

债券代码: 163502.SH

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  
境外主体评级及相关债项信用等级下调的  
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



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》、华创证券有限责任公司与平安不动产有限公司签订的《受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、提供的相关资料等，由以上公司债券受托管理人华创证券有限责任公司（以下简称“受托管理人”、“华创证券”）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，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华创证券所做承诺或声明。

## 一、“20 不动 Y1”的基本情况

平安不动产有限公司（以下简称“平安不动产”、“发行人”）于 2020 年 5 月 6 日发行了“20 不动 Y1”，本期债券为无担保债券，发行时主体评级为 AAA，发行规模 30 亿元，债券期限为 7 年。

## 二、“20 不动 Y1”公司债券的重大事项

华创证券作为“20 不动 Y1”的受托管理人，平安不动产有限公司（以下简称“发行人”）发生涉及境外主体评级及相关债项信用等级下调的事项，根据发行人披露的《平安不动产有限公司关于境外主体评级及相关债项信用等级下调的公告》，现将以上发行人债券重大事项报告如下：

2023 年 10 月 11 日，穆迪投资者服务公司（以下简称“穆迪公司”）公告将平安不动产有限公司（以下简称“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有限公司（以下简称“不动产资本”）的主体评级由“Baa3”下调至“Ba2”，展望为“负面”，本次评级下调还涉及由不动产资本发行或提供增信的一系列美元中期票据的评级。

根据穆迪评级报告，评级调整原因主要包括中国房地产市场长期低迷、国内经济增长放缓等因素。

受中国房地产行业下行影响，平安不动产业绩短期有所波动，但平安不动产坚持长期投资，业务运营稳健，财务水平良好，上述事项对平安不动产日常经营及偿债能力影响不大。目前，平安不动产经营运作正常，整体风险可控。

## 三、影响分析

截止 2023 年上半年度，发行人资产总额为 1,086.79 亿元、营业总收入为 5.42 亿元、净利润为 7.09 亿元、资产负债率为 55.21%、流动比率为 2.00、速动比率为 1.98，发行人最近一年 EBITDA 利息保障倍数为 1.75。

上述事项暂不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。华创证券将继续关注上述事项，对“20 不动 Y1”公司债券本息偿付情况以及其他对前述公司债券债券

持有人利益有重大影响的事项持续跟进，并按照《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》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。（以下无正文）

（此页无正文，为《华创证券有限责任公司关于平安不动产有限公司境外主体评级及相关债项信用等级下调的临时受托管理事务报告》之盖章页）

华创证券有限责任公司



2023 年 10 月 20 日