

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：22 不动 01	债券代码：149784.SZ
21 不动 02	149481.SZ
21 不动 01	149367.SZ
20 不动 02	149147.SZ
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



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2022 年 3 月 18 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责任公司2019年非公开发行公司债券具体事宜的决定》，对平安不动产有限责任公司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，平安不动产有限责任公司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责任公司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责任公司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责任公司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责任公司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责任公司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责任公司2019年公开发行公司债券具体事宜的决定》，对平安不动产有限责任公司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，平安不动产有限责任公司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责任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责任公司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”）；发行人于2021年5月20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）（第二期）（债券代码“149481”，简称“21不动02”）；发行人于2022年1月13日发行了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）（债券代码“149784”，简称“22不动01”）。

二、 重大事项

（一）原中介机构情况

截至本次变动前，发行人原审计机构为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道”），普华永道的基本情况如下：

成立日期：2013年1月18日

执行事务合伙人：李丹

统一社会信用代码：913100000609134343

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

普华永道自2013年起接受发行人聘任对发行人按照中国企业会计准则编制的财务报表及内部控制提供审计服务，截至2020年度审计工作结束后，普华永道已连续为发行人提供服务满8年，期间普华永道为发行人出具的审计报告均为标准无保留意见的审计报告。

（二）变更情况

1、变更原因及决策程序

基于中国平安保险（集团）股份有限公司（证券代码：601318.SH，证券简称：中国平安，以下简称“平安集团”）发布的公告编号为“临2020-070”的《中国平安保险（集团）股份有限公司建议聘任2021年度会计师事务所的公告》，2020年度审计工作结束后，平安集团连续聘用普华永道将满8年。参照财政部《国有金融企业选聘会计师事务所管理办法》规定，金融企业连续聘用同一会计师事务所年限最长不超过8年，平安集团拟于2021年度变更会计师事务所。平安集团已就变更会计师事务所相关事项与现任会计师事务所进行了沟通，现任会计师事务所表示理解且无异议。为保持与平安集团财务报告审计机构一致，发行人拟于2021年度变更会计师事务所，并建议聘任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“安永华明”）为发行人财务报告审计机构。

本次变更已经发行人董事会会议决议表决通过。

2、新任中介机构的基本信息，执业资格，最近一年内被立案调查或行政处罚情况；拟新聘中介机构的相关安排。

（1）新任中介机构的基本信息及执业资格

安永华明于1992年9月成立，2012年8月完成本土化转制，从一家中外合作的有限责任制事务所转制为特殊普通合伙制事务所。安永华明总部设在北京，注册地址为北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室。自成立以来，已先后在上海、广州等地设有19家分所。经营范围为审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

安永华明拥有会计师事务所执业资格、从事H股企业审计资格，于美国公众公司会计监督委员会（USPCAOB）注册，是中国首批获得证券期货相关业务资格事务所之一，在证券业务服务方面具有丰富的执业经验和良好的专业服务能力。

（2）最近一年内被立案调查或行政处罚情况

安永华明不存在违反《中国注册会计师职业道德准则》对独立性要求的情形，近三年没有受到刑事处罚、行政处罚和自律监管措施。安永华明于2020年两次收到证监局出具警示函措施的决定，上述出具警示函的决定属行政监管措施，并非行政处罚。根据相关法律法规的规定，该行政监管措施不影响安永华明继续承接或执行证券服务业务和其他业务。

（3）拟新聘中介机构的相关安排

在平安集团统一安排下，发行人已就变更会计师事务所相关事项与现任会计师事务所进行了沟通，现任会计师事务所表示理解且无异议。前后任会计师事务所将按照《中国注册会计师审计准则第1153号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》的要求，适时积极做好相关沟通及配合工作。

3、协议签署情况及约定的主要职责

发行人已与安永华明签订《审计业务约定书》，审计机构主要职责为提供2021年度财务报表审计服务。

4、变更生效时间、新任中介机构履行职责起始日期

变更生效时间、新任中介机构履行职责起始日期为安永华明接受发行人主管部门选聘开展2021年度财务报表审计相关工作日期。

（三）工作移交安排

截至本公告出具日，发行人本次审计机构变更已完成必要的移交工作，目前发行人2021年度财务报表审计相关工作正常进行。本次会计师事务所变更属于发行人正常经营活动范围，不会对发行人生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

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）

