

关于
平安不动产有限公司
境外主体评级下调的
临时受托管理事务报告

债券简称：22 不动 03	债券代码：149966.SZ
22 不动 02	149909.SZ
22 不动 01	149784.SZ
21 不动 02	149481.SZ
21 不动 01	149367.SZ
19 不动 06	155632.SH
19 不动 04	155573.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 10 月

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 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来源于公开资料或平安不动产有限公司提供的资料、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”)。

(二) 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”)；发行人于2022年4月28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)(第二期) (债券代码“149909”，简称“22不动02”)；发行人于2022年6月24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)(第三期) (债券代码“149966”，简称“22不动03”)。

二、重大事项

2023年9月27日，穆迪投资者服务公司(Moody's Investors Service, 简称“穆迪”)发布公告将平安不动产有限公司(Ping An Real Estate Company Ltd., 简称“平安不动产”)的发行人评级、平安不动产资本有限公司(Pingan Real Estate Capital Limited, 简称“平安不动产资本”)的发行人评级以及平安不动产资本有限公司发行或提供增信的一系列美元中期票据的评级列入下调观察名单。本次调整前，上述所有实体的评级展望均为稳定。

2023年10月11日，穆迪进一步发布公告将平安不动产的主体评级由“Baa2”下调至“Ba1”，并将平安不动产资本的主体评级由“Baa3”下调至“Ba2”，展望均为“负面”，本次评级下调还涉及由平安不动产资本有限公司发行或提供增信的一系列美元中期票据的评级。本次下调结束了穆迪于9月27日启动的下调观察。

中信建投证券作为发行人债券的受托管理人，提示投资者关注发行人上述事项对发行人偿债能力的影响及债券的相关风险，并对相关事项做出独立判断。

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，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境外主体评级下调的临时受托管理
事务报告》之盖章页)

