

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：21 不动 01	债券代码：149367.SZ
20 不动 02	149147.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



2021 年 3 月 16 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2020年非公开发行公司债券（第一期）（债券代码“166189”，简称“20不动01”）。

（二）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”）；发行人于2021年1月22日发行了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）（债券代码“149367”，简称“21不动01”）。

二、 重大事项

（一）人员变动的基本情况

根据《平安不动产有限公司第五届董事会第二十一次会议决议》，平安不动产有限公司聘任蒋达强先生担任总经理，聘任原总经理朱政坚先生担任联席总经理。

蒋达强先生：1976年生，中国国籍，天津城建大学土木工程专业，获学士学位，2003年毕业于上海交通大学结构工程专业，获硕士学位。现任中国平安保险（集团）股份有限公司执行委员会委员、平安不动产有限公司总经理。蒋达强先生先后在华润（集团）有限公司、和记黄埔地产集团、中粮置地大悦城、旭辉集团股份有限公司、弘阳集团有限公司任职，曾担任旭辉集团股份有限公司副总裁、弘阳集团有限公司集团总裁。

朱政坚先生：1965年生，中国国籍，1987年毕业于上海工程技术大学机械工程专业及自动化专业，获学士学位。现任中国平安保险（集团）股份有限公司执行委员会委员、平安不动产有限公司联席总经理。朱政坚先生先后在上海水仙电器股份有限公司、上海招商局广场置业有限公司、上海西郊帝庭苑地产公司、上海东苑房地产公司、新鸿基房地产（上海）有限公司任总经理。

蒋达强先生、朱政坚先生在股东单位及其他单位任职或兼职情况如下表所示：

姓名	在公司任职	其他单位名称	在其他单位职务
蒋达强	总经理	上海传诗投资管理有限公司	法定代表人、执行董事
朱政坚	董事、联席总经理	上海怡滨置业有限公司	董事

蒋达强先生、朱政坚先生未持有公司的股权或债券。

（二）影响分析

公司本次人事变更将不会对日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，公司董事会、监事会结构未发生变化，均符合公司章程的规定，此次变更将不对发行人董事会、监事会决议的有效性造成不利影响，发行人的公司治理结构符合法律法规和公司章程规定。

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）

中信建投证券股份有限公司



2021年3月16日