
平安不动产有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至 2023 年 6 月末，公司面临的可能对公司债券的偿付以及债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险与募集说明书“风险因素”章节无重大变化。

一、基于平安集团保险资金资产配置及公司自身投资需求，平安不动产正处于业务稳定发展阶段，未来视新增项目情况，可能需要通过外部融资来平衡现金流。发行人面临现金流平衡在一定程度上依赖外部融资的风险。

二、发行人海外的业务主要分布在澳洲和美国等地，总体规模不大。对于海外业务的投资，随着国家宏观政策的变化，可能存在一定的政治风险；发行人海外投资涉及诸多环节，由于海外经济、法律环境的不同，发行人在海外投资可能面临一定的经营风险。

三、作为平安集团旗下专业的不动产投资及资产管理平台，发行人业务中来自平安集团及其下属子公司的规模较大，发行人与其关联公司之间存在一些关联交易。如果双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，则可能会存在影响发行人经营业绩的风险，但如果过分依赖关联公司有可能会影响发行人在市场中积累独立经营获利的能力。

四、不动产项目的投资周期较长、资金需求量较大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。发行人现持有的项目较为充足，具备较强的持续发展后劲，但同时也给发行人带来较大的资金支出压力。若未来发行人融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	18
第二节 债券事项.....	21
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	21
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	25
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	26
四、 公司债券募集资金情况.....	41
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	41
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	41
第三节 报告期内重要事项.....	41
一、 财务报告审计情况.....	62
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	62
三、 合并报表范围调整.....	62
四、 资产情况.....	62
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	63
六、 负债情况.....	64
七、 利润及其他损益来源情况.....	66
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	67
九、 对外担保情况.....	67
十、 重大诉讼情况.....	67
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	67
十二、 向普通投资者披露的信息.....	67
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	67
一、 发行人为可交换债券发行人.....	67
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	67
三、 发行人为绿色债券发行人.....	67
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	68
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	68
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	68
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	68
八、 科技创新债或者双创债.....	68
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	68
十、 纾困公司债券.....	68
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	68
第六节 备查文件目录.....	69
财务报表.....	71
附件一： 发行人财务报表.....	71

释义

发行人/公司/平安不动产	指	平安不动产有限公司
控股股东/平安人寿	指	中国平安人寿保险股份有限公司
最终控股股东/中国平安/集团	指	中国平安保险（集团）股份有限公司
19 不动 04	指	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)品种二
19 不动 06	指	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种二
20 不动 Y1	指	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）
20 平安不动 MTN002	指	平安不动产有限公司 2020 年度第二期中期票据
21 不动 01	指	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)
21 不动 02	指	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)
21 平安不动 MTN001	指	平安不动产有限公司 2021 年度第一期中期票据
22 不动 01	指	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)
22 不动 02	指	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)(第二期)
22 不动 03	指	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)(第三期)
23 平安不动 SCP002	指	平安不动产有限公司 2023 年度第二期超短期融资券
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
光大证券	指	光大证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
华创证券	指	华创证券有限责任公司
兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
中国银行	指	中国银行股份有限公司
邮储银行	指	中国邮政储蓄银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
上交所	指	上海证券交易所
交易所	指	深圳证券交易所及上海证券交易所
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有公司债券的投资者
资信评级机构/联合评级	指	联合信用评级有限公司
资信评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司

资信评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
安永华明	指	发行人审计机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构	指	发行人审计机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
公司章程	指	发行人章程，即《平安不动产有限公司章程》
报告期	指	2023 年度 1-6 月
报告期末	指	2023 年 6 月末
最近三年及一期	指	2023 年度 1-6 月、2022 年度、2021 年度、2020 年度
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	平安不动产有限公司
中文简称	平安不动产
外文名称（如有）	PingAnRealEstateCompanyLtd.
外文缩写（如有）	PARE
法定代表人	蒋达强
注册资本（万元）	2,116,052
实缴资本（万元）	2,116,052
注册地址	广东省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
办公地址	广东省深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
办公地址的邮政编码	518033
公司网址（如有）	http://realestate.pingan.com
电子信箱	PUB_BDCJTZJB@pingan.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	唐本胜
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理、CFO、董事会秘书
联系地址	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
电话	0755-88674619
传真	0755-82266705
电子信箱	Zhangleit23@pingan.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：第一大股东为中国平安人寿保险股份有限公司，公司最终控股股东为中国平安保险（集团）股份有限公司。

报告期末实际控制人名称：无

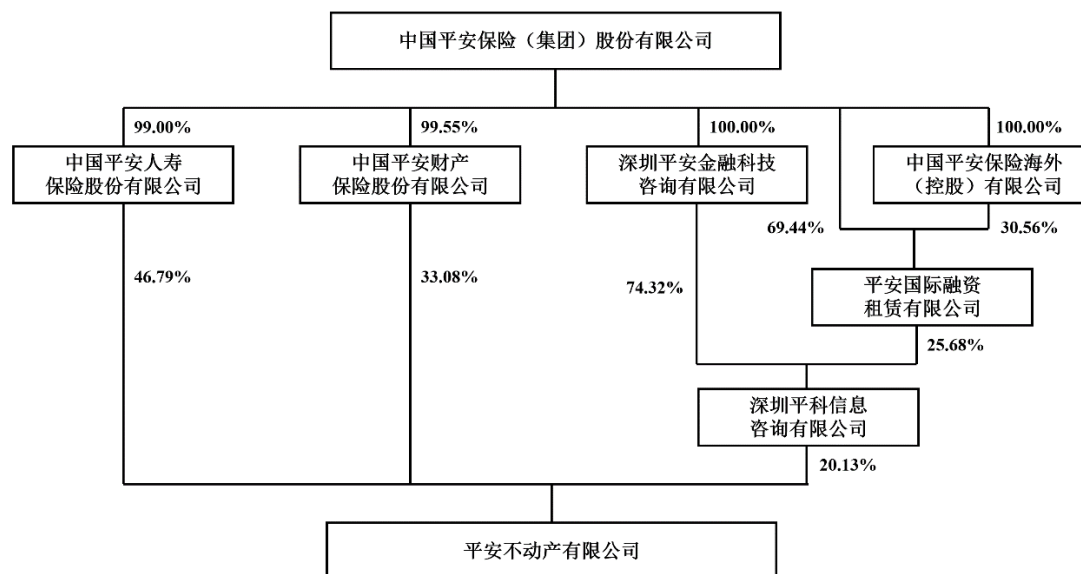
报告期末控股股东资信情况：报告期末公司股东资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：不适用

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：公司股东持有的发行人股权不存在受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：公司无实际控制人，公司最终控股股东持有的发行人股权不存在受限的情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：蒋达强

发行人的董事长或执行董事：蒋达强

发行人的其他董事：唐本胜、李佩锋、赵灿、黄玉强

发行人的监事：许黎、蔡禹、巢傲文

发行人的总经理：唐本胜

发行人的财务负责人：唐本胜

发行人的其他非董事高级管理人员：王强

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）业务范围

发行人经营范围为：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）。

（2）主要产品和服务

发行人是平安集团旗下专业的不动产投资及资产管理平台，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及其子公司、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、项目投资顾问等；不动产投资业务是指发行人围绕优质不动产项目展开的投资，主要包含股债权投资、商业物业、康养、海外投资等业务。

（3）经营模式

1）资产管理业务

资产管理业务是指发行人接受平安集团及其子公司、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、项目投资顾问及项目投资管理业务，具体模式如下：

①资产运营管理业务

发行人接受平安寿险、平安产险等委托人的委托对不动产项目提供招商招租、物业升级改造、日常运营维护、物业处置等运营服务，向委托人收取资产管理费。发行人在提供服务期间，每年按项目资产原值×固定服务费率向委托人收取费用，其中商场类项目为 0.35%，非商场类项目为 0.38%；或每年按照运营净收入乘以固定费率向委托人收取费用，固定费率为 4%。此外，发行人会根据部分资产服务协议约定在固定费率基础上收取浮动管理费。

不动产资产运营管理业务上游企业主要是平安寿险、平安产险，报告期内，发行人主要管理的物业有写字楼、商业综合体、酒店、租赁住房等。

②工程管理业务

发行人受托对在建的不动产项目提供专业的工程规划、施工建造等工程管理服务，具体内容包括：委托人与发行人签署建设工程项目委托管理合同（或不动产管理咨询协议），将在建项目策划、设计、建造、验收等全过程委托给发行人监督管理，发行人通过招标等方式确定有资质的供应商负责项目具体实施。委托人与发行人双方约定管理目标，如工程、成本、质量标准等，根据项目管理目标的达成情况收取管理费用。

费用收取方面，采取固定费率，发行人以建安成本为基数，在项目建设全周期按 6% 的费率向委托人收取费用。

③项目投资顾问业务

发行人主要接受中国平安集团内子公司的委托为客户提供不动产投资相关咨询服务。费用收取方面，对新增投资的项目收取新项目投出管理费、对存续期的项目收取固定管理费、对投资退出的项目就超额收益部分（如有）收取浮动管理费。其中新项目投出管理费的计费方式为：委托人新增投资的不动产项目，在委托人与交易对手签订不动产买卖或投资协议后，发行人将根据委托人约定的投资总额或合同总交易额的 1%收取费用；固定管

理费的计费方式为股权类投资项目每年按“（期初投资总额+期末投资总额）/2*1%”收取费用，股权类投资以外的其他项目每年按“（期初投资总额+期末投资总额）/2*0.4%”收取费用；部分项目固定管理费为 50 万元/年；对投资退出的项目，视项目具体情况针对超额收益部分（如有）收取浮动管理费。

2）不动产投资业务

发行人不动产投资业务主要包含股债权投资、商业物业、康养、工业物流和海外投资等业务。投资业务按照所持有资产运用目的和会计准则来划分资产类科目：股债权投资、海外投资业务对应长期股权投资、债权投资、交易性金融资产等科目；商业物业、康养投资业务对应投资性房地产、存货、长期股权投资、债权投资等科目。

①股债权投资业务

发行人针对优质不动产项目，对标的项目进行股权投资或者债权投资。

在投资决策方面，发行人制定了《投资决策制度及运作流程》、《投资评审制度》等管理制度。项目审核决策关注市场情况、项目交易对手、位置、规划指标和现状、交易结构等要素。投资管理制度明确了投资决策分级、立项管理、投资决策委员会（简称“投决会”）运作流程、投资变更及退出等环节，由总部对推荐项目进行管理，公司委派市场投评部对拟投资项目进行独立投资分析及风险判断，投决会负责项目投资决策。投决会会议通过的议案及表决结果，根据公司章程，需要不动产公司董事会批准的，公司应报不动产公司董事会批准。使用保险资金的项目投资由公司提供投资意见给集团投管会决策。

发行人在对股债权投资业务的项目进行筛选时，主要会评估项目的投资期限、投资回报率、总投资峰值占比、标的项目区位要求、销售净利润率、标的项目无杠杆 ROE 和无杠杆 IRR 等指标，并给予内部的信用评级。在风险控制方面，发行人会向所投资的项目委派董事参与项目公司重大经营决策、委派财务经理实施资金监管等。

股债权投资业务产生的收入主要为股权投资产生的股权溢价以及债权投资产生的利息收入。发行人投资项目的退出方式如下：

a.股权投资部分：通过增资或者股权收购的方式持有项目公司股权，到期由双方协定的方式实现退出；

b.债权投资部分：以股东借款形式发放借款并到期收取本息的方式实现退出；发行人通常会在与交易对手签订的项目合作框架协议中约定退出方式，项目退出优先考虑合作方回购/受让发行人股权的方式，其次为项目清算退出。股东回购价格为按照第三方审计确认的项目公司股权市场公允价值乘以发行人股权比例，股权市场公允价值=股东实缴注册资本+预结算利润。

②商业物业业务

发行人通过自有资金或集团内险资进行写字楼项目的投资建设，部分项目自持并进行运营管理，部分项目在中后期由中国平安集团其他成员企业运用保险资金或市场其他第三方受让项目，完成项目退出，同时发行人继续受托对已转让产权的项目进行运营管理；或发行人通过整租物业后对物业进行装修改造、招商招租获取长期稳定收益。

③康养业务

发行人自 2012 年开始涉足康养业务，康养业务模式为选择国内核心城市或周边的卫星城进行康养项目的建设、运营及转让。盈利模式方面，基于康养行业的投资具有周期较长、投资回报稳定等特点，一方面，公司面向国内外险资等主体整体出让项目，另一方面，针对自持项目部分，则面向市场提供养老公寓租赁、医疗护理、康乐等日常康养服务。

④海外投资

发行人海外投资业务主要通过海外目标市场的领先地产开发运营平台合作，聚焦写字楼及仓储物流等领域，以股权、债权和结构化等方式在项目及公司层面进行投资，寻求增值型和机会型回报。针对优质海外不动产项目，发行人通过境外投资平台以及直接投资方式与项目所在国知名开发商共同投资建设。在项目投资过程中，发行人不实际操盘，只做财务投资。目前，发行人海外项目主要分布在澳洲、美国和日本。海外投资的盈利模式为通过财务投资获得资本回报。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）公司所在行业情况

1）不动产资产管理业务的行业状况及行业前景

根据中国保监会《保险资金投资不动产暂行管理办法》和《中国银保监会关于修改保险资金运用领域部分规范性文件的通知》（保监发[2021]47 号）等相关政策，保监会规定了保险公司运用保险资金配置大类资产的上限比例，其中投资不动产类资产的账面余额，合计不高于公司上季末总资产的 30%。其中，未在银行间市场、证券交易所市场等国务院同意设立的交易市场交易的资产，合计不高于本公司上季末总资产的 25%。账面余额不包括保险公司购置的自用性不动产。

2）不动产投资业务的行业状况及行业前景

①商业物业行业概况

广义上讲，商业物业包括各种非生产性和非住宅型的物业，包括写字楼、酒店、会议中心、商业服务经营场所等；狭义上看，商业物业主要指专用于商业的物业形式，包括商铺、专业市场、商业批发市场、酒店、商业街等。商业物业作为经营性物业，主要受到国民经济整体发展速度、城市化水平以及社会消费能力的影响；同时，由于商业物业的投资属性突出，其发展速度短期内受社会融资成本和通货膨胀率的影响较大。

随着我国国民经济快速发展、人均消费水平逐年提升，商业物业投资增速也保持在较高水平，特别是 2008 年国家“四万亿”经济刺激政策导致流动性宽松，刺激了商业物业投资热情，商业营业用房投资额增速在 2010 年达到 35.11% 的高水平，其后，随着我国经济增速逐步回落和货币政策向稳健方向转变，商业营业用房和办公楼投资增速逐年回落。2018 年至 2022 年，商业营业用房完成开发投资分别为 14,177 亿元、13,225 亿元、13,076 亿元、12,444 亿元和 10,647 亿元，整体开发投资规模自 2017 年开始回落。

从商业物业供求情况看，2017 年以来，由于经济增速放缓及政策调控，商业地产景气度下降，竣工面积和销售面积均处于回落状态，商业营业用房供过于求的情况有所缓解，但整体仍面临一定压力。2018 年，商业营业用房全年竣工面积 11,258.68 万平方米，全年销售面积 11,971.33 万平方米；2019 年全年竣工面积 10,814 万平方米，全年销售面积 10,172.87 万平方米；2020 年，商业营业用房全年竣工面积 8,620.62 万平方米，全年销售面积 9,288.46 万平方米；2021 年商业营业用房全年竣工面积 8,717.91 万平方米，全年销售面积 9,045.55 万平方米，供求端较 2020 年度均有所回升。

总体看，商业物业行业具有投资属性高、设计规划难度较大、资金回笼慢、开发融资渠道广、经营模式相对固定的特点；近几年行业发展日趋成熟，同时受电商行业冲击等因素影响，整体投资增速放缓，供需仍处于相对平衡，新增投资回落。

②康养行业

我国未来老龄化趋势明显，随着老人财富的增多及“421”家庭结构的产生，促使社会养老居住观念的转变，老年人更加重视精神层面的追求；而现有的传统家庭养老方式已不能满足老年人在生理和精神方面的需求。这些都为养老地产的发展带来了新的契机。

养老地产处于养老服务产业链的上游，依托于地产可以衍生出其他养老相关的服务和消费。养老产业链分为上游的养老地产和养老金融，中游的家政、医疗和文娱服务以及下游的养老用品。上游的养老金融承载能力较差，而养老地产承载能力极强，不仅可以将医疗服务装入其中成为其地产不可分割的一部分，也可以将养老用品载入其中进行增值或者提供渠道。因此养老地产的意义不仅仅在于提供所居所养，更多的意义在于承载着整个养老服务的产业链。

2013 年 9 月 13 日出台的《国务院关于加强发展养老服务业的若干意见》，提出到 2020 年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系，提出促进中小企业发展进入养老服务产业集群，发展养老服务网站，养老服务消费市场。根据中国社科院《中国养老产业发展白皮书》预计，到 2030 年，中国养老产业的规模将达到 13 万亿元。政府深刻认识到我国养老服务体系面临的巨大压力，供不应求的现象明显，且随着中国即将进入快速老龄化阶段，发展养老事业具有国家战略高度。

保险资金在需要提供持续经营的养老地产领域会有更大作为。1）出于资金周转考虑，开发商更可能关注活跃长者社区，在社区和房屋设计上等为老年人提供诸多便利，但项目仍会以出售为主或租售并举。2）开发商养老地产项目若以出租为主，也更可能由专业养老地产运营商进行运营；中长期一些政策的出台，如美国的贷款抵押保险、日本的护理保险制度等等，可能会促进开发商等更多进入这一领域。3）保险资金由于其资金使用期限较长，投资养老地产正好可以解决其资金“长短错配”的问题；另一方面，养老金也可以和养老地产互补配合，实现产业链联动。

③租赁住房行业

2015 年 1 月，住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。同年 11 月，国务院办公厅发布《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，提出积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。2016 年 6 月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。2017 年 12 月中央经济工作会议明确了加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。

尽管我国房地产行业历经多轮调控政策变化，当前行业已经进入淘汰赛阶段，但发展的空间依然存在。中央政策一直支持、鼓励住房租赁市场发展为主，集体建设用地建租赁住房试点城市持续扩容，发展住房租赁市场是我国构建房地产市场健康长效机制的核心内容之一，住房租赁市场需求前景广阔。

（2）公司所处行业地位及面临的主要竞争状况

1) 行业地位

发行人是行业内领先的不动产资产管理公司，业务涵盖写字楼、商场、租赁住房、酒店、康养、产业园区等不动产领域。发行人于 2009 年便大力深化在商办领域的投资力度，项目类型包括高端写字楼及商业综合体，主要位于一线及核心二线城市，物业资产质量优良、出租率居于行业高水平。

2) 公司竞争优势

发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力主要来自以下核心竞争优势：

①凭借不动产全价值链资产管理平台，具有良好的优质资产获取能力

发行人作为平安集团旗下专业的不动产投资及资产管理平台，围绕一二线重点城市，积极布局商办（写字楼、商场、酒店）、租赁住房、康养等领域，具备不动产“投资-融资-建设-管理-退出”全价值链资产管理能力，拥有业内优质的合作伙伴，具有良好的优质资产获取能力。

②依托中国平安集团综合金融平台，具有多元化的融资渠道

发行人依托中国平安集团综合金融平台，通过整合内外部优势资源，具备了较为多元的融资渠道。多元化的融资渠道优化了发行人的资本结构，有助维持稳健的流动资金状况。

③多样化的产品组合，布局核心城市和区域，降低经营风险

发行人深耕不动产领域，产品选择较为多元，项目类型涵盖写字楼、商场、租赁住房、酒店、康养、产业园区等，形成了类别多样、品牌突出的投资组合。发行人进行资产管理及投资的商业写字楼分布于一线及核心二线城市，租金回报率较为稳定，在开发的写字楼物业包括超甲级及甲级写字楼，均分布于重点城市的核心区域。

④已构建起严谨的风控体系，能有效控制投资风险

发行人从投前、投中、投后三个维度出发，建立了完善的风控管理制度、标准和流程，为公司持续稳定的发展提供全方位保障：第一道，投资团队（负责项目筛选、交易条款及谈判、投资收益分析等）；第二道，风控部门（市场投评部项目审核、风控合规部等各部门出具意见等）；第三道，投决会决策（决定项目是否最终投出）；第四道，投中投后管理（投中由投资管理部门负责，项目完成初始投资后，由投后管理部门交接管理）。

⑤稳健的投资策略和财务管理成就长期发展

发行人遵循严谨的投资策略，关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，主要投资符合大众市场需求的主流项目。发行人亦密切关注收购机会并专注主要城市的表现以把握按合

理价格投资项目的机会。基于严谨的投资策略和财务管理，发行人的投资组合资产质量优良，维持着充裕的现金和稳健的债务水平，支持公司长期可持续发展。

⑥公司架构完善，人才结构良好，管理团队经验丰富

发行人组织架构完善，人才结构多元且完整，按照前、中、后台的业务流程和岗位需要，配置了不同的专业人才，发行人业务线人员在不动产投资及金融方面具有丰富的经验，核心岗位人员大多来自国内外顶尖的地产企业、金融企业、会计师事务所等，工作背景优良。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
资产管理	42,113.94	-	100.00	77.66	100,343.85	-	100.00	94.45
不动产投资	12,112.24	11,873.87	1.97	22.34	5,891.34	7,041.31	-19.52	5.55
合计	54,226.18	11,873.87	78.10	100.00	106,235.19	7,041.31	93.37	100.00

(2)各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所
属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：万元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
不动产资产运营管理业务	资产管理	9,432.74	-	100.00	-50.17	-	-
工程管理服务	资产管理	5,110.27	-	100.00	38.91	-	-
项目投资顾问	资产管理	10,909.75	-	100.00	-62.27	-	-
投资管理业务	资产管理	4,157.33	-	100.00	-61.94	-	-
财务顾问业务	资产管理	12,628.38	-	100.00	-58.25	-	-
商业物业	不动产投资	6,819.48	5,923.8	13.13	395.37	394.97	0.54
合计	—	49,057.96	5,923.8	—	-47.85	394.97	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

报告期内，发行人资产管理业务板块营业收入同比下降 58.03%，主要系投资顾问费收入、财务顾问费收入、资产管理费收入减少所致；不动产投资业务板块营业收入同比上升 105.59%，营业成本同比上升 68.63%，主要系出售物业规模增加。

报告期内，发行人不动产资产运营管理业务收入同比下降 50.17%，项目投资顾问收入同比下降 62.27%，投资管理业务收入同比下降 61.94%，财务顾问业务营业收入同比下降 58.25%，主要系受地产市场行情下行，公司业务转型影响；工程管理服务收入同比上升 38.91%，主要系本期新增项目工程管理费；商业物业收入同比上升 395.37%，成本同比上升 394.97%，主要系新增项目 2022 年底竣工，本年新增结转收入。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人深耕不动产领域，致力于成为国际领先的不动产资产管理公司。

（1）围绕一二线重点城市，积极布局商办（写字楼、商场、酒店）、租赁住房、康养等领域，打造全价值链资产管理能力、全过程金融产品能力以及全方位风险控制能力。

（2）继续壮大不动产资产管理业务，响应集团加快险资配置的战略要求，积极布局收

租类不动产物业，为集团保险资金提供不动产领域相关资产配置与管理服务，定位为集团险资配置的主力平台。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和地产调控政策有较强的相关性，目前我国宏观经济及地产市场仍处于调整阶段，对发行人受托管理及持有的不动产项目的转让价格及出租情况可能产生一定的影响。

公司业务线人员大多在不动产投资及金融方面具有丰富的经验，核心管理层均来自于国内外顶尖的地产企业、金融企业、会计师事务所等，其对于行业发展趋势和相关政策的把控和研判精准，有助于公司根据经济和政策情况及时调整业务发展方向。

（2）不动产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。发行人现持有的项目较为充足，具备较强的持续发展后劲，但同时也给发行人带来较大的资金支出压力。若未来发行人融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

发行人依托中国平安集团综合金融平台，通过整合内外部优势资源，具备了较为多元的融资渠道。多元化的融资渠道优化了发行人的资本结构，有助维持稳健的流动资金状况。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，拥有与其业务规模相适应的从业人员，独立开展各项业务活动。

2、资产独立

公司资产独立完整，公司第一大股东及其控制的其他企业不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立

公司建立了完整的劳动、人事、工资管理部门及相应的管理制度，公司劳动、人事及

工资管理独立于股东。

公司拥有自己的经营及管理人员，所有员工均经过严格规范的人事招聘程序录用后签订劳动合同，并在社会保障、工薪报酬、劳动、人事等方面实行独立管理。

公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，由股东会、董事会通过合法程序选举产生，不存在第一大股东及其关联人超越发行人股东会和董事会职权作出的人事任免决定。

4、财务独立

公司与第一大股东的财务会计核算体系和财务管理制度各自独立，并建立了独立的财务会计制度。

公司财务人员没有在第一大股东及其控制的其他企业中兼职或领薪；公司按照管理制度独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况；公司在银行独立开设基本存款账户，不存在与第一大股东共用银行账户的情况；公司不存在第一大股东及其关联公司违规占用公司资金或其他资产，以及公司为第一大股东及其关联公司违规担保的情形。

5、机构独立

发行人按照《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关要求，制订了《公司章程》，建立健全了以股东会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构、经理层为执行机构的法人治理结构。发行人董事会、监事会建立了完善的工作制度，并得到有效执行，不存在股东及其关联方干预发行人机构设置的情况。

发行人经营场所和办公机构均与第一大股东完全分开，不存在与第一大股东及其它关联方混合经营、合署办公的情形。发行人根据生产经营的需要设置了相应的职能部门，并制订了一系列完整的规章制度，对各部门进行了明确的分工，各部门依照规章制度行使各自职能，不存在股东直接干预发行人经营活动的情况。

发行人与第一大股东及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全分开，做到了业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立，具备独立经营的能力。第一大股东与发行人之间不存在影响其正常经营管理、侵害其他股东的利益、违反相关法律法规的情形，不存在资金占用情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人已根据相关法律法规制定了《关联交易管理制度》，并遵照执行。

1、关联交易的决策权限

（1）公司董事会承担关联交易管理的最终责任，主要负责审议批准公司重大关联交易事项；公司风委会负责关联交易管理、审查和风险控制，负责确定公司关联交易管理的总体目标、基本政策。

（2）对于无需提交董事会审议批准的一般关联交易，需逐笔履行关联交易管理部门审核。

（3）对于达到银保监会重大关联交易标准的交易事项，需经公司公董事会审议，并事前报备集团。

按交易所规则需要披露公告的交易事项，经公司董事会审议，并上报集团关联办审查、集团管控与消保会审议，审查通过后，提交集团董事会或股东大会批准。业务部门按此流程履行完审批程序后，方可正式签署交易协议。

2、关联交易的决策程序

（1）业务部门在具体交易开展前对是否构成关联交易进行识别。对于认定构成关联交易的，业务部门应订立书面协议，向公司关联交易管理部门提交关联交易评估材料。

（2）公司关联交易管理部门根据业务部门提交的评估材料复核判断是否达到审议、披露报告标准，提示业务部门履行相应的关联交易审批程序。

（3）业务部门需逐笔提交关联交易定价公允性说明，公司关联交易管理部门按照职责分工对业务部门提交的定价方法及公允性说明材料进行逻辑复核。

（4）对于无需提交董事会审议批准的一般关联交易，需逐笔履行关联交易管理部门审核。

（5）对于达到银保监会重大关联交易标准的交易事项，需经公司公董事会审议，并事前报备集团。

按交易所规则需要披露公告的交易事项，经公司董事会审议，并上报集团关联办审查、集团管控与消保会审议，审查通过后，提交集团董事会或股东大会批准。业务部门按此流程履行完审批程序后，方可正式签署交易协议。

（6）公司董事会对关联交易进行表决或决策时，与该关联交易有利害关系的人员应回避。非关联董事不得委托关联董事代为出席。

3、关联交易的定价机制

公司开展关联交易需要遵循公平公允原则，交易各方应在独立、平等基础上，按照商业原则，以不优于对非关联方同类交易的条件进行，选用公允合理定价方法，实现交易公平、价格公允。

定价公允是关联交易管理的核心，关联交易定价均应遵循公平公允原则。业务部门需逐笔提交关联交易定价公允性说明，公司关联交易管理部门按照职责分工对业务部门提交的定价方法及公允性说明材料进行逻辑复核。

4、关联交易的信息披露安排

（1）公司按照法规和监管要求，真实、准确、完整、及时地报告、披露关联交易信息

，不得存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（2）统一交易协议下发生的关联交易无需逐笔进行审查、报备，但应在定期报备中说明执行情况。

（3）对于构成交易所规则需要披露公告的关联交易，公司业务部门应向集团董办提交完成公司相应审批流程后的披露公告相关材料。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	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)
2、债券简称	21 不动 01
3、债券代码	149367.SZ
4、发行日	2021 年 1 月 22 日
5、起息日	2021 年 1 月 26 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 26 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、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。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司,光大证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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)
2、债券简称	21 不动 02
3、债券代码	149481.SZ
4、发行日	2021 年 5 月 20 日
5、起息日	2021 年 5 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 5 月 24 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、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。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司,光大证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)品种二
2、债券简称	19 不动 04
3、债券代码	155573.SH
4、发行日	2019 年 7 月 24 日
5、起息日	2019 年 7 月 26 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 7 月 26 日
7、到期日	2026 年 7 月 26 日
8、债券余额	7.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种二
2、债券简称	19 不动 06
3、债券代码	155632.SH
4、发行日	2019 年 8 月 19 日
5、起息日	2019 年 8 月 21 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 8 月 21 日
7、到期日	2026 年 8 月 21 日
8、债券余额	9.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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)
2、债券简称	22 不动 01
3、债券代码	149784.SZ
4、发行日	2022 年 1 月 13 日
5、起息日	2022 年 1 月 17 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 1 月 17 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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)(第二期)
2、债券简称	22 不动 02
3、债券代码	149909.SZ
4、发行日	2022 年 4 月 28 日
5、起息日	2022 年 5 月 5 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 5 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	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)(第三期)
2、债券简称	22 不动 03
3、债券代码	149966.SZ
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 28 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 6 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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）
2、债券简称	20 不动 Y1

3、债券代码	163502.SH
4、发行日	2020 年 4 月 28 日
5、起息日	2020 年 5 月 6 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 5 月 6 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	华创证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	155573.SH
债券简称	19 不动 04
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发相关条款。

债券代码	155632.SH
债券简称	19 不动 06
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发相关条款。

债券代码	163502.SH
债券简称	20 不动 Y1
债券约定的选择权条款名称	☐ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发相关条款。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	149367.SZ
债券简称	21 不动 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。 （一）设立专门的偿付工作小组 本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。 （二）切实做到专款专用 本公司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。 （三）充分发挥债券受托管理人的作用 本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债

	券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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。 （四）制定债券持有人会议规则 本公司已按照《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。 （五）严格的信息披露 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内发行人投资者保护条款得到严格执行。

债券代码	149481.SZ
债券简称	21 不动 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。 （一）设立专门的偿付工作小组 本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。 （二）切实做到专款专用 本公司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。 （三）充分发挥债券受托管理人的作用 本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投证券依照债

	券受托管理协议的约定维护本次债券持有人的利益。 （四）制定债券持有人会议规则 本公司已按照《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。 （五）严格的信息披露 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内发行人投资者保护条款得到严格执行。
债券代码	155573.SH

债券简称	19 不动 04
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。 （一）设立专门的偿付工作小组 本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。 （二）切实做到专款专用 本公司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。 （三）充分发挥债券受托管理人的作用 本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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。 （四）制定债券持有人会议规则 本公司已按照《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。 （五）严格的信息披露 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内发行人投资者保护条款得到严格执行。

债券代码	155632.SH
债券简称	19 不动 06
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。 （一）设立专门的偿付工作小组

	本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。 （二）切实做到专款专用 本公司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。 （三）充分发挥债券受托管理人的作用 本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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。 （四）制定债券持有人会议规则 本公司已按照《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。 （五）严格的信息披露 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将
--	--

	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。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内发行人投资者保护条款得到严格执行。

债券代码	149784.SZ
债券简称	22 不动 01
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。 （一）设立专门的偿付工作小组 本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。 （二）切实做到专款专用

	本公司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。 （三）充分发挥债券受托管理人的作用 本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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。 （四）制定债券持有人会议规则 本公司已按照《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。 （五）严格的信息披露 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内发行人投资者保护条款得到严格执行。

债券代码	149909.SZ
债券简称	22 不动 02
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。 （一）设立专门的偿付工作小组 本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。 （二）切实做到专款专用 本公司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。

	（三）充分发挥债券受托管理人的作用 本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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。 （四）制定债券持有人会议规则 本公司已按照《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。 （五）严格的信息披露 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内发行人投资者保护条款得到严格执行。

债券代码	149966.SZ
债券简称	22 不动 03
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。 （一）设立专门的偿付工作小组 本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。 （二）切实做到专款专用 本公司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。 （三）充分发挥债券受托管理人的作用 本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债

	券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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。 （四）制定债券持有人会议规则 本公司已按照《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。 （五）严格的信息披露 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内发行人投资者保护条款得到严格执行。

债券代码	163502.SH
债券简称	20 不动 Y1
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施。 （一）设立专门的偿付工作小组 本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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。 （二）切实做到专款专用 本公司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。 （三）充分发挥债券受托管理人的作用 本公司已按照《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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。 （四）制定债券持有人会议规则 本公司已按照《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。 （五）严格的信息披露 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内发行人投资者保护条款得到严格执行。

四、公司债券募集资金情况

- ☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：155573.SH

债券简称	19 不动 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券为无担保债券。 2、偿债计划 （1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，2020 年至 2026 年每年的 7 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后一期利息随本金的兑付一起支付。 （2）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 （3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。 3、其他偿债保障措施 为维护本期债券持有人的合法权益，本公司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本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门

	，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）切实做到专款专用本公司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本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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本公司已按照《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）严格的信息披露本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：155632.SH

债券简称	19 不动 06
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券为无担保债券。 2、偿债计划 （1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，2020 年至 2026 年每年的 8 月 21 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后一期利息随本金的兑付一起支付。 （2）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 （3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。 3、其他偿债保障措施

	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司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本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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）切实做到专款专用本公司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本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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本公司已按照《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）严格的信息披露本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：163502.SH

债券简称	20 不动 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券为无担保债券。 2、偿债计划 （1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，2021 年至 2027 年每年的 5 月 6 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后一期利息随本金的兑付一起支付。 （2）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，

	由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 （3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。 3、其他偿债保障措施为维护本期债券持有人的合法权益，本公司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本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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）切实做到专款专用本公司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本公司已按照《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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本公司已按照《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）严格的信息披露本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：149367.SZ

债券简称	21 不动 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券为无担保债券。 2、偿债计划 （1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，2022 年至 2024 年每年的 1 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后一期利息随本金的兑付一起支付。

	（2）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 （3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。 3、其他偿债保障措施为维护本期债券持有人的合法权益，本公司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本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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）切实做到专款专用本公司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本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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本公司已按照《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）严格的信息披露本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：149481.SZ

债券简称	21 不动 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券为无担保债券。 2、偿债计划 （1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，2022 年至

	2024 年每年的 5 月 24 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后一期利息随本金的兑付一起支付。 （2）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 （3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。 3、其他偿债保障措施 为维护本期债券持有人的合法权益，本公司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本公司指定基金部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，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）切实做到专款专用本公司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本公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《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。本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，在本公司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，中信建投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本公司已按照《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）严格的信息披露本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。本公司将根据《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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：149784.SZ

债券简称	22 不动 01
------	----------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券为无担保债券。 2、偿债计划 本期债券的起息日为 2022 年 1 月 17 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2022 年至 2025 年间每年的 1 月 17 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2025 年 1 月 17 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 3、其他偿债保障措施 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。 （一）募集资金专款专用公司将严格依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。同时，公司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，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。 （二）制定《债券持有人会议规则》公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本次公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第十节“债券持有人会议”。 （三）聘请债券受托管理人公司按照《公司债发行与
-----------------------------	---

	交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。 （四）设立专门的偿付工作小组本公司指定财务资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。 （五）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，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：1. 发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；2. 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；3. 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；4. 发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；5. 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；6. 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；7.
--	---

	发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；8. 发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；9. 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；10. 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；11. 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；12. 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，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或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；13. 发行人拟变更募集说明书的约定；14. 发行人不能按期支付本息；15. 发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；16. 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；17. 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；18. 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；19. 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；20. 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司
--	---

	债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的； 21. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；22. 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；23. 发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；24. 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：149909.SZ

债券简称	22 不动 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券为无担保债券。 2、偿债计划 本期债券的起息日为 2022 年 5 月 5 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2025 年间每年的 5 月 5 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2025 年 5 月 5 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 3、其他偿债保障措施 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的

	作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。 （一）募集资金专款专用公司将严格依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。同时，公司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，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。 （二）制定《债券持有人会议规则》公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本次公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第十节“债券持有人会议”。 （三）聘请债券受托管理人公司按照《公司债发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。 （四）设立专门的偿付工作小组本公司指定财务资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。 （五）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，使公司偿债能力、募集资金使用等情
--	---

	况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：1. 发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；2. 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；3. 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；4. 发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；5. 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；6. 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；7. 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；8. 发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；9. 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；10. 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；11. 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；12. 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，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或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；13. 发行人拟变更募集说明书的约定；14. 发行人不能按期支付本息；15. 发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；16. 发行
--	---

	人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；17. 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；18. 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；19. 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；20. 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；21. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；22. 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；23. 发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；24. 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：149966.SZ

债券简称	22 不动 03
------	----------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券为无担保债券。 2、偿债计划 本期债券的起息日为 2022 年 6 月 28 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2025 年 6 月 28 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 3、其他偿债保障措施 为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。 （一）募集资金专款专用公司将严格依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。同时，公司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，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。 （二）制定《债券持有人会议规则》公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本次公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第十节“债券持有人会议”。 （三）聘请债券受托管理人公司按照《公司债发行与
-----------------------------	---

	交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。 （四）设立专门的偿付工作小组本公司指定财务资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。 （五）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，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：1. 发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；2. 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；3. 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；4. 发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；5. 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；6. 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；7.
--	---

	发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；8. 发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；9. 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；10. 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；11. 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；12. 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，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或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；13. 发行人拟变更募集说明书的约定；14. 发行人不能按期支付本息；15. 发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；16. 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；17. 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；18. 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；19. 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；20. 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司
--	---

	债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的； 21. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；22. 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；23. 发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；24. 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
------	------

一年内到期的非流动资产	一年内（含一年）到期的债权投资和长期应收款
其他流动资产	一年内的债权投资和其他流动资产
长期股权投资	对合联营企业的投资

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
一年内到期的非流动资产	1,127,473.97	1,228,605.90	-8.23%	-
其他流动资产	4,184,516.19	3,578,548.93	16.93%	-
长期股权投资	3,422,540.60	3,511,692.39	-2.54%	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分）	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的 比例（%）
货币资金	1,010,648.81	23,194.14	-	2.29%
存货	60,684.17	42,953.90	-	70.78%
投资性房地产	187,218.73	95,840.95	-	51.19%
固定资产	10,666.79	436.53	-	4.09%
合计	1,269,218.50	162,425.52	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：7,594.84 万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 万元，收回：6,654.84 万元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：940.00 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：940.00 万元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.02%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 2,972,602.31 万元和 2,686,503.72 万元，报告期内有息债务余额同比变动-9.62%。

单位：万元币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年（ 不含）		
公司信用 类债券	-	330,850.75	403,751.69	854,065.17	1,588,667.61	59.14%
银行贷款	-	266,580.02	458,799.06	292,721.68	1,018,100.76	37.90%
非银行金 融机构贷 款	-	-	-	-	-	-
其他有息 债务	-	1,222.91	63,853.32	14,659.12	79,735.35	2.97%
合计	-	598,653.68	926,404.07	1,161,445.97	2,686,503.72	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 1,393,400.00 万元，企业债券余额 0.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 470,000.00 万元，且共有 300,000.00 万元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 4,559,463.13 万元和 4,373,842.12 万元，报告期内有息债务余额同比变动-4.07%。

单位：万元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	330,850.75	403,751.69	1,630,299.45	2,364,901.89	54.07%
银行贷款	-	531,963.83	641,746.56	798,298.84	1,972,009.23	45.09%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	22,271.88	14,659.12	36,931.00	0.84%
合计	-	862,814.58	1,067,770.13	2,443,257.41	4,373,842.12	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 1,393,400.00 万元，企业债券余额 0.00 万元，非金融企业债务融资工具余额 470,000.00 万元，且共有 300,000 万元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 771,626.41 万元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 万元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）主要负债情况及其变动原因

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	985,467.71	975,401.39	1.03%	-
其他应付款	1,558,740.83	1,469,088.88	6.10%	-
一年内到期的非流动负债	799,037.15	623,816.04	28.09%	-
长期借款	812,957.96	645,128.39	26.01%	-
应付债券	1,630,299.45	2,168,068.50	-24.80%	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：79,500.61 万元

报告期非经常性损益总额：184.38 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
深圳新投资管理有限公司	否	49%	本公司的经营范围包括投资管理；投资咨询（不含证券、期货、保险及其他金融业务）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资项目策划；企业管理咨询（不含人才中介服务）。	8,699,178.23	2,581,746.28	694.28	-50,743.01
深圳盛钧投资管理有限公司	否	49%	本公司的经营范围包括投资管理、投资咨询（以上不含证券、期货、保险及其他金融业务）、投资兴办实业、投资项目策划及企业管理咨询（不含人才中介服务）。	5,603,678.27	106,646.48	1,755.50	26,814.71

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

报告期内，公司经营活动产生的现金净流量为 194,119.18 万元，净利润为 70,885.03 万元，差异主要系来自于尚未收到现金的投资收益以及经营性应付的增加。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

对外担保中为控股股报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码	163502.SH
债券简称	20 不动 Y1
债券余额	30.00
续期情况	报告期内未触发续期条款。
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	无
是否仍计入权益及相关会计处理	计入其他权益工具
其他事项	无

五、发行人为扶贫债券发行人

□适用 √不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

□适用 √不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

□适用 √不适用

八、科技创新债或者双创债

□适用 √不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

□适用 √不适用

十、纾困公司债券

□适用 √不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

公司不属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披露管理办法》（生态环境部令第 24 号）中规定应当履行环境信息披露义务的主体，不存在应当披露的环境信息。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

三、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为平安不动产有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2023 年 06 月 30 日

编制单位:平安不动产有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	10,106,488,077	12,738,281,012
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	180,896,253	795,697,046
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		21,874,692
应收票据		
应收账款	667,314,307	1,043,710,587
应收款项融资		143,121,014
预付款项	15,590,612	17,265,704
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,206,864,649	6,395,736,835
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	606,841,702	729,651,950
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	11,274,739,691	12,286,058,999
其他流动资产	41,845,161,859	35,785,489,281
流动资产合计	70,903,897,150	69,956,887,120
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	590,819,544	1,034,142,514
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	34,225,406,020	35,116,923,856
其他权益工具投资	327,997,272	327,997,272
其他非流动金融资产	110,236,399	115,435,654
投资性房地产	1,872,187,337	2,402,429,950
固定资产	106,667,923	111,375,700
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	55,641,173	66,893,098
无形资产	75,533,367	103,222,962
开发支出		
商誉	547,495	547,495
长期待摊费用	37,580,209	39,242,973
递延所得税资产	372,975,845	376,333,272
其他非流动资产		
非流动资产合计	37,775,592,584	39,694,544,746
资产总计	108,679,489,734	109,651,431,866
流动负债：		
短期借款	9,854,677,053	9,754,013,916
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	235,625,691	270,721,002
预收款项		
合同负债	38,877,036	46,331,233
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	245,064,843	502,270,922
应交税费	39,869,546	70,353,330
其他应付款	15,587,408,307	14,690,888,782
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,990,371,536	6,238,160,438
其他流动负债	1,523,309,236	1,531,791,831
流动负债合计	35,515,203,248	33,104,531,454
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,129,579,585	6,451,283,867
应付债券	16,302,994,486	21,680,685,044
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	16,986,475	25,229,164
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		

递延所得税负债	36,169,115	37,744,015
其他非流动负债		
非流动负债合计	24,485,729,661	28,194,942,090
负债合计	60,000,932,909	61,299,473,544
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,623,187	3,084,165,653
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,106,561,791	1,281,272,621
减：库存股		
其他综合收益	10,390,785	85,931,545
专项储备		
盈余公积	2,154,801,406	2,154,801,406
一般风险准备	19,302,066	19,268,231
未分配利润	21,132,469,270	20,489,342,376
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	48,601,672,133	48,275,305,460
少数股东权益	76,884,692	76,652,862
所有者权益（或股东权益）合计	48,678,556,825	48,351,958,322
负债和所有者权益（或股东权益）总计	108,679,489,734	109,651,431,866

公司负责人：蒋达强主管会计工作负责人：唐本胜会计机构负责人：陈立阳

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：平安不动产有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,308,729,318	6,070,499,454
交易性金融资产	31,925,064	17,787,411
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	579,318,397	948,940,452
应收款项融资		
预付款项	73,746	73,746
其他应收款	8,176,338,892	9,072,984,074
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	6,303,426,863	7,357,314,454

其他流动资产	41,257,576,291	38,019,603,003
流动资产合计	59,657,388,571	61,487,202,594
非流动资产：		
债权投资	497,138,296	794,727,758
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	20,691,897,590	20,511,084,082
其他权益工具投资	228,312,112	228,312,112
其他非流动金融资产	106,873,482	111,533,662
投资性房地产		
固定资产	2,394,227	3,900,432
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	44,648,002	64,263,079
无形资产	62,532,400	89,834,777
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	906,107	1,359,641
递延所得税资产	165,697,488	164,081,494
其他非流动资产		
非流动资产合计	21,800,399,704	21,969,097,037
资产总计	81,457,788,275	83,456,299,631
流动负债：		
短期借款	5,797,216,400	5,670,756,191
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	45,513,041	49,591,977
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	203,590,306	433,899,832
应交税费	27,297,465	37,415,356
其他应付款	8,864,706,114	8,209,191,494
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,979,151,898	6,236,682,883
其他流动负债	1,518,313,849	1,524,268,580
流动负债合计	24,435,789,073	22,161,806,313
非流动负债：		
长期借款	3,073,807,998	2,140,963,493
应付债券	8,540,651,684	14,205,654,889
其中：优先股		

永续债		
租赁负债	16,841,925	23,890,104
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,631,301,607	16,370,508,486
负债合计	36,067,090,680	38,532,314,799
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,623,187	3,084,165,653
其中：优先股		
永续债		
资本公积	852,727,389	953,752,157
减：库存股		
其他综合收益	32,580,395	31,411,443
专项储备		
盈余公积	2,150,933,727	2,150,933,727
一般风险准备	17,796,904	16,579,758
未分配利润	18,158,512,365	17,526,618,466
所有者权益（或股东权益）合计	45,390,697,595	44,923,984,832
负债和所有者权益（或股东权益）总计	81,457,788,275	83,456,299,631

公司负责人：蒋达强

主管会计工作负责人：唐本胜

会计机构负责人：陈立阳

合并利润表

2023年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	542,261,785	1,062,351,876
其中：营业收入	542,261,785	1,062,351,876
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,532,953,605	1,585,010,698
其中：营业成本	118,738,722	70,413,099
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	18,498,334	19,205,785

销售费用		
管理费用	330,004,014	528,705,905
研发费用		
财务费用	1,065,712,535	966,685,909
其中：利息费用	993,493,579	914,557,196
利息收入	31,640,826	42,973,247
加：其他收益	3,472,026	-2,992,095
投资收益（损失以“－”号填列）	1,749,357,166	1,902,158,535
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	387,015,146	762,788,285
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-17,900,746	58,132,302
信用减值损失（损失以“-”号填列）	52,613,294	-44,898,425
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		131,704
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	796,849,920	1,389,873,199
加：营业外收入	125,189	13,733,412
减：营业外支出	1,969,017	5,921,972
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	795,006,092	1,397,684,639
减：所得税费用	86,155,779	222,706,978
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	708,850,313	1,174,977,661
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	708,850,313	1,174,977,661
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	708,618,263	1,175,053,744
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	232,050	-76,083
六、其他综合收益的税后净额	-75,540,980	7,224,512
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-75,540,760	7,225,179
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综		

合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-75,540,760	7,225,179
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-65,469,461	4,894,589
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	-10,071,299	2,330,590
(9) 应收款项融资公允价值变动	16,826,476	
(10) 应收款项融资信用减值准备	-16,826,476	
(11) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-220	-667
七、综合收益总额	633,309,333	1,182,202,174
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	633,077,503	1,182,278,923
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	231,830	-76,749
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0.00 元,上期被合并方实现的净利润为:0.00 元。

公司负责人:蒋达强主管会计工作负责人:唐本胜会计机构负责人:陈立阳

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	387,435,801	913,137,726
减:营业成本	81,168	271,725
税金及附加	9,798,259	13,672,327
销售费用		
管理费用	250,183,119	454,840,596
研发费用		
财务费用	612,717,119	652,319,905

其中：利息费用	619,302,665	671,641,190
利息收入	25,941,741	31,912,789
加：其他收益	2,695,599	1,930,155
投资收益（损失以“－”号填列）	1,258,353,996	2,139,833,994
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	386,793,668	1,003,528,757
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-4,602,702	1,893,714
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,861,273	-48,167,839
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	6,657	128,532
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	769,248,413	1,887,651,729
加：营业外收入	106,436	31,330
减：营业外支出	1,002,473	4,982,729
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	768,352,376	1,882,700,330
减：所得税费用	69,783,797	224,353,339
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	698,568,579	1,658,346,991
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	1,168,952	1,625,774
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,168,952	1,625,774
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,168,952	1,625,774
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	699,737,531	1,659,972,765
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：蒋达强主管会计工作负责人：唐本胜会计机构负责人：陈立阳

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,116,785,787	2,393,433,805
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,882,113,189	1,141,877,130
经营活动现金流入小计	5,998,898,976	3,535,310,935
购买商品、接受劳务支付的现金	16,540,444	32,385,326
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	386,386,345	531,535,457
支付的各项税费	285,432,344	967,499,521
支付其他与经营活动有关的现金	3,369,348,003	8,750,626,162
经营活动现金流出小计	4,057,707,136	10,282,046,466
经营活动产生的现金流量净额	1,941,191,840	-6,746,735,531
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	67,071,181,792	57,089,159,768
取得投资收益收到的现金	1,408,401,663	1,015,265,286

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		153,344
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	296,316,205	1,943,234,580
收购子公司收到的现金		504,861,014
收到其他与投资活动有关的现金	1,147,953,551	
投资活动现金流入小计	69,923,853,211	60,552,673,992
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,067,870	89,146,522
投资支付的现金	69,856,618,283	65,416,868,099
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	59,659,690	80,571,350
支付其他与投资活动有关的现金		
处置子公司减少的现金净额		78,437
投资活动现金流出小计	69,966,345,843	65,586,664,408
投资活动产生的现金流量净额	-42,492,632	-5,033,990,416
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	18,645,378,703	25,517,360,351
发行债券收到的现金	3,659,566,229	8,617,421,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,055,025,200	938,023
筹资活动现金流入小计	23,359,970,132	34,135,719,374
偿还债务支付的现金	24,633,555,482	29,264,441,940
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,224,072,682	1,258,621,352
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	926,074,113	236,230,354
筹资活动现金流出小计	26,783,702,277	30,759,293,646
筹资活动产生的现金流量净额	-3,423,732,145	3,376,425,728
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-114,777,953	73,824,999
五、现金及现金等价物净增加额	-1,639,810,890	-8,330,475,220
加：期初现金及现金等价物余额	11,514,357,592	20,184,566,883
六、期末现金及现金等价物余额	9,874,546,702	11,854,091,663

公司负责人：蒋达强主管会计工作负责人：唐本胜会计机构负责人：陈立阳

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	779,404,100	972,795,288

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,257,138,571	1,505,262,674
经营活动现金流入小计	10,036,542,671	2,478,057,962
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	315,727,300	461,218,819
支付的各项税费	225,515,829	903,996,394
支付其他与经营活动有关的现金	6,580,071,588	5,594,573,764
经营活动现金流出小计	7,121,314,717	6,959,788,977
经营活动产生的现金流量净额	2,915,227,954	-4,481,731,015
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	63,507,523,303	54,842,309,403
取得投资收益收到的现金	1,129,225,451	1,214,098,705
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		153,344
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	274,386,440	
收到其他与投资活动有关的现金		7,268,072
投资活动现金流入小计	64,911,135,194	56,063,829,524
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	66,060,525,457	58,068,956,270
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	59,726,986	33,782,070
支付其他与投资活动有关的现金	3,139,055	
投资活动现金流出小计	66,123,391,498	58,102,738,340
投资活动产生的现金流量净额	-1,212,256,304	-2,038,908,816
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,635,463,926	15,944,100,000
发行债券收到的现金	2,998,250,000	7,982,125,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,055,025,200	
筹资活动现金流入小计	19,688,739,126	23,926,225,000
偿还债务支付的现金	21,468,039,628	21,798,718,701
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	898,055,199	978,336,360
支付其他与筹资活动有关的现金	899,668,174	3,406,232
筹资活动现金流出小计	23,265,763,001	22,780,461,293
筹资活动产生的现金流量净额	-3,577,023,875	1,145,763,707
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,874,052,225	-5,374,876,124
加：期初现金及现金等价物余额	4,955,763,719	16,044,062,582
六、期末现金及现金等价物余额	3,081,711,494	10,669,186,458

公司负责人：蒋达强主管会计工作负责人：唐本胜会计机构负责人：陈立阳

