
债券余额(亿元)	7.50	9.40	20.00	20.00	10.00
发行时初始票面利率	4.40%	4.30%	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	无
起息日	2019 年 7 月 26 日	2019 年 8 月 21 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	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 7 月 26 日	2020 年至 2026 年间每年的 8 月 21 日	2023 年至 2025 年间每年的 1 月 17 日	2023 年至 2025 年间每年的 5 月 5 日	2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日
担保方式	无	无	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	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	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》、上市规则或挂牌转让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、信用风险状况、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，发行人发生重大事项。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
澄清说明	<p>2023 年 9 月 22 日，证监会官网披露了《关于平安不动产有限公司向专业投资者公开发行公司债券申请文件的问询函》，问询问题为“近期，我会收到发行人公开发行公司债券时隐瞒债务违约有关举报，具体内容为，发行人为一笔 2.5 亿元银行贷款提供流动性支持，该笔贷款中有 2 亿元逾期，经法院判决，发行人承担连带清偿责任，但发行人未予清偿。请发行人对上述事项进行补充说明并披露。请主承销商、发行人律师进行核查，并对所涉事项是否对发行人公开发行公司债券条件造成影响发表明确意见。”</p> <p>对此，市场上出现了部分媒体对于以上事项的讨论与猜测，为回应市场关切，平安不动产有限公司澄清如下：</p> <p>根据河南省高级人民法院于 2023 年 7 月 28 日作出的《民事判决书》，公司在该判决中所承担的义务为：在案涉土地抵押物拍卖所得价款不足以清偿主债务的情况下，就不足部分在 49% 的限额内承担连带清偿责任，且有权向主债务人追偿。即在债权人对抵押物行使优先受偿权前，公司无需承担判项中的连带清偿责任。同时，目前该土地抵押物价值明显超过主债务人所需承担的应付款项，抵押物处置后足以偿还主债务，因此可以合理预期公司不会实际因该连带清偿责任而发生重大损失。</p> <p>综上所述，公司不存在债务违约问题，且预计不会因该案件所涉事项发生实际重大损失。公司近期生产经营、日常运营管理均正常，未发生重大不利变化，公司偿债能力未受重大影响。</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>

境外主体评级 下调	<p>2023年9月27日，穆迪投资者服务公司（Moody's Investors Service，简称“穆迪”）发布公告将平安不动产有限公司（Ping An Real Estate Company Ltd.，简称“平安不动产”）的发行人评级、平安不动产资本有限公司（Pingan Real Estate Capital Limited，简称“平安不动产资本”）的发行人评级以及平安不动产资本有限公司发行或提供增信的一系列美元中期票据的评级列入下调观察名单。本次调整前，上述所有实体的评级展望均为稳定。</p> <p>2023年10月11日，穆迪进一步发布公告将平安不动产的主体评级由“Baa2”下调至“Ba1”，并将平安不动产资本的主体评级由“Baa3”下调至“Ba2”，展望均为“负面”，本次评级下调还涉及由平安不动产资本有限公司发行或提供增信的一系列美元中期票据的评级。本次下调结束了穆迪于9月27日启动的下调观察。</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>
董事发生变动	<p>根据《平安不动产有限公司第六届董事会第十七次会议决议》及《平安不动产有限公司2023年第一次临时股东会决议》，赵灿先生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，欧瀚捷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董事会第十九次会议决议》及《平安不动产有限公司2023年第三次临时股东会决议》，黄玉强先生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，刘卉先生出任公司第六届董事会董事。</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>

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

（一）发行人 2023 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)。

2023 年度，发行人实现营业收入 152,693.16 万元，产生营业成本 56,086.29 万元。2023 年度，发行人实现营业利润 35,304.49 万元，实现净利润 25,980.19 万元。

（二）发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	6,740,331.43	6,995,688.71	-3.65
非流动资产合计	3,887,328.22	3,969,454.47	-2.07
资产总计	10,627,659.65	10,965,143.19	-3.08
流动负债合计	4,396,284.96	3,310,453.15	32.80
非流动负债合计	1,423,146.80	2,819,494.21	-49.52
负债合计	5,819,431.76	6,129,947.35	-5.07
所有者权益合计	4,808,227.89	4,835,195.83	-0.56
归属母公司所有者权益合计	4,800,649.94	4,827,530.55	-0.56
营业收入	152,693.16	215,482.08	-29.14
营业利润	35,304.49	114,045.91	-69.04
利润总额	35,061.05	112,815.52	-68.92
净利润	25,980.19	89,740.93	-71.05
归属母公司所有者的净利润	26,067.53	90,177.70	-71.09
经营活动产生的现金流量净额	245,232.62	393,369.88	-37.66
投资活动产生的现金流量净额	1,023,914.74	-952,662.87	207.48
筹资活动产生的现金流量净额	-1,057,568.09	-320,836.11	-229.63
现金及现金等价物净增加额	194,353.75	-867,241.39	122.41
EBITDA 利息保障倍数	1.29	1.68	-23.21
资产负债率 (%)	54.76	55.90	-2.04
流动比率	1.53	2.11	-27.49
速动比率	1.51	2.09	-27.75

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

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

（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，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）固定资产投资项目

本期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目，故不涉及现场检查安排。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 215,482.08 万元和 152,693.16 万元，2023 年营业收入同比下滑 29.14%，净利润分别为 89,740.93 万元和 25,980.19 万元，2023 年净利润同比下滑 71.05%。2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 393,369.88 万元和 245,232.62 万元。总体来看，发行人运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

根据发行人公司债券 2023 年年度报告，截至 2023 年末发行人合并口径货币资金余额为 138.98 亿元，有息债务规模为 394.32 亿元，同比减少 13.52%。其中一年内到期的有息负债为 256.77 亿元，占比 65.12%，由于长期债务陆续到期，导致发行人短期有息债务占比上升。

融资渠道和能力方面，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。同时发行人作为平安集团旗下专业的不动产投资及资产管理平台，是平安集团管理架构中的一级子公司，专业从事资产管理和不动产投资两大业务，股东支持力度较大。

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

我司受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

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，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

（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 (年)	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 7 月 26 日	5+2	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 8 月 21 日	5+2	2026 年 8 月 21 日
149784.SZ	22 不动 01	每年付息 1 次， 到期一次还本，	2023 年至 2025 年间	3	2025 年 1 月 17 日

		最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年的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5月5日	3	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6月28日	3	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，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，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2023年7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2023年8月21日按时完成上年度付息兑付工作
149784.SZ	22 不动 01	发行人已于2023年1月17日按时完成上年度付息兑付工作
149909.SZ	22 不动 02	发行人已于2023年5月5日按时完成上年度付息兑付工作
149966.SZ	22 不动 03	发行人已于2023年6月28日按时完成上年度付息兑付工作

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，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

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。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。

（此页无正文，为《平安不动产有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》
之盖章页）

