

关于
平安不动产有限公司
公司债券的
临时受托管理事务报告

债券简称：20 不动 02	债券代码：149147.SZ
20 不动 D1	149132.SZ
20 不动 01	166189.SH
19 不动 08	162285.SH
19 不动 07	162116.SH
19 不动 06	155632.SH
19 不动 05	155631.SH
19 不动 04	155573.SH
19 不动 02	151822.SH
19 不动 01	151700.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2020 年7 月10 日

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《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股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）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。

一、 公司债券基本情况

（一）2019年2月27日，发行人第五届董事会第六次会议审议并通过了《关于发行债务融资工具的议案》，拟提请股东大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（含）人民币210亿元的债务融资工具事宜。

2019年3月1日，发行人2019年第十七次临时股东大会审议并通过了《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210亿元（含人民币210亿元）的债务融资工具，包括但不限于公司债券、中期票据及非公开定向债务融资工具（PPN）。

2019年3月15日，发行人董事长邹益民先生签署了《关于平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券具体事宜的决定》，对平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券的具体条款进行了明确。在股东会的授权范围内，平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券的发行规模确定为不超过60亿元（含60亿元），分期发行。

2019年5月24日，根据上海证券交易所上证函2019【862】号的挂牌转让交易无异议函，发行人获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过60亿元的公司债券。

发行人于2019年6月13日发行了平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）（债券代码“151700”，简称“19不动01”）；发行人于2019年7月12日发行了平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）（债券代码“151822”，简称“19不动02”）；发行人于2019年9月10日发行了平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券（第三期）（债券代码“162116”，简称“19不动07”）；发行人于2019年10月14日发行了平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券（第四期）（债券代码“162285”，简称“19不动08”）；发行人于2020年3月4日发行了平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券（第五期）（债券代码

“166189”，简称“20不动01”）。

（二）2019年2月27日，发行人第五届董事会第六次会议审议并通过了《关于发行债务融资工具的议案》，拟提请股东大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（含）人民币210亿元的债务融资工具事宜。

2019年3月1日，发行人2019年第十七次临时股东大会审议并通过了《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210亿元（含人民币210亿元）的债务融资工具，包括但不限于公司债券、中期票据及非公开定向债务融资工具（PPN）。

2019年4月12日，发行人董事长邹益民先生签署了《关于平安不动产有限公司2019年公开发行公司债券具体事宜的决定》，对平安不动产有限公司2019年公开发行公司债券的具体条款进行了明确。在股东会的授权范围内，平安不动产有限公司2019年公开发行公司债券的发行规模确定为不超过24亿元（含24亿元），分期发行。

2019年7月11日，中国证券监督管理委员会出具《关于核准平安不动产有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2019〕1275号），发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过24亿元的公司债券。

发行人于2019年7月24日发行了平安不动产有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（债券代码“155573”，简称“19不动04”）；发行人于2019年8月19日发行了平安不动产有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）（品种一债券代码“155631”，简称“19不动05”；品种二债券代码“155632”，简称“19不动06”）。

（三）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，发行人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》，对平安不动产有限公司2020年公开发行公司债券的具体条款进行了明确。在股东会的授权范围内，平安不动产有限公司2020年公开发行公司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。

2020年4月3日，中国证券监督管理委员会出具《关于同意平安不动产有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可（2020）611号），发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过180亿元的公司债券。

发行人于2020年5月27日发行了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)（债券代码“149132”，简称“20不动D1”）；发行人于2020年6月16日发行了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）（债券代码“149147”，简称“20不动02”）。

二、 重大事项

（一） 发行人主要财务数据概况

上年末净资产金额： 3,724,061.30万元

上年末借款余额： 3,703,295.06万元

截至2020年6月30日末的借款余额： 5,210,601.56万元

累计新增借款金额： 1,507,306.50万元

累计新增借款占上年末净资产的具体比例： 40.47%

(二) 截止至2020年6月30日，发行人的累计新增借款的分类情况

单位：万元

序号	项目	2019年12月31日	2020年6月30日	新增借款	占上年末净资产的比例
1	银行贷款	1,097,402.14	1,256,430.56	159,028.42	4.27%
2	企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具	2,605,892.92	3,954,171.00	1,348,278.08	36.20%
3	委托贷款、融资租赁借款、小额贷款	-	-	-	-
4	其他借款	-	-	-	-
合计		3,703,295.06	5,210,601.56	1,507,306.50	40.47%

(三) 发行人新增借款对偿债能力的影响分析

发行人当年新增借款主要为因经营和业务发展所需开展融资所致，均属于正常经营活动范围，目前发行人各项业务经营情况正常，不存在异常情况，对未来公司债券的偿付不会产生重大影响，上述新增借款数据尚未经审计。

中信建投证券作为本期债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《平安不动产有限公司2019年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《平安不动产有限公司2019年非公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《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》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

(此页无正文,为《关于平安不动产有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》
之盖章页)

