

债券代码：136612

债券简称：16 不动产

债券代码：155999

债券简称：19 不动 Y1

债券代码：155959

债券简称：19 不动 Y2

债券代码：163502

债券简称：20 不动 Y1

华创证券有限责任公司

关于平安不动产有限公司“16 不动产、19 不动 Y1、19 不动 Y2、20 不动 Y1”年度受托管理事务报告

(2020 年度)

受托管理人



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

二零二一年六月

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》《平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行2019年可续期公司债券(第一期)募集说明书》《平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行2019年可续期公司债券(第二期)募集说明书》《平安不动产有限公司2020年公开发行可续期公司债券(第一期)募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）及各期债券《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《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)》（以下简称“16 不动产”）《平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行2019年可续期公司债券(第一期)》（以下简称“19 不动 Y1”）《平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行2019年可续期公司债券(第二期)》（以下简称“19 不动 Y2”）及《平安不动产有限公司2020年公开发行可续期公司债券(第一期)》（以下简称“20 不动 Y1”）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
一、本次债券的主要条款.....	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 募集资金使用的核查情况.....	12
一、本次债券募集资金使用基本情况.....	12
二、对募集资金存放与使用情况的核查.....	13
第五章 发行人偿债能力分析.....	15
第六章 增信措施的有效性分析.....	17
第七章 本次债券跟踪评级情况.....	18
第八章 本次债券本息偿付情况.....	19
一、本次债券本息偿付情况.....	19
二、本次债券行权情况.....	19
第九章 债券持有人会议召开的情况.....	20
第十章 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.....	21

第一章 本次债券概况

一、本次债券的主要条款

(一) 16 不动产主要条款

- 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：5+2 年
- 5、发行总额：40.00 亿元
- 6、债券余额：40.00 亿元
- 7、票面利率：3.28%
- 8、起息日：2016 年 08 月 05 日
- 9、付息日：每年 08 月 05 日
- 10、兑付日：2023 年 08 月 05 日
- 11、计息期限：2016 年 08 月 05 日-2023 年 08 月 04 日
- 12、担保情况：本期债券无担保。
- 13、信用级别及资信评级机构：本期债券无主体评级，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AAA
- 14、挂牌转让场所：上海证券交易所
- 15、募集资金用途：本次债券募集资金拟用 25 亿元偿还债务，15 亿元补充营运资金。

(二) 19 不动 Y1 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 2019 年可续期公司债券(第一期)

3、债券简称及代码：19 不动 Y1；155999

4、债券期限：3+N 年

5、发行总额：10.00 亿元

6、债券余额：10.00 亿元

7、票面利率：4.80%

8、起息日：2019 年 01 月 09 日

9、付息日：每年 01 月 09 日

10、兑付日：2022 年 01 月 09 日

11、计息期限：2019 年 01 月 09 日-2022 年 01 月 08 日

12、担保情况：本期债券无担保。

13、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

14、挂牌转让场所：上海证券交易所

15、募集资金用途：本期债券募集资金款项在扣除必要的发行费用后,用于偿还部分到期债务。

（三）19 不动 Y2 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 2019 年可续期公司债券(第二期)

3、债券简称及代码：19 不动 Y2；155959

4、债券期限：3+N 年

5、发行总额：10.00 亿元

6、债券余额：10.00 亿元

7、票面利率：4.71%

8、起息日：2019 年 02 月 22 日

9、付息日：每年 02 月 22 日

10、兑付日：2022 年 02 月 22 日

11、计息期限：2019 年 02 月 22 日-2022 年 02 月 21 日

12、担保情况：本期债券无担保。

13、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

14、挂牌转让场所：上海证券交易所

15、募集资金用途：本期债券募集资金款项在扣除必要的发行费用后，拟 1 亿元用于偿还光大银行借款，2 亿元用于偿还潍坊银行借款，7 亿元用于偿还广发银行借款。

（四）20 不动 Y1 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：7+N 年

5、发行总额：30.00 亿元

6、债券余额：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：每年 05 月 06 日

10、兑付日：2027 年 05 月 06 日

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

12、担保情况：本期债券无担保。

13、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

14、挂牌转让场所：上海证券交易所

15、募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还公司债务。

第二章 受托管理人履行职责情况

华创证券作为 16 不动产、19 不动 Y1、19 不动 Y2、20 不动 Y1 的受托管理人，于报告期内严格按照《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、发行人征信报告、通过第三方机构了解、对发行人相关舆情进行监测跟踪、通过相关网站，诉讼仲裁，失信被执行人等信息、核查募集资金专项账户、其他方式对发行人及本次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

截至 2020 年 12 月 31 日，受托管理人已披露《临时受托管理事务临时报告》的重大事项如下表所示：

序号	披露时间	公告名称	披露事项	披露地点
1	2020 年 7 月 10 日	华创证券有限责任公司关于平安不动产有限公司“16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01、19 不动 Y1、19 不动 Y2、20 不动 Y1”公司债券临时受托管理事务报告	当年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的事项	上海证券交易所

二、风险排查情况

2020 年度，受托管理人持续对发行人进行了非现场风险排查，非现场风险排查的方式主要包括查阅发行人财务经营资料、查阅发行人征信报告、通过第三方机构了解、对发行人相关舆情进行监测跟踪、通过相关网站查询诉讼仲裁，失信被执行人等信息、核查募集资金专项账户、其他等。经排查，受托管理人未发现对发行人偿债能力存在重大影响的不利情形。

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：鲁贵卿

设立日期：1995 年 01 月 06 日

注册资本：2,000,000.00 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

公司是平安集团不动产领域投资和资产管理的主要渠道和载体，公司业务包括资产管理和不动产投资两大板块。资产管理业务是指发行人接受平安集团子公司和外部第三方的委托提供不动产投资顾问服务和资产管理服务，主要包括不动产资产运营管理、工程管理、项目投资顾问、基金管理业务及财务顾问业务；不动产投资业务是指发行人利用自有资金进行的不动产投资，主要包含基金投资、工业物流、养生养老、商业物业投资、海外投资五项业务。

2020年度，发行人正常开展经营活动，实现营业收入为33.48亿元，利润总额为64.10亿元，净利润为56.45亿元，归属母公司股东的净利润为56.45亿元，经营活动产生的现金流净额为27.33亿元。

2020年度，发行人的收入主要来自于资产管理和不动产投资，其中其相关业务收入达到33.48亿元，较2019年的21.98亿元同比增长52.32%。

（二）发行人财务状况

发行人2020年度财务报告经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了普华永道中天审字（2021）第20522号标准无保留意见《审计报告》。

2020年末，发行人总资产为1,054.30亿元，流动资产和非流动资产分别为535.30亿元和519.00亿元，其中货币资金、一年内到期的非流动资产、应收账款、交易性金融资产合计占流动资产的比例为49.45%；长期股权投资、其他非流动资产、投资性房地产、递延所得税资产合计占非流动资产的比例为72.95%。2020年末，发行人总负债为570.57亿元，流动负债和非流动负债分别为282.18亿元和288.39亿元，其中一年内到期的非流动负债、短期借款、其他流动负债、应付职工薪酬合计占流动负债的比例为56.98%，应付债券、长期借款、递延所得税负债、预计负债合计占非流动负债的比例为99.91%。

报告期内发行人主要财务数据及指标如下：

单位：亿元

序号	项目	2020 年度 / 年度末	2019 年度/年度末	变动比例 (%)	变动原因
1	总资产	1,054.30	864.76	21.92	-
2	总负债	570.57	492.22	15.92	-
3	净资产	483.73	372.54	29.85	-
4	归属母公司股东的净资产	483.77	372.58	29.84	-
5	资产负债率 (%)	54.12	56.92	-4.94	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	54.18	56.97	-4.90	-
7	流动比率	1.90	2.26	-16.08	-
8	速动比率	1.89	2.25	-16.10	-
9	期末现金及现金等价物余额	174.66	127.18	37.33	主要系公司偿还债务支付的现金减少所致

序号	项目	2020 年度 / 年度末	2019 年度 / 年度末	变动比例 (%)	变动原因
1	营业收入	33.48	21.98	52.32	主要系公司项目投资顾问、保理业务和财务顾问业务营收增长所致
2	营业成本	2.42	2.18	11.04	-
3	利润总额	64.10	71.52	-10.37	-
4	净利润	56.45	68.29	-17.33	-
5	扣除非经常性损益后净利润	56.54	68.57	-17.53	-
6	归属母公司股东的净利润	56.45	68.29	-17.33	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	84.82	92.54	-8.35	-
8	经营活动产生的现金流净额	27.33	19.23	42.14	主要系提供劳务及租赁收到的现金增加所致
9	投资活动产生的现金流净额	-84.06	43.10	-295.02	主要系公司扩大投资，投资支付的现金增加所致
10	筹资活动产生的现金流净额	104.07	-27.69	475.82	主要系公司偿还债务支付的现金减少所致
11	应收账款周转率	2.10	2.03	3.38	-
12	存货周转率	1.13	2.09	-45.92	-
13	EBITDA 全部债务比	19.22	24.68	-22.12	-
14	利息保障倍数	4.31	4.65	-7.32	-
15	现金利息保障倍数	2.83	2.16	30.95	主要系经营活动产生的现金流净额增加所致
16	EBITDA 利息倍数	4.42	4.77	-7.25	-

第四章 募集资金使用的核查情况

一、本次债券募集资金使用基本情况

(一) 16 不动产募集资金使用基本情况

平安不动产有限公司于 2016 年 08 月 05 日发行面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第一期), 本期债券共募集资金 40.00 亿元, 拟用 25 亿元偿还债务, 15 亿元补充营运资金。本年度 16 不动产的募集资金使用情况符合募集说明书及其他相关文件的规定。

(二) 19 不动 Y1 募集资金使用基本情况

平安不动产有限公司于 2019 年 01 月 08 日发行面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债券(第一期), 本期债券共募集资金 10.00 亿元, 于偿还部分到期债务。本年度 19 不动 Y1 的募集资金使用情况符合募集说明书及其他相关文件的规定。

(三) 19 不动 Y2 募集资金使用基本情况

平安不动产有限公司于 2019 年 02 月 21 日发行面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债券(第二期), 本期债券共募集资金 10.00 亿元, 拟 1 亿元用于偿还光大银行借款, 2 亿元用于偿还潍坊银行借款, 7 亿元用于偿还广发银行借款。本年度 19 不动 Y2 的募集资金使用情况符合募集说明书及其他相关文件的规定。

(四) 20 不动 Y1 募集资金使用基本情况

平安不动产有限公司于 2020 年 04 月 29 日发行 2020 年公开发行可续期公司债券(第一期), 本期债券共募集资金 30.00 亿元, 拟用于偿还公司债务。截至报告期末, 本年度 20 不动 Y1 的募集资金使用情况符合募集说明书及其他相

关文件的规定。

二、对募集资金存放与使用情况的核查

（一）16 不动产募集资金存放与使用情况的核查

发行人、受托管理人与中国农业银行股份有限公司深圳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。受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。截至报告期末，16 不动产募集资金使用符合本期债券《募集说明书》及其他相关文件的规定，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）19 不动 Y1 募集资金存放与使用情况的核查

发行人、受托管理人与中国建设银行股份有限公司深圳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。受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。截至报告期末，19 不动 Y1 募集资金使用符合本期债券《募集说明书》及其他相关文件的规定，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。

（三）19 不动 Y2 募集资金存放与使用情况的核查

发行人、受托管理人与中国建设银行股份有限公司深圳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。受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。截至报告期末，19 不动 Y2 募集资金使用符合本期债券《募集说明书》及其他相关文件的规定，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。

（四）20 不动 Y1 募集资金存放与使用情况的核查

发行人、受托管理人与中国建设银行股份有限公司深圳分行签订三方监管

协议，为本期债券设立募集资金专项账户。受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。截至报告期末，20 不动 Y1 募集资金使用符合本期债券《募集说明书》及其他相关文件的规定，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 发行人偿债能力分析

根据发行人 2020 年年度报告，发行人最近两年主要偿债能力指标如下：

单位：亿元

序号	项目	2020 年度 / 年度末	2019 年度 / 年度末	变动比例 (%)	变动原因
1	总资产	1,054.30	864.76	21.92	--
2	总负债	570.57	492.22	15.92	--
3	净资产	483.73	372.54	29.85	--
4	营业收入	33.48	21.98	52.32	主要系公司项目投资顾问、保理业务和财务顾问业务营收增长所致
5	利润总额	64.10	71.52	-10.37	--
6	归属母公司股东的净资产	483.77	372.58	29.84	--
7	流动比率	1.90	2.26	-16.08	--
8	速动比率	1.89	2.25	-16.10	--
9	资产负债率 (%)	54.12	56.93	-4.94	--
10	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	84.82	92.54	-8.35	--
11	EBITDA 利息倍数	4.42	4.77	-7.25	--
12	利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00	--
13	贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00	--

短期偿债能力方面，截至2020年末，发行人流动比率、速动比率分别为1.90、1.89，发行人流动比率及速动比率较上年同期流动比率及速动比率较上年呈现下降，短期偿债能力减弱。

长期偿债能力方面，2019年末及2020年末，发行人总资产分别为864.76亿元、1,054.30亿元，总负债分别为492.22亿元、570.57亿元，净资产分别为372.54亿元、483.73亿元，发行人2020年末总负债较上年末增加15.92%，占2020年末净资产的比例为29.85%，负债较上年增加。截至2020年末，发行人资产负债率、EBITDA利息倍数分别为54.12%、4.42，发行人资产负债率和EBITDA利息保障倍数较上年下降。

综上所述，截至2020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。

第六章 增信措施的有效性分析

16 不动产、19 不动 Y1、19 不动 Y2、20 不动 Y1 为无担保债券。截至 2020 年 12 月 31 日，16 不动产、19 不动 Y1、19 不动 Y2、20 不动 Y1 的偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，在报告期内按照募集说明书相关约定执行正常。

第七章 本次债券跟踪评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合信用评级有限公司将于 2021 年 06 月 30 日前披露关于 16 不动产、19 不动 Y1、19 不动 Y2、20 不动 Y1 的跟踪评级报告，请投资者关注。

第八章 本次债券本息偿付情况

一、本次债券本息偿付情况

截至 2020 年 12 月 31 日，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
19 不动 Y2	2019 年 02 月 22 日	2019/02/22-2020/02/21	2020 年 02 月 21 日	2020 年 02 月 24 日	已完成
19 不动 Y1	2019 年 01 月 09 日	2019/01/09-2020/01/08	2020 年 01 月 08 日	2020 年 01 月 09 日	已完成
16 不动产	2019 年 08 月 05 日	2019/08/05-2020/08/04	2020 年 08 月 04 日	2020 年 08 月 05 日	已完成

二、本次债券行权情况

2020 年度，本次债券暂未涉及行权事项。

第九章 债券持有人会议召开的情况

不适用。

第十章 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

2020 年度，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平安不动产有限公司“16 不动产、19 不动 Y1、19 不动 Y2、20 不动 Y1”年度受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）



华创证券有限责任公司

2021年6月30日