

债券代码：136612

债券简称：16 不动产

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、20 不动 Y1”
年度受托管理事务报告
(2021 年度)

受托管理人



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

二零二二年六月

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》及《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)募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”)、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”)及“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)”(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	7
一、信息披露情况	7
二、风险排查情况	7
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 募集资金使用及专项账户运作和核查情况	12
一、本次债券募集资金使用基本情况	12
二、募集资金专户开立及运作情况的核查	12
第五章 增信机制及偿债保障措施的有效性分析	14
第六章 本息偿付情况及偿债保障措施的执行情况	18
一、本次债券本息偿付情况	18
二、本次保障措施的执行情况	18
第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	19
一、本次债券跟踪评级情况	19
二、本次债券行权情况	19
三、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	19
第八章 债券持有人会议召开的情况	20
第九章 发行人偿债能力和意愿分析	21
一、发行人偿债能力分析	21
二、发行人偿债意愿分析	22
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	23

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：本期债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
- 5、发行总额：40.00 亿元
- 6、债券余额：2.44 亿元
- 7、票面利率：3.28%
- 8、起息日：2016 年 08 月 05 日
- 9、付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。若投资人行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。
- 10、兑付日：本期债券的兑付日期为 2023 年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
- 11、计息期限：2016 年 08 月 05 日-2023 年 08 月 04 日
- 12、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一

次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

13、发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 30 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

14、投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将在满足回售条件的下一交易日，披露回售程序、回售申报期、回售价格、付款方法、付款时间等回售安排。

15、担保情况：本期债券为无担保债券

16、信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

17、挂牌转让场所：上海证券交易所

18、募集资金用途：本次债券募集资金拟用于补充公司营运资金，偿还公司债务，改善公司资金状况。

（二）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：3+2+2+N

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：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年的 5 月 6 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）；在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日）。

10、兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，或在某一赎回选择权行权年度，发行人选择全额赎回本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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

12、还本付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

13、担保情况：本期债券为无担保债券

14、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA

15、挂牌转让场所：上海证券交易所

16、募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还公司债务，改善公司资金状况。

第二章 受托管理人履行职责情况

华创证券作为 16 不动产、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、通过查询相关网站，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

2021 年度，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	2021. 2. 18	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、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	重大事项澄清公告	上海证券交易所
2	2021. 3. 19	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、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	总经理发生变动	上海证券交易所
3	2021. 5. 28	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”公司债券临时受托管理事务报告	董事长发生变动	上海证券交易所

二、风险排查情况

2021 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、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追踪、通过查询相关网站，诉讼仲裁，

失信被执行人等信息、核查募集资金专项账户等。经排查，受托管理人未发现对发行人偿债能力存在重大不利影响的情形。

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：蒋达强

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

2021年度，发行人正常开展经营活动，实现营业收入为388,450.71万元，利润总额为584,699.04万元，净利润为459,161.98万元，归属母公司股东的净利润为459,172.24万元，经营活动产生的现金流净额为215,124.32万元。

2021年度，发行人的收入主要来自于资产管理业务，其中资产管理业务收入占比为89.86%。

（二）发行人财务状况

发行人2021年度财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了安永华明（2022）审字第61229246H01号标准的无保留意见《审计报告》。

2021年末，发行人总资产为11,073,537.05万元，流动资产和非流动资产分别为6,895,283.09万元和4,178,253.96万元，其中货币资金、其他流动资产、一年内到期的非流动资产、交易性金融资产合计占流动资产的比例为78.78%；长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产、无形资产合计占非流动资产92.44%。2021年末，发行人总负债为5,927,410.71万元，流动负债和非流动负债分别为3,284,821.48万元和2,642,589.22万元，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55.85%，应付债券、长期借款、递延所得税负债合计占非流动负债99.97%。

报告期内发行人主要财务数据及指标如下：

单位：万元

序号	项目	2021 年度 / 年度末	2020 年度 / 年度末	变动比例 (%)	变动原因
1	总资产	11,073,537.05	10,671,816.93	3.76	-
2	总负债	5,927,410.71	5,835,959.47	1.57	-
3	净资产	5,146,126.34	4,835,857.46	6.42	-
4	归属母公司股东的净资产	5,146,324.19	4,836,250.69	6.41	-
5	资产负债率 (%)	53.53	54.12	-1.09	-
6	流动比率	2.10	1.89	11.11	-
7	速动比率	2.06	1.85	11.35	-
8	期末现金及现金等价物余额	2,018,456.69	1,750,662.54	15.30	-

序号	项目	2021 年度 / 年度末	2020 年度 / 年度末	变动比例 (%)	变动原因
1	营业收入	388,450.71	334,815.86	16.02	-
2	营业成本	32,144.40	24,227.75	32.68	为出售物业成本增加
3	利润总额	584,699.04	639,753.05	-8.61	-
4	净利润	459,161.98	563,272.90	-18.48	-
5	归属母公司股东的净利润	459,172.24	563,292.18	-18.48	-
6	经营活动产生的现金流净额	215,124.32	231,699.90	-7.15	-

序号	项目	2021 年度 /年 度末	2020 年度/年 度末	变动比例 (%)	变动原因
7	投资活动产生的 现金流净额	490,963.81	-840,563.64	158.41	新增杭州江河汇 金融城等股权投 资项目、公司持 有的基金及理财 产品等大幅增加
8	筹资活动产生的 现金流净额	-426,191.42	1,077,577.86	-139.55	偿还到期有息债 务所致
9	存货周转率	0.26	0.35	-25.74	-

第四章 募集资金使用及专项账户运作和核查情况

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, 本次债券募集资金拟用于补充公司营运资金, 偿还公司债务, 改善公司资金状况。截至报告期末, 16 不动产的募集资金使用完毕, 2021 年度, 发行人未使用募集资金。

(二) 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 年公开发行永续期公司债券(第一期), 本期债券共募集资金 30.00 亿元, 本期债券募集资金拟用于偿还公司债务, 改善公司资金状况。截至报告期末, 20 不动 Y1 的募集资金使用完毕, 2021 年度, 发行人未使用募集资金。

二、募集资金专户开立及运作情况的核查

(一) 16 不动产募集资金专户开立及运作情况

发行人、受托管理人与中国农业银行股份有限公司深圳市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。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) 20 不动 Y1 募集资金专户开立及运作情况

发行人、受托管理人与中国建设银行股份有限公司签订三方监管协议, 为本期债券设立募集资金专项账户。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、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

受托管理人通过核查募集资金专户银行流水等文件，对募集资金存放于使用情况进行核查，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。

（二）20 不动 Y1 募集资金存放与使用情况的核查

受托管理人通过核查募集资金专户银行流水等文件，对募集资金存放于使用情况进行核查，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。

第五章 增信机制及偿债保障措施的有效性分析

一、本次债券增信机制及偿债保障措施

（一）增信机制

16 不动产、20 不动 Y1 为无担保债券

（二）偿债保障措施

1、16 不动产偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施。

（1）设立专门的偿付工作小组

发行人指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过发行人其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（2）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金根据股东会决议及按照本募集说明书披露的用途使用。

（3）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请华创证券担任本次债券的债券受托管理人，并与华创证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据债券受托管理协议

采取其他必要的措施。在本次债券存续期限内，华创证券依照债券受托管理协议的约定维护本次债券持有人的利益。

（4）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》第四十八条之规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次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，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（5）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。发行人将根据《证券法》、《管理办法》等其他相关法律、法规、规章及《公司章程》规定，履行信息披露的义务，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；债券信用评级发生变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

2、20 不动 Y1 偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施。

（1）设立专门的偿付工作小组

发行人指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过发行人其他

相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（2）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本期债券募集资金根据股东会决议及按照本募集说明书披露的用途使用。

（3）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请华创证券担任本期债券的债券受托管理人，并与华创证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，华创证券依照债券受托管理协议的约定维护本期债券持有人的利益。

（4）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》第四十八条之规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（5）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。发行人将根据《证券法》、《管理办法》等其他相关法律、法规、规章及《公司章程》规定，履行信息披露的义务，至少包括但不限于以下内容：发行人经营

方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；债券信用评级发生变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

二、有效性分析

16 不动产、20 不动 Y1 为无担保债券。2021 年度，16 不动产、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。

第六章 本息偿付情况及偿债保障措施的执行情况

一、本次债券本息偿付情况

2021 年度，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
16 不动产	2020 年 08 月 05 日	2020/08/05-2021/08/04	2021 年 08 月 04 日	2021 年 08 月 05 日	按时付息
20 不动 Y1	2020 年 05 月 06 日	2020/05/06-2021/05/05	2021 年 05 月 05 日	2021 年 05 月 06 日	按时付息

二、本次保障措施的执行情况

16 不动产、20 不动 Y1 在报告期内正常兑付兑息，偿债保障措施按照募集说明书相关约定执行。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、本次债券跟踪评级情况

联合资信评估股份有限公司,上海新世纪资信评估投资服务有限公司将于 2022 年 06 月 30 日前披露关于 16 不动产、20 不动 Y1 的跟踪评级报告,请投资者关注。

二、本次债券行权情况

(一) 16 不动产行权情况

根据平安不动产有限公司于 2021 年 6 月 21 日发布的《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)2021 年票面利率不调整公告》,根据平安不动产有限公司实际情况及当前市场环境,发行人决定维持 16 不动产票面利率不变。

根据平安不动产有限公司于 2021 年 7 月 2 日公布的《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)2021 年债券回售实施结果公告》,16 不动产回售金额 37.56 亿元,回售资金兑付日 2021 年 8 月 5 日。

(二) 20 不动 Y1 行权情况

2021 年度 20 不动 Y1 未发生行权事项。

三、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

第八章 债券持有人会议召开的情况

2021 年度，16 不动产、20 不动 Y1 未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

根据发行人 2021 年年度报告，发行人最近两年主要偿债能力指标如下：

单位：万元

序号	项目	2021 年度/年度末	2020 年度/年度末	变动比例 (%)	变动原因
1	总资产	11,073,537.05	10,671,816.93	3.76	--
2	总负债	5,927,410.71	5,835,959.47	1.57	--
3	净资产	5,146,126.34	4,835,857.46	6.42	--
4	营业收入	388,450.71	334,815.86	16.02	--
5	利润总额	584,699.04	639,753.05	-8.61	--
6	归属母公司股东的净资产	5,146,324.19	4,836,250.69	6.41	--
7	流动比率	2.10	1.89	10.81	--
8	速动比率	2.06	1.85	11.11	--
9	资产负债率 (%)	53.53	54.12	-1.09	--
10	EBITDA 利息保障倍数	4.37	4.42	-1.13	-
11	利息偿付率	100%	100%	-	--
12	贷款偿还率	100%	100%	-	--

短期偿债能力方面，截至2021年末，发行人流动比率、速动比率分别为2.10、2.06，发行人流动比率及速动比率较上年同期呈现增长趋势，短期偿债能力有所增强。

长期偿债能力方面，2020 年末及 2021 年末，发行人总资产分别为 10,671,816.93 万元、11,073,537.05 万元，总负债分别为 5,835,959.47 万元、5,927,410.71 万元，净资产分别为 4,835,857.46 万元、5,146,126.34 万元，发行人 2021 年末总负债较上年末增加 91,451.24 万元，主要原因是短期借款、其他应付款增加所致。

截至 2021 年末，发行人资产负债率、EBITDA 利息倍数分别为 53.53%、4.37，发行人 EBITDA 利息保障倍数较上年同期有所下降。

综上所述，截至2021年末，发行人偿债能力相关指标未发生异常，发行人偿

债能力未重大不利变化。

二、发行人偿债意愿分析

1、16 不动产

发行人 2021 年度兑付兑息意愿较强,并于 2021 年 08 月 05 日支付了上一年度利息。

2、20 不动 Y1

发行人 2021 年度兑付兑息意愿较强,并于 2021 年 05 月 06 日支付了上一年度利息。

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

2021 年度，发行人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、20 不动 Y1”年度受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）



2022 年 6 月 30 日