

平安不动产有限公司公司债券半年度报告  
(2024 年)

2024 年 08 月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司 2024 年半年度财务报告未经审计。

## 重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司基本情况.....	8
一、公司基本信息.....	8
二、信息披露事务负责人基本信息.....	8
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况.....	9
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况.....	9
五、公司独立性情况.....	10
六、公司合规性情况.....	13
七、公司业务及经营情况.....	13
第二节 公司信用类债券基本情况.....	24
一、公司债券基本信息.....	24
二、公司债券募集资金情况.....	31
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况.....	38
四、增信措施情况.....	38
第三节 重大事项.....	39

一、审计情况.....	39
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况.....	39
三、合并报表范围变化情况.....	39
四、资产情况.....	40
五、非经营性往来占款和资金拆借情况.....	41
六、负债情况.....	42
七、重要子公司或参股公司情况.....	44
八、报告期内亏损情况.....	49
九、对外担保情况.....	49
十、重大未决诉讼情况.....	49
十一、信息披露事务管理制度变更情况.....	50
第四节 向普通投资者披露的信息.....	51
第五节 财务报告.....	52
一、财务报表.....	52
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....	74
第七节 备查文件.....	75
附件一、其他附件.....	77

## 释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/平安不动产	指	平安不动产有限公司
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
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
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	2024 年 1-6 月
报告期末	指	2024 年 6 月末
《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)
--	--	---------------------

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本信息

币种：人民币

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）	Ping An Real Estate Company Ltd.
外文名称缩写（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
邮政编码	518033
公司网址（如有）	<a href="http://realestate.pingan.com">http://realestate.pingan.com</a>
电子信箱	PUB_BDCJTZJB@pingan.com.cn

### 二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	唐本胜
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事、总经理、CFO、董事会秘书
联系地址	广东省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	Pengsui279@pingan.com.cn
------	--------------------------

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

#### (一) 报告期末控股股东、实际控制人

##### 1. 控股股东基本信息

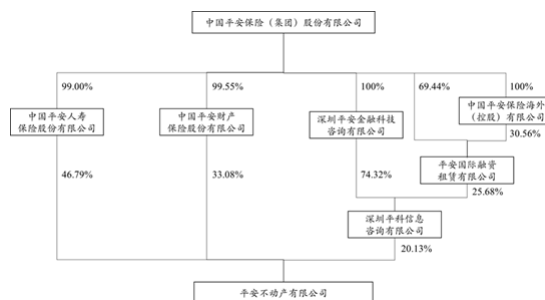
公司不存在控股股东情况的说明：

截至报告期末，中国平安人寿保险股份有限公司持有发行人股权比例为 46.79%，为公司第一大股东，由于其持股比例未超过 50.00%，发行人无控股股东；发行人最终控股股东为平安集团，因平安集团股权结构较为分散，发行人无实际控制人。

##### 2. 实际控制人基本信息

截止报告期末，公司无实际控制人。

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



#### (二) 控股股东、实际控制人的变更情况

##### 1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

##### 2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

### 四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
蒋达强	董事长、CEO	董事、高级管理人员
唐本胜	董事、总经理、CFO、董事会秘	董事、高级管理人员

	书	
李佩锋	董事	董事
欧瀚捷	董事	董事
刘卉	董事	董事
许黎	监事会主席	监事
蔡禹	监事	监事
巢傲文	监事（职工代表监事）	监事
王强	副总经理	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

## 五、公司独立性情况

### （一）报告期内独立性情况

#### 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。

### （二）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，主要负责确定公司关联交易管理的总体目标、基本政策，审议批准公司重大关联交易事项，批准公司关联交易年度工作情况报告及其他根据法律法规、监管要求应由董事会履行的关联交易管理职责。

（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) 对于达到原银保监会重大关联交易标准的交易事项，需经公司关联办审查后，提交董事会审议，并在发生重大关联交易前及时报备集团。

按交易所规则需要披露公告的交易事项，经公司关联办审查后，提交董事会审议，并根据集团关联交易管理制度履行相应审批程序。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) 对于达到原银保监会重大关联交易标准的交易事项，需经公司关联办审查后，提交董事会审议，并在发生重大关联交易前及时报备集团。

按交易所规则需要披露公告的交易事项，经公司关联办审查后，提交董事会审议，并根据集团关联交易管理制度履行相应审批程序。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，公司业务部门应提交披露公告相关材料，完成向集团董事会办公室的报告。

#### 六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

#### 七、公司业务及经营情况

##### (一) 公司业务情况

##### 1、公司业务及主要产品和服务情况等

###### (1) 业务范围

发行人经营范围为：一般经营项目是：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、项目投资管理业务及财务顾问业务，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+浮动费率模式，发行人以建安成本为基数，在项目建设全周期按 4-6%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，公司制定了《投资决策制度及运作流程》和《投资评审制度》等相关管理制度。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、交易结构方案等要素。投资管理相关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评审，投决会负责审议项目的投资决策。投决会会议通过的议案及表决结果，根据公司章程，需要不动产董事会批准审批的，公司应报董事会批准审批。使用保险资金的项目投资由公司提供投资决策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， $\text{股权市场公允价值} = \text{股东实缴注册资本} + \text{预结算利润}$ 。

## 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高能二线城市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和美国等。海外投资的盈利模式为通过财务投资获得资本回报。

## 2、公司行业所在情况

### (1) 不动产资产管理业务的行业状况及行业前景

从市场前景看，不动产行业逐渐走向存量市场，物管受到资本市场关注并加速扩张，存量市场将为资产管理业务带来更大的发展空间。依托于成熟的运营管理经验，以轻资产模式输出商管服务逐步成为市场趋势。在投资管理方面，专业的资产运营有助于项目持续获得较高受益，从而产生资产溢价，同时塑造品牌价值。

存量时代，金融的核心功能在于实现不动产资产的变现和投资的长期获益，主要表现即为房屋再融资和不动产投资信托基金（REITs）。近年，在扩大内需、拉动消费、刺激增长等策略引导下，商业不动产已首次正式纳入 REITs 试点，发改委也于同日发布了规范高效做好基础设施领域不动产投资信

托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知，支持消费基础设施建设，助力盘活存量资产，优化投融资模式，提振经济发展，促进持有型商业物业不动产项目的投资增进。

随着商业不动产 REITs 试点启动，有着良好经营模式和稳定现金流的优质持有型商业物业不动产项目更吸引投资者的目光。通过专业的经营运作、成本控制、资产管理、价值提升等措施，或许能用固定资产证券化的投融资管退机制进行价值变现。公募 REITs 开闸后，合规的持有型物业可通过资产证券化释放出部分利润，资产管理行业也将迎来新的发展契机。

## （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。2020 年至 2023 年，商业营业用房完成开发投资分别为 13,076 亿元、12,444 亿元、10,647 亿元和 8,055 亿，整体开发投资规模逐年回落。

从商业物业供求情况看，2020 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。2020 年，商业营业用房全年竣工面积 8,620 万平方米，全年销售面积 9,288 万平方米；2021 年商业营业

用房全年竣工面积 8,717 万平方米，全年销售面积 9,045 万平方米；2022 年商业营业用房全年竣工面积 6,800 万平方米，全年销售面积 8,239 万平方米；2023 年商业营业用房全年竣工面积 7,023 万平方米，全年销售面积 6,356 万平方米。

总体看，商业物业行业具有投资属性高、设计规划难度较大、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。

国际政策继续支持医养康养结合养老体系发展，2023 年 11 月 1 日，国家卫健委等三部门印发《关于印发居家和社区医养结合服务指南（试行）的通知》，鼓励机构为有居家及社区养老需求的老年人提供养老服务。2024 年 3 月 11 日，国家发改委、民政部、卫健委对《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》进行了修订，提出到 2025 年，进一步改善养老、托育服务基础设施条件，提升养老、托育服务水平，逐步构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，健全县乡村衔接的三级养老服务网络，不断发展和完善托育服务体系。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

政策持续推动租赁住房行业发展，2023 年 12 月 11 日-12 日，中央经济工作会议召开，表示要加快推进保障房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，租赁住房作为保障房的重要组成部分将迎来更大发展。2024 年 1 月 5 日，央行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，旨在构建“保障-市场”二元体系。

中央政策一直支持、鼓励住房租赁市场发展为主，发展住房租赁市场是我国构建房地产市场健康长效发展机制的核心内容之一，住房租赁市场需求前景广阔。

## 3、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。

### 4、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。

## 5、行业变化及对公司产生的影响

不动产行业近两年持续承压，处于调整阶段，受此影响发行人出现了利润下降情况。所在行业情况的变化对公司生产经营产生了一定影响。鉴于发行人拥有严谨的投资策略和财务管理策略，持有的资产质量优良、结构合理，目前债务水平较为稳健，现有市场环境未对发行人的偿债能力产生重大不利影响。报告期内，发行人业务、经营情况正常。

### （二）公司业务经营情况

#### 1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 (产品/ 服务)	收入	收入同 比变动 比例 (%)	收入占 比 (%)	成本	成本同 比变动 比例 (%)	成本占 比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同 比变动比 例 (%)	毛利占 比 (%)
资产管理	19,901.38	-52.74%	54.59%	0	0%	0%	100%	0%	77.03%
不动产投资	16,553.39	36.67%	45.41%	10,618.88	-10.57%	100%	35.85%	1,721.68%	22.97%
合计	36,454.77	-32.77%	100%	10,618.88	-10.57%	100%	70.87%	-9.26%	100%

业务收入、成本等指标同比变动达 30% 以上的情况说明：

报告期内，发行人营业收入同比减少 32.77%，主要系资产管理业务板块中资产管理费收入、投资顾问费收入、投资管理费收入和财务顾问费收入减少所致；发行人营业成本同比减少 10.57%。

报告期内，发行人资产管理业务板块营业收入同比下降 52.74%，主要系资产管理费收入、投资顾问费收入、投资管理费收入和财务顾问费收入减少所致。发行人资产管理费收入同比下降 53.31%；投资顾问费收入同比下降 21.71%，投资管理费收入同比下降 60.59%，财务顾问费收入同比下降 79.95%，主要系受行业景气度等因素影响所致；发行人不动产投资业务板块营业收入同比上升 36.67%，主要系 2023 年下半年同一控制下收购的子公司在 2024 年 1-6 月产生收入所致。

#### 2. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30% 以上的情况。

## 第二节 公司信用类债券基本情况

### 一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	22 不动 01
债券代码	149784.SZ
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）
发行日	2022 年 01 月 13 日
起息日	2022 年 01 月 17 日
最近回售日	
到期日	2025 年 01 月 17 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.6
还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
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
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 不动 02
债券代码	149909.SZ
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）
发行日	2022 年 04 月 28 日
起息日	2022 年 05 月 05 日
最近回售日	
到期日	2025 年 05 月 05 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.85
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。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
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，中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 不动 03
债券代码	149966.SZ
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）
发行日	2022 年 06 月 24 日
起息日	2022 年 06 月 28 日
最近回售日	
到期日	2025 年 06 月 28 日

债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.1
还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
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
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	19 不动 04
------	----------

债券代码	155573.SH
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
发行日	2019 年 07 月 24 日
起息日	2019 年 07 月 26 日
最近回售日	
到期日	2026 年 04 月 26 日
债券余额（亿元）	7.5
票面利率（%）	4.4
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。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款

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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	19 不动 06
债券代码	155632.SH
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
发行日	2019 年 08 月 19 日
起息日	2019 年 08 月 21 日
最近回售日	
到期日	2026 年 08 月 21 日
债券余额（亿元）	9.4
票面利率（%）	4.3
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。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、询价成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	20 不动 Y1
债券代码	163502. SH
债券名称	平安不动产有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第一期）
发行日	2020 年 04 月 28 日
起息日	2020 年 05 月 06 日
最近回售日	
到期日	2027 年 05 月 26 日
债券余额（亿元）	30
票面利率（%）	4.4
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。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	平安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	华创证券有限责任公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
报告期内可续期债券续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等，以及是否仍计入权益以及相关会计处理等情况说明	报告期内不涉及可续期债券续期、利率跳升、利息递延及强制付息等情况，仍计入其他权益工具。
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
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
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

## 二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	22 不动 01
债券代码	149784.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用基本情况</b>	
募集资金总额（亿元）	20

募集资金约定用途	本期债券预计募集资金不超过 20 亿元,扣除发行费用后的净额归属公司及子公司使用,将用于偿还公司到期或赎回的公司债券。公司将根据募集资金实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要,实施具体偿还计划。
截至报告期末募集资金实际使用金额(亿元)	20
募集资金的实际使用情况(按用途分类,不含临时补流)	用于偿还有息负债(不含公司债券)
募集资金用于偿还有息负债金额(亿元)	20
截至报告期末募集资金未使用余额(亿元)	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用变更情况</b>	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用合规情况</b>	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
<b>募集资金募投项目情况</b>	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 不动 02
债券代码	149909.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	本期债券预计募集资金不超过 20 亿元,扣除发行费用后的净额归属公司及子公司使用,将用于偿还公司到期或赎回的公司债券。公司将根据募集资金实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要,实施具体偿还计划。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类,不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	20
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
币种：人民币	
债券简称	22 不动 03
债券代码	149966.SZ

交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用基本情况</b>	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券预计募集资金不超过 15 亿元，扣除发行费用后的净额归属公司及子公司使用，将用于偿还公司到期或赎回的公司债券。公司将根据募集资金实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，实施具体偿还计划。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用变更情况</b>	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用合规情况</b>	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
<b>募集资金募投项目情况</b>	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	19 不动 04
债券代码	155573.SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用基本情况</b>	
募集资金总额（亿元）	7.5
募集资金约定用途	结合公司用款需求，扣除发行费用后，募集资金将用于偿还公司债务、补充流动资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	7.5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	7.5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用变更情况</b>	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用合规情况</b>	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
<b>募集资金募投项目情况</b>	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	19 不动 06
债券代码	155632.SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用基本情况</b>	
募集资金总额（亿元）	9.4
募集资金约定用途	结合公司用款需求，扣除发行费用后，募集资金将用于偿还公司债务、补充流动资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	9.4
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	9.4
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用变更情况</b>	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
<b>募集资金使用合规情况</b>	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
<b>募集资金募投项目情况</b>	

募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
------------------------------------	--

币种：人民币

债券简称	20 不动 Y1
债券代码	163502. SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券具体类型	可续期公司债券

**募集资金使用基本情况**

募集资金总额（亿元）	30
募集资金约定用途	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。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	30
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	30
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

**募集资金使用变更情况**

是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
------------	--

**募集资金使用合规情况**

是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
<b>募集资金募投项目情况</b>	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

#### (一) 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

#### (二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

### 四、增信措施情况

适用 不适用

### 第三节 重大事项

#### 一、审计情况

#### 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

#### 三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增移出合并报表范围的公司情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	主要经营业务	总资产	净资产	营业收入	净利润	移出前公司持股比例 (%)	新增移出原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
桐乡市安泰养老产业开发有限公司	养老产业	4.43	-1.43	0.09	-0.6	100%	处置：公司根据经营战略及发展规划需要做出，有利于优化公司资源，对公司的长期发展具有积极意义	不会产生重大不利影响
桐乡市安凯置业有限公司	商业开发	4.55	-1.57	0.11	-0.34	100%	处置：公司根据经营战略及发展规划需要做出，有利于优化公司资源，对公司的	不会产生重大不利影响

							长期发展具有积极意义	
桐乡瑞康中西医结合医院有限公司	医疗服务	0.05	0.04	0.01	-0.32	100%	处置：公司根据经营战略及发展规划需要做出，有利于优化公司资源，对公司的长期发展具有积极意义	不会产生重大不利影响

#### 四、资产情况

##### (一) 资产及变动情况

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
货币资金	活期存款
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

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	变动原因
交易性金融资产	50,504.55	0.42%	33,195	52.15%	主要系理财产品认购增加所致
衍生金融资产	1,361.97	0.01%	96.05	1,318.03%	金额变动较小

其他流动资产	4,821,521.17	40.41%	3,600,549.46	33.91%	主要系一年内流动债权增加所致
债权投资	230,990.04	1.94%	109,993.65	110%	主要是投资增加所致
其他非流动金融资产	359.6	0%	10,082.78	-96.43%	金额变动较小
投资性房地产	133,266.53	1.12%	192,787.17	-30.87%	主要系子公司出表导致投资性房地产减少所致
无形资产	4,028.21	0.03%	7,200.87	-44.06%	金额变动较小
长期待摊费用	1,603.88	0.01%	4,003.79	-59.94%	金额变动较小

## （二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	152.65	2.24		1.47%
存货	9.22	3.8		41.21%
投资性房地产	13.33	9.3		69.78%
合计	175.2	15.34	——	——

## 五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 931 万元；报告期内，

非经营性往来占款和资金拆借新增 13 万，收回 0 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 944 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0.02%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款和资金拆借总额为 944 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人有息债务结构情况

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 2,330,200.5 万元和 2,741,749.4 万元，报告期内有息债务余额同比变动 17.66%。

具体情况如下：

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)		
银行贷款	0	369,948.97	484,797.61	930,453.63	1,785,200.21	65.11%
公司信用类 债券	0	351,132.24	504,121.53	0	855,253.77	31.19%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债务	0	0	85,699.83	15,595.59	101,295.42	3.69%
合计	0	721,081.21	1,074,618.97	946,049.22	2,741,749.4	100%

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 969,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 170,000 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 9 月至 2024

年 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 3,943,161.88 万元 和 4,385,666.83 万元，报告期内有息债务余额同比变动 11.22%。

具体情况如下：

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)		
银行贷款	0	969,107	569,279.84	991,870.99	2,530,257.83	57.69%
公司信用类 债券	0	351,132.24	504,121.53	0	855,253.77	19.5%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	345,832.04	427,186.77	227,136.42	1,000,155.23	22.81%
合计	0	1,666,071.28	1,500,588.14	1,219,007.41	4,385,666.83	100%

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 969,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 170,000 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 9 月至 2024 年 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 759,034.03 万元，且在 2024 年 9 月至 2024 年 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

### (二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息

债务逾期情况。

### (三) 负债变动情况

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目：

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
应付职工薪酬	25,060.63	0.35%	40,251.78	-37.74%	主要系工资、奖金发放所致
应交税费	2,608	0.04%	9,136.62	-71.46%	金额变动较小
其他应付款	2,629,791.67	36.86%	1,734,652.39	51.6%	主要系预收资产交易款项增加所致。
长期借款	1,007,466.58	14.12%	311,540.81	223.38%	主要系长期银行借款增加所致
应付债券	211,540.83	2.97%	1,063,923.67	-80.12%	主要系将于未来一年内兑付的应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致

### (四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

## 七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市前海平裕企业管理咨询有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	企业管理咨询	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	8.01	-124.53
主营业务利润	818.24	483.08
净资产	54,879.59	54,225.97

总资产	56,110.2	55,459.62
-----	----------	-----------

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳联盈投资管理有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	投资管理	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	0	0
主营业务利润	1,525.21	-1,157.38
净资产	28,389.67	26,874.62
总资产	222,266.23	222,075.79

单位：万元 币种：人民币

公司名称	桐乡平安投资有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	养老度假	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	239.58	999.54
主营业务利润	28,205.67	-5,647.56
净资产	19,044.88	-9,540.44
总资产	87,557.52	177,274.55

单位：万元 币种：人民币

公司名称	平安不动产资本有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	投资管理	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额

主营业务收入	402.33	921.98
主营业务利润	7,562.02	1,385.51
净资产	394,556.37	384,512.85
总资产	2,258,023.21	2,361,133.03

单位：万元 币种：人民币

公司名称	PARE Colossus Pty Ltd	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	投资管理	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	403.41	0
主营业务利润	3,922.9	-4,059.66
净资产	73,829.64	72,309.07
总资产	180,922.53	181,151.63

单位：万元 币种：人民币

公司名称	深圳市盛锐置业有限公司	
发行人持股比例 (%)	89%	
主营业务运营情况	投资管理	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	0	0
主营业务利润	3,051.81	222.74
净资产	-1,476.31	-4,528.12
总资产	655,849.41	532,590.83

单位：万元 币种：人民币

公司名称	上海平安股权投资管理有限公司	
------	----------------	--

发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	基金管理	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	567.75	1.49
主营业务利润	2,273.55	122.78
净资产	15,745.68	13,273.07
总资产	15,920.94	16,015.23

单位：万元 币种：人民币

公司名称	上海盈谷房地产有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	商业开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	6,773.23	18,192.32
主营业务利润	537.96	1,006.64
净资产	37,405.23	36,867.26
总资产	48,656.4	54,543.23

单位：万元 币种：人民币

公司名称	济南安齐房地产开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	50%	
主营业务运营情况	地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	1,283.89	4,058.5
主营业务利润	7,548.91	4,058.5
净资产	234,797.67	51,251.9

总资产	575,742.92	65,076.71
-----	------------	-----------

单位：万元 币种：人民币

公司名称	海南雅合旅游发展有限公司	
发行人持股比例 (%)	40%	
主营业务运营情况	地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	1,064.38	41,210
主营业务利润	-233.56	3,499
净资产	43,848.6	44,082
总资产	77,348.41	78,628

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中山市雅琛房地产开发经营有限公司	
发行人持股比例 (%)	35%	
主营业务运营情况	地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	149,809.83	0
主营业务利润	9,317.74	-1,406
净资产	107,069.09	-1,406
总资产	778,808.99	382,968

单位：万元 币种：人民币

公司名称	嘉兴安启股权投资合伙企业（有限合伙）	
发行人持股比例 (%)	45%	
主营业务运营情况	投资管理	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额

主营业务收入	3,435.97	1,487
主营业务利润	2,996.95	1,049
净资产	41,060.61	38,064
总资产	42,328.23	38,916
上述为对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上的子公司及主要参股公司明细。		

## 八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

## 九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 0 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

## 十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司存在重大未决诉讼情况，标的金额合计 68,252.6 万元，具体情况如下：

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处 的诉讼程 序
恒丰银行股份有限公司郑州分行	平安不动产有限公 司、荣璟 (郑州) 置业发展 有限公 司、正荣 地产控 股股份 有限公 司	金融借 款合 同纠 纷	2022 年 6 月 1 日	河南省郑 州市中 级人民 法院	剩余贷 款本 金 2 亿 元及逾 期罚 息、复 利	目前处 于变 卖程 序中。 在土 地抵 押物 处置 完毕 前， 平安 不动 产无 需承 担判 决中 的清 偿责 任。
中国民生 银行股份	平安不动 产有限公	金融借 款合 同纠 纷	2023 年 12 月 7 日	江苏省南 京市中 级人民 法院	剩余贷 款本 金 4.17	已出具 一 审判 决。

有限公司 南京分行	司、南京 世耀置 业有限 公司、 上海 世茂建 设有限 公司		人民法院	亿元及逾 期罚息、 复利	在抵押物 处置前， 平安不动 产无需承 担判决中 的清偿责 任。
--------------	---	--	------	--------------------	--

## 十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

## 第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

## 第五节 财务报告

### 一、财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	15,265,202,496	13,898,455,719
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	505,045,453	331,950,029
衍生金融资产	13,619,660	960,461
应收票据		
应收账款	660,339,765	779,075,363
应收款项融资		
预付款项	14,903,256	15,207,162
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,092,998,246	5,943,789,492
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	922,112,844	998,239,532
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	8,835,978,563	9,430,142,003
其他流动资产	48,215,211,702	36,005,494,582
流动资产合计	80,525,411,985	67,403,314,343
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	2,309,900,445	1,099,936,544
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	33,488,263,031	33,833,724,817
其他权益工具投资	327,997,272	327,997,272
其他非流动金融资产	3,596,048	100,827,772
投资性房地产	1,332,665,285	1,927,871,673
固定资产	929,133,793	1,047,950,860
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	82,578,493	79,877,450
无形资产	40,282,071	72,008,718
开发支出		
商誉	1,026,636	1,026,636
长期待摊费用	16,038,832	40,037,911
递延所得税资产	271,850,960	342,022,504
其他非流动资产		

非流动资产合计	38,803,332,866	38,873,282,157
资产总计	119,328,744,851	106,276,596,500
流动负债：		
短期借款	9,607,214,696	8,691,527,192
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	223,589,242	266,182,689
预收款项		
合同负债	135,215,739	132,186,297
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	250,606,300	402,517,783
应交税费	26,080,044	91,366,187
其他应付款	26,297,916,739	17,346,523,871
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	22,089,449,840	17,016,541,136
其他流动负债	13,889,440	16,004,476
流动负债合计	58,643,962,040	43,962,849,631
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	10,074,665,806	3,115,408,124
应付债券	2,115,408,267	10,639,236,696
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	63,389,840	52,354,946
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	158,589,704	136,891,558
其他非流动负债	281,935,385	287,576,677
非流动负债合计	12,693,989,002	14,231,468,001
负债合计	71,337,951,042	58,194,317,632
所有者权益：		
实收资本（或股本）	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,978,605	3,084,165,653
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,389,940,275	1,346,820,369

减：库存股		
其他综合收益	-8,058,597	17,409,249
专项储备		
盈余公积	2,199,007,257	2,199,007,257
一般风险准备	21,702,628	20,629,251
未分配利润	20,130,591,710	20,177,944,013
归属于母公司所有者权益合计	47,911,685,506	48,006,499,420
少数股东权益	79,108,303	75,779,448
所有者权益合计	47,990,793,809	48,082,278,868
负债和所有者权益总计	119,328,744,851	106,276,596,500

法定代表人：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

## （二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,856,523,958	7,379,613,274
交易性金融资产	440,586,715	231,980,715
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	583,704,924	700,371,784
应收款项融资		
预付款项	73,746	73,746
其他应收款	8,211,845,171	6,854,463,728
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	3,937,542,006	5,415,643,103
其他流动资产	50,582,477,058	34,757,883,034
流动资产合计	70,612,753,578	55,340,029,384
非流动资产：		
债权投资	2,604,706,074	681,398,713
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	20,441,595,159	21,142,749,956
其他权益工具投资	228,312,112	228,312,112
其他非流动金融资产	1,123,239	98,309,496
投资性房地产		
固定资产	680,827	1,298,244
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,854,953	27,607,797
无形资产	40,089,544	59,429,343
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	275,250	604,687

递延所得税资产	159,545,448	158,080,897
其他非流动资产		
非流动资产合计	23,492,182,606	22,397,791,245
资产总计	94,104,936,184	77,737,820,629
流动负债：		
短期借款	8,829,055,647	6,420,993,847
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	19,436,662	42,691,627
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	218,378,703	322,108,724
应交税费	19,830,720	25,685,084
其他应付款	19,950,175,061	8,981,694,606
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	10,995,418,811	9,941,729,248
其他流动负债	136,356	136,358
流动负债合计	40,032,431,960	25,735,039,494
非流动负债：		
长期借款	9,460,492,222	1,831,127,423
应付债券	0	5,134,011,764

其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,697,896	3,370,615
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	4,749,605	0
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,476,939,723	6,968,509,802
负债合计	49,509,371,683	32,703,549,296
所有者权益：		
实收资本（或股本）	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,978,605	3,084,165,653
其中：优先股		
永续债		
资本公积	754,438,573	753,410,036
减：库存股		
其他综合收益	32,165,845	31,981,550
专项储备		
盈余公积	2,195,139,578	2,195,139,578
一般风险准备	19,662,621	18,874,763
未分配利润	17,415,655,651	17,790,176,125
所有者权益合计	44,595,564,501	45,034,271,333

负债和所有者权益总计	94,104,936,184	77,737,820,629
------------	----------------	----------------

## (三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	364,547,670	542,261,785
其中：营业收入	364,547,670	542,261,785
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,453,635,266	1,532,953,605
其中：营业成本	106,188,757	118,738,722
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	15,364,331	18,498,334
销售费用		
管理费用	407,963,445	330,004,014
研发费用		
财务费用	924,118,733	1,065,712,535

其中：利息费用	908,071,324	993,493,579
利息收入	-65,327,006	-31,640,826
加：其他收益	1,778,853	3,472,026
投资收益（损失以“-”号填列）	1,090,284,091	1,749,357,166
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-292,704,107	387,015,146
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）	50,904,792	-17,900,746
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,588,312	52,613,294
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,145	0
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	59,469,597	796,849,920
加：营业外收入	1,114,899	125,189
减：营业外支出	171,834	1,969,017

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,412,662	795,006,092
减：所得税费用	37,543,484	86,155,779
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,869,178	708,850,313
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22,869,178	708,850,313
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. 归属于母公司所有者的净利润	19,540,252	708,618,263
2. 少数股东损益	3,328,926	232,050
六、其他综合收益的税后净额	-25,467,846	-75,540,980
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-25,467,846	-75,540,760
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
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		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-25,467,846	-75,540,760
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-2,651,743	-65,469,461
2. 其他债权投资公允价值变动	0	16,826,476
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备	0	-16,826,476
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-22,816,103	-10,071,299
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0	-220
七、综合收益总额	-2,598,668	633,309,333
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,927,594	633,077,503
归属于少数股东的综合收益总额	3,328,926	231,830
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

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 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：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

#### (四) 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	201,228,840	387,435,801
减：营业成本	3,788	81,168
税金及附加	8,130,497	9,798,259
销售费用		
管理费用	299,045,119	250,183,119
研发费用		
财务费用	522,071,264	612,717,119
其中：利息费用	540,432,203	619,302,665
利息收入	-47,305,064	-25,941,741
加：其他收益	532,754	2,695,599
投资收益（损失以“-”号填列）	315,885,798	1,258,353,996
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-520,334,187	386,793,668
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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)	40,164,615	-4,602,702
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-17,967,844	-1,861,273
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	1,031	6,657
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-289,405,474	769,248,413
加:营业外收入	17,479	106,436
减:营业外支出	114,083	1,002,473
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-289,502,078	768,352,376
减:所得税费用	18,411,360	69,783,797
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-307,913,438	698,568,579
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-307,913,438	698,568,579
(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	184,295	1,168,952
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
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		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	184,295	1,168,952
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	184,295	1,168,952
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		

7. 其他		
六、综合收益总额	-307,729,143	699,737,531
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

**（五）合并现金流量表**

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 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	475,300,992	1,116,785,787
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	3,055,962,043	4,882,113,189
经营活动现金流入小计	3,531,263,035	5,998,898,976
购买商品、接受劳务支付的现金	26,987,795	16,540,444
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	374,547,554	386,386,345
支付的各项税费	149,164,063	285,432,344
支付其他与经营活动有关的现金	1,875,677,632	3,369,348,003
经营活动现金流出小计	2,426,377,044	4,057,707,136
经营活动产生的现金流量净额	1,104,885,991	1,941,191,840
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	75,838,160,486	67,071,181,792
取得投资收益收到的现金	886,679,220	1,408,401,663
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	240,833	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49,336,970	296,316,205
收到其他与投资活动有关的现金	9,000,000,000	1,147,953,551
投资活动现金流入小计	85,774,417,509	69,923,853,211
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,998,622	50,067,870
投资支付的现金	87,754,313,123	69,856,618,283
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	0	59,659,690
支付其他与投资活动有关的现金	931,978,405	0
投资活动现金流出小计	88,736,290,150	69,966,345,843
投资活动产生的现金流量净额	-2,961,872,641	-42,492,632
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	26,508,172,537	18,645,378,703
发行债券收到的现金	0	3,659,566,229

收到其他与筹资活动有关的现金	907,574,445	1,055,025,200
筹资活动现金流入小计	27,415,746,982	23,359,970,132
偿还债务支付的现金	21,952,001,721	24,633,555,482
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,163,928,352	1,224,072,682
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	966,182,291	926,074,113
筹资活动现金流出小计	24,082,112,364	26,783,702,277
筹资活动产生的现金流量净额	3,333,634,618	-3,423,732,145
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-15,867,999	-114,777,953
五、现金及现金等价物净增加额	1,460,779,969	-1,639,810,890
加：期初现金及现金等价物余额	13,431,624,493	11,514,357,592
六、期末现金及现金等价物余额	14,892,404,462	9,874,546,702

## (六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 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	323,596,231	779,404,100

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,984,388,738	9,257,138,571
经营活动现金流入小计	12,307,984,969	10,036,542,671
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	239,605,417	315,727,300
支付的各项税费	118,696,665	225,515,829
支付其他与经营活动有关的现金	9,706,783,367	6,580,071,588
经营活动现金流出小计	10,065,085,449	7,121,314,717
经营活动产生的现金流量净额	2,242,899,520	2,915,227,954
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	68,135,491,073	63,507,523,303
取得投资收益收到的现金	932,753,084	1,129,225,451
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	94,728	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,576,240	274,386,440
收到其他与投资活动有关的现金	9,000,000,000	0
投资活动现金流入小计	78,118,915,125	64,911,135,194
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	84,622,747,881	66,060,525,457
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	59,726,986
支付其他与投资活动有关的现金	127,580,000	3,139,055
投资活动现金流出小计	84,750,327,881	66,123,391,498
投资活动产生的现金流量净额	-6,631,412,756	-1,212,256,304
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	17,635,108,700	15,635,463,926
发行债券收到的现金	0	2,998,250,000
收到其他与筹资活动有关的现金	400,574,444	1,055,025,200
筹资活动现金流入小计	18,035,683,144	19,688,739,126
偿还债务支付的现金	12,734,565,050	21,468,039,628
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	790,916,226	898,055,199
支付其他与筹资活动有关的现金	435,668,244	899,668,174
筹资活动现金流出小计	13,961,149,520	23,265,763,001
筹资活动产生的现金流量净额	4,074,533,624	-3,577,023,875
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	-313,979,612	-1,874,052,225

加：期初现金及现金等价物余额	6,947,693,752	4,955,763,719
六、期末现金及现金等价物余额	6,633,714,140	3,081,711,494

## 第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

### 一、“19 不动 04”回售及转售情况

根据《平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中设定的回售条款,“19 不动 04”债券持有人于回售登记期(2024 年 6 月 14 日至 2024 年 6 月 18 日(限交易日))内对其所持有的全部或部分“19 不动 04”登记回售,回售价格为债券面值(100 元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计,“19 不动 04”(债券代码:155573.SH)回售有效期登记数量为 676,528 手,回售金额为 676,528,000.00 元。

公司可对上述回售债券进行转售,“19 不动 04”拟转售债券金额 676,528,000.00 元,转售期间为 7 月 26 日至 8 月 22 日。“19 不动 04”完成转售债券金额 676,528,000.00 元,其中通过非交易过户形式转售债券金额 0 元,注销未转售债券金额 0 元。

公司股东深圳平科信息咨询有限公司通过由其委托第三方设立的符合交易资格的信托产品购买转售债券合计 119.928 万张。

### 二、“19 不动 06”回售及转售情况

根据《平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)募集说明书》中设定的回售条款,“19 不动 06”债券持有人于回售登记期(2024 年 7 月 10 日至 2024 年 7 月 12 日(限交易日))内对其所持有的全部或部分“19 不动 06”登记回售,回售价格为债券面值(100 元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计,“19 不动 06”(债券代码:155632.SH)回售有效期登记数量为 910,999 手,回售金额为 910,999,000.00 元。

公司可对回售债券进行转售,“19 不动 06”拟转售债券金额 910,999,000.00 元,转售期间为 8 月 21 日至 9 月 19 日。

## 第七节 备查文件

### 备查文件目录

序号	文件名称
1	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
2	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
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

### 备查文件查阅

备查文件置备地点	平安不动产有限公司
具体地址	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
查阅网站	<a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>

(本页无正文，为《平安不动产有限公司公司债券半年度报告(2024年)》盖章页)



## 附件一、其他附件

平安不动产有限公司  
合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产		
货币资金	15,265,202,496	13,898,455,719
交易性金融资产	505,045,453	331,950,029
衍生金融资产	13,619,660	960,461
应收账款	660,339,765	779,075,363
预付款项	14,903,256	15,207,162
其他应收款	6,092,998,246	5,943,789,492
存货	922,112,844	998,239,532
一年内到期的非流动资产	8,835,978,563	9,430,142,003
其他流动资产	48,215,211,702	36,005,494,582
流动资产合计	80,525,411,985	67,403,314,343
非流动资产		
债权投资	2,309,900,445	1,099,936,544
长期股权投资	33,488,263,031	33,833,724,817
其他权益工具投资	327,997,272	327,997,272
其他非流动金融资产	3,596,048	100,827,772
投资性房地产	1,332,665,285	1,927,871,673
固定资产	929,133,793	1,047,950,860
使用权资产	82,578,493	79,877,450
无形资产	40,282,071	72,008,718
商誉	1,026,636	1,026,636
长期待摊费用	16,038,832	40,037,911
递延所得税资产	271,850,960	342,022,504
非流动资产合计	38,803,332,866	38,873,282,157
资产总计	119,328,744,851	106,276,596,500

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和所有者权益	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动负债</b>		
短期借款	9,607,214,696	8,691,527,192
应付账款	223,589,242	266,182,689
合同负债	135,215,739	132,186,297
应付职工薪酬	250,606,300	402,517,783
应交税费	26,080,044	91,366,187
其他应付款	26,297,916,739	17,346,523,871
一年内到期的非流动负债	22,089,449,840	17,016,541,136
其他流动负债	13,889,440	16,004,476
<b>流动负债合计</b>	<b>58,643,962,040</b>	<b>43,962,849,631</b>
<b>非流动负债</b>		
长期借款	10,074,665,806	3,115,408,124
应付债券	2,115,408,267	10,639,236,696
租赁负债	63,389,840	52,354,946
递延所得税负债	158,589,704	136,891,558
其他非流动负债	281,935,385	287,576,677
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,693,989,002</b>	<b>14,231,468,001</b>
<b>负债合计</b>	<b>71,337,951,042</b>	<b>58,194,317,632</b>
<b>所有者权益</b>		
实收资本	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,978,605	3,084,165,653
资本公积	1,389,940,275	1,346,820,369
其他综合收益	(8,058,597)	17,409,249
盈余公积	2,199,007,257	2,199,007,257
一般风险准备	21,702,628	20,629,251
未分配利润	20,130,591,710	20,177,944,013
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>47,911,685,506</b>	<b>48,006,499,420</b>
少数股东权益	79,108,303	75,779,448
<b>所有者权益合计</b>	<b>47,990,793,809</b>	<b>48,082,278,868</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>119,328,744,851</b>	<b>106,276,596,500</b>

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人



主管会计工作负责人




会计机构负责人


平安不动产有限公司  
合并利润表

	单位：人民币元	
	2024 年二季度	2023 年二季度
一、营业收入	364,547,670	542,261,785
减：营业成本	(106,188,757)	(118,738,722)
税金及附加	(15,364,331)	(18,498,334)
管理费用	(407,963,445)	(330,004,014)
财务费用	(924,118,733)	(1,065,712,535)
其中：利息费用	(908,071,324)	(993,493,579)
利息收入	65,327,006	31,640,826
加：其他收益	1,778,853	3,472,026
投资收益	1,090,284,091	1,749,357,166
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(292,704,107)	387,015,146
公允价值变动收益	50,904,792	(17,900,746)
信用减值损失	5,588,312	52,613,294
资产处置损益	1,145	-
二、营业利润	59,469,597	796,849,920
加：营业外收入	1,114,899	125,189
减：营业外支出	(171,834)	(1,969,017)
三、利润总额	60,412,662	795,006,092
减：所得税费用	(37,543,484)	(86,155,779)
四、净利润	22,869,178	708,850,313
按经营持续性分类		
持续经营净利润	22,869,178	708,850,313
按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	19,540,252	708,618,263
少数股东损益	3,328,926	232,050

本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人


  
会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并利润表（续）

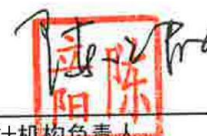
单位：人民币元

	2024 年二季度	2023 年二季度
五、其他综合收益的税后净额	(25,467,846)	(75,540,980)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(25,467,846)	(75,540,760)
将重分类进损益的其他综合收益		
外币财务报表折算差额	(22,816,103)	(10,071,299)
权益法下可转损益的其他综合收益	(2,651,743)	(65,469,461)
应收款项融资公允价值变动	-	16,826,476
应收款项融资信用减值准备	-	(16,826,476)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	(220)
六、综合收益总额	(2,598,668)	633,309,333
归属于母公司所有者的综合收益总额	(5,927,594)	633,077,503
归属于少数股东的综合收益总额	3,328,926	231,830

本财务报表由以下人士签署：

  
 法定代表人

  
 主管会计工作负责人

  
 会计机构负责人

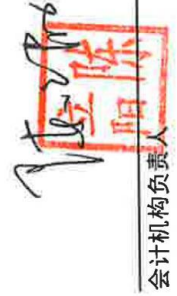
单位：人民币元

	2024 年度二 季度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	合计
一、 本年年年初余额	21,160,523.62 <sub>8</sub>	3,084,165.65 <sub>3</sub>	1,346,820,369	17,409,249	2,199,007.25 <sub>7</sub>	20,629,251	20,177,944.01 <sub>3</sub>	75,779,448	48,082,278.86 <sub>8</sub>
二、 本年增减变动金额	-	-	-	(25,467,846)	-	-	19,540,252	3,328,926	(2,588,668)
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	1,073,377	(1,073,377)	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
持股计划	-	-	2,328,061	-	-	-	-	-	2,328,061
其他权益工具变动	-	(66,187,048)	-	-	-	-	(65,819,178)	-	(132,006,227)
联合营企业的其他变动	-	-	3,341,395	-	-	-	-	-	3,341,395
(七) 其他	-	-	37,450,450	-	-	-	-	(71)	37,450,380
三、 本年年末余额	21,160,523.62 <sub>8</sub>	3,017,978.60 <sub>5</sub>	1,389,940,275	(8,058,597)	2,199,007.25 <sub>7</sub>	21,702,628	20,130,591.71 <sub>0</sub>	79,108,303	47,990,793.80 <sub>9</sub>

本财务报表由以下人士签署：

 法定代表人

 主管会计工作负责人

 会计机构负责人

单位：人民币元

	2023 年度							合计	
	实收资本	其他权益工具	资本公积	归属于母公司所有者权益 其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		少数股东权益
一、本年初余额	21,160,523.62	3,084,165.653	2,357,048.45	85,931,545	2,154,801.40	19,268,231	20,094,835.597	76,652,862	49,033,227.37
	8		0		6				2
二、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额				(68,522,296)			260,675,287	(873,339)	191,279,652
(二) 利润分配									
提取盈余公积					44,205,851		(44,205,851)		
提取一般风险准备						1,361,020	(1,361,020)		
同一控制下企业合并									
持股计划									
其他权益工具变动									
(六) 联合营企业的其他变动							(132,000,000)		(132,000,000)
(七) 其他								(75)	(67,656,881)
									(36,785,267)
三、本年年末余额	21,160,523.62	3,084,165.653	1,346,820.36	17,409,249	2,199,007.25	20,629,251	20,177,944.013	75,779,448	48,082,278.86
	8		9		7				8

本务报表由以下人士签署：

 法定代表人

 主管会计工作负责人

 会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并现金流量表



单位：人民币元

	2024 年二季度	2023 年二季度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
提供劳务收到的现金	475,300,992	1,116,785,787
收到其他与经营活动有关的现金	3,055,962,043	4,882,113,189
经营活动现金流入小计	3,531,263,035	5,998,898,976
购买商品、接受劳务支付的现金	(26,987,795)	(16,540,444)
支付给职工以及为职工支付的现金	(374,547,554)	(386,386,345)
支付的各项税费	(149,164,063)	(285,432,344)
支付其他与经营活动有关的现金	(1,875,677,632)	(3,369,348,003)
经营活动现金流出小计	(2,426,377,044)	(4,057,707,136)
经营活动产生的现金流量净额	1,104,885,991	1,941,191,840
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	75,838,160,486	67,071,181,792
取得投资收益收到的现金	886,679,220	1,408,401,663
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	240,833	-
处置子公司收到的现金净额	49,336,970	296,316,205
收到的其他与投资活动有关的现金净额	9,000,000,000	1,147,953,551
投资活动现金流入小计	85,774,417,509	69,923,853,211
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(49,998,622)	(50,067,870)
投资支付的现金	(87,754,313,123)	(69,856,618,283)
购买新增子公司支付的现金净额	-	(59,659,690)
支付的其他与投资活动有关的现金净额	(931,978,405)	-
投资活动现金流出小计	(88,736,290,150)	(69,966,345,843)
投资活动使用的现金流量净额	(2,961,872,641)	(42,492,632)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并现金流量表（续）



单位：人民币元

	2024 年二季度	2023 年二季度
三、 筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	26,508,172,537	18,645,378,703
发行债券收到的现金	-	3,659,566,229
收到其他与筹资活动有关的现金	907,574,445	1,055,025,200
筹资活动现金流入小计	27,415,746,982	23,359,970,132
偿还债务支付的现金	(21,952,001,721)	(24,633,555,482)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(1,163,928,352)	(1,224,072,682)
支付其他与筹资活动有关的现金	(966,182,291)	(926,074,113)
筹资活动现金流出小计	(24,082,112,364)	(26,783,702,277)
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	3,333,634,618	(3,423,732,145)
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响	(15,867,999)	(114,777,953)
五、 现金及现金等价物净增加/（减少）额	1,460,779,969	(1,639,810,890)
加：年初现金及现金等价物余额	13,431,624,493	11,514,357,592
六、 年末现金及现金等价物余额	14,892,404,462	9,874,546,702

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

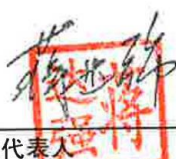
会计机构负责人


平安不动产有限公司  
公司资产负债表

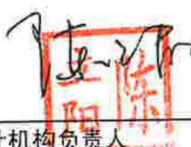
单位：人民币元

资产	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产		
货币资金	6,856,523,958	7,379,613,274
交易性金融资产	440,586,715	231,980,715
应收账款	583,704,924	700,371,784
预付款项	73,746	73,746
其他应收款	8,211,845,171	6,854,463,728
一年内到期的非流动资产	3,937,542,006	5,415,643,103
其他流动资产	50,582,477,058	34,757,883,034
流动资产合计	70,612,753,578	55,340,029,384
非流动资产		
债权投资	2,604,706,074	681,398,713
长期股权投资	20,441,595,159	21,142,749,956
其他权益工具投资	228,312,112	228,312,112
其他非流动金融资产	1,123,239	98,309,496
固定资产	680,827	1,298,244
无形资产	40,089,544	59,429,343
使用权资产	15,854,953	27,607,797
长期待摊费用	275,250	604,687
递延所得税资产	159,545,448	158,080,897
非流动资产合计	23,492,182,606	22,397,791,245
资产总计	94,104,936,184	77,737,820,629

本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人



负债和所有者权益	2024年6月30日	2023年12月31日
流动负债		
短期借款	8,829,055,647	6,420,993,847
应付账款	19,436,662	42,691,627
应付职工薪酬	218,378,703	322,108,724
应交税费	19,830,720	25,685,084
其他应付款	19,950,175,061	8,981,694,606
一年内到期的非流动负债	10,995,418,811	9,941,729,248
其他流动负债	136,356	136,358
流动负债合计	40,032,431,960	25,735,039,494
非流动负债		
长期借款	9,460,492,222	1,831,127,423
应付债券	-	5,134,011,764
租赁负债	11,697,896	3,370,615
递延所得税负债	4,749,605	-
非流动负债合计	9,476,939,723	6,968,509,802
负债合计	49,509,371,683	32,703,549,296
所有者权益		
实收资本	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,978,605	3,084,165,653
资本公积	754,438,573	753,410,036
其他综合收益	32,165,845	31,981,550
盈余公积	2,195,139,578	2,195,139,578
一般风险准备	19,662,621	18,874,763
未分配利润	17,415,655,651	17,790,176,125
所有者权益合计	44,595,564,501	45,034,271,333
负债和所有者权益总计	94,104,936,184	77,737,820,629

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人





平安不动产有限公司  
公司利润表


单位：人民币元

	2024 年二季度	2023 年二季度
一、营业收入	201,228,840	387,435,801
减：营业成本	(3,788)	(81,168)
税金及附加	(8,130,497)	(9,798,259)
管理费用	(299,045,119)	(250,183,119)
财务费用	(522,071,264)	(612,717,119)
其中：利息费用	(540,432,203)	(619,302,665)
利息收入	47,305,064	25,941,741
加：其他收益	532,754	2,695,599
投资收益	315,885,798	1,258,353,996
其中：对联营企业和合营企业的投资	(520,334,187)	386,793,668
收益		
公允价值变动损益	40,164,615	(4,602,702)
信用减值损失	(17,967,844)	(1,861,273)
资产处置损益	1,031	6,657
二、营业利润	(289,405,474)	769,248,413
加：营业外收入	17,479	106,436
减：营业外支出	(114,083)	(1,002,473)
三、利润总额	(289,502,078)	768,352,376
减：所得税费用	(18,411,360)	(69,783,797)
四、净利润	(307,913,438)	698,568,579
五、其他综合收益的税后净额	184,295	1,168,952
将重分类进损益的其他综合收益		
权益法下可转损益的其他综合收益	184,295	1,168,952
六、综合收益总额	(307,729,143)	699,737,531

本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人



平安不动产有限公司  
所有者权益变动表

单位：人民币元

	2024 年度二季度						合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	
一、 本年年年初余额	21,160,523,628	3,084,165,653	753,410,036	31,981,550	2,195,139,578	18,874,763	45,034,271,333
二、 本年增减变动金额	-	-	-	184,295	-	-	(307,913,438)
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	787,858	(787,858)
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
(四) 同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
(五) 持股计划	-	-	1,040,523	-	-	-	1,040,523
(六) 其他权益工具变动	-	-	-	-	-	-	(65,819,178)
(七) 联合营企业的其他变动	-	-	(11,986)	-	-	-	(11,986)
(八) 其他	-	-	-	-	-	-	-
三、 本年年末余额	21,160,523,628	3,017,978,605	754,438,573	32,165,845	2,195,139,578	19,662,621	44,595,564,501

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人  

主管会计工作负责人  

会计机构负责人  



平安不动产有限公司  
所有者权益变动表 (续)

单位: 人民币元

	2023 年度						合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	
一、本年年初余额	21,160,523,628	3,084,165,653	953,752,157	31,411,443	2,150,933,727	16,579,758	44,923,984,832
二、本年增减变动金额	-	-	-	570,107	-	-	442,628,622
(一) 综合收益总额	-	-	-	570,107	-	-	442,628,622
(二) 利润分配	-	-	-	-	44,205,851	-	(44,205,851)
提取盈余公积	-	-	-	-	-	2,295,005	(2,295,005)
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	(103,900,008)	-	-	-	(103,900,008)
持股计划	-	-	(39,740,700)	-	-	-	(39,740,700)
其他权益工具变动	-	-	-	-	-	-	(132,000,000)
(六) 联合营企业的其他变动	-	-	(56,701,413)	-	-	-	(56,701,413)
三、本年年末余额	21,160,523,628	3,084,165,653	753,410,036	31,981,550	2,195,139,578	18,874,763	45,034,271,333

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人  

主管会计工作负责人  

会计机构负责人  

平安不动产有限公司  
公司现金流量表

	单位：人民币元	
	2024 年二季度	2023 年二季度
一、经营活动产生的现金流量：		
提供劳务收到的现金	323,596,231	779,404,100
收到其他与经营活动有关的现金	11,984,388,738	9,257,138,571
经营活动现金流入小计	12,307,984,969	10,036,542,671
支付给职工以及为职工支付的现金	(239,605,417)	(315,727,300)
支付的各项税费	(118,696,665)	(225,515,829)
支付其他与经营活动有关的现金	(9,706,783,367)	(6,580,071,588)
经营活动现金流出小计	(10,065,085,449)	(7,121,314,717)
经营活动产生的现金流量净额	2,242,899,520	2,915,227,954
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	68,135,491,073	63,507,523,303
取得投资收益收到的现金	932,753,084	1,129,225,451
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	94,728	-
处置子公司收回的现金净额	50,576,240	274,386,440
收到的其他与投资活动有关的现金	9,000,000,000	-
投资活动现金流入小计	78,118,915,125	64,911,135,194
投资支付的现金	(84,622,747,881)	(66,060,525,457)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	(59,726,986)
支付的其他与投资活动有关的现金	(127,580,000)	(3,139,055)
投资活动现金流出小计	(84,750,327,881)	(66,123,391,498)
投资活动使用的现金流量净额	(6,631,412,756)	(1,212,256,304)


本财务报表由以下人士签署：



法定代表人



主管会计工作负责人






会计机构负责人



平安不动产有限公司 公司现金流量表(续)		单位: 人民币元	
	2024 年二季度	2023 年二季度	
三、 筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金	17,635,108,700	15,635,463,926	
发行债券收到的现金	-	2,998,250,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	400,574,444	1,055,025,200	
筹资活动现金流入小计	<u>18,035,683,144</u>	<u>19,688,739,126</u>	
偿还债务支付的现金	(12,734,565,050)	(21,468,039,628)	
分配利润及偿付利息支付的现金	(790,916,226)	(898,055,199)	
支付其他与筹资活动有关的现金	(435,668,244)	(899,668,174)	
筹资活动现金流出小计	<u>(13,961,149,520)</u>	<u>(23,265,763,001)</u>	
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>4,074,533,624</u>	<u>(3,577,023,875)</u>	
四、 现金及现金等价物净减少额	(313,979,612)	(1,874,052,225)	
加: 年初现金及现金等价物余额	<u>6,947,693,752</u>	<u>4,955,763,719</u>	
五、 年末现金及现金等价物余额	<u>6,633,714,140</u>	<u>3,081,711,494</u>	

本财务报表由以下人士签署:

  
  
 法定代表人

  
  
 主管会计工作负责人

  
  
 会计机构负责人

## 平安不动产有限公司 2024 年半年度财务报表附注

### 一、公司的基本情况

#### (一) 公司历史沿革、成立时间、组织形式

平安不动产有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“本公司”）是一家在中华人民共和国（以下简称“中国”）广东省深圳市注册的有限责任公司，于 1995 年 1 月 6 日成立，统一社会信用代码为 91440300192305553F。本公司注册成立时，注册资金 2,000 万元。中国平安保险公司（后更名为“中国平安保险（集团）股份有限公司”）出资 1,800 万元，深圳平安实业投资公司（后更名为“深圳市平安实业投资有限公司”）出资 200 万元。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳市金鹏会计师事务所，验资报告编号：（94）验字第 178 号。本公司经批准的经营年限为 50 年。

#### (二) 历次股本变化情况

2005 年 1 月份，中国平安保险公司将其所持本公司的股份转让予平安信托，本公司股东变更为平安信托和深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”），两家公司分别持有本公司 90%和 10%的股份。2008 年 5 月平安信托将其持有的 90%的本公司股权转让予深圳市平安实业投资有限公司，深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”）持有本公司 100%的股权。

2010 年 9 月，本公司增资 30,000 万元，增资后公司注册资金为 32,000 万元。增资部分由平安创新资本全额出资，公司为平安创新资本全资控股。上述出资方式为现金出资，验资机构为安永华明会计师事务所深圳分所，验资报告编号：安永华明（2010）验字第 60468101\_H01 号。

2011 年 3 月，本公司增资 68,000 万元，增资后公司注册资金为 100,000 万元。增资部分由平安创新资本投资全额出资，公司仍为平安创新资本全资控股。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳龙泽宏天会计师事务所，验资报告编号：龙泽验字[2011]第 029 号。

2013 年 1 月，公司注册资本增加至 200,000 万元。增资部分由深圳市平安置业投资有限公司全额出资，增资后平安创新资本及平安置业各占公司 50% 股份。上述出资分两笔 5 亿元现金出资，验资机构为深圳张道光会计师事务所，验资报告编号分别为道光验字[2013]006 号和深道光验字[2013]073 号。

2014 年 3 月份，本公司增资 100,000 万元，增资后公司注册资金为 300,000 万元。增资部分由平安创新资本及平安置业同比例出资，增资后平安创新资本及平安置业仍各占公司 50% 股份。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳集思广益会计师事务所，验资报告编号：深集所验字[2014]第 014 号。

2014 年 5 月份，本公司注册资本由 300,000 万元变更 500,000 万元。增资部分由中国平安人寿保险股份有限公司及中国平安财产保险股份有限公司同比例出资，增资后平安创新资本、平安置业、平安寿险及平安产险占本公司 30%、30%、20% 及 20% 股份。上述出资方式为现金出资，由中国银行股份有限公司深圳市分行提供询证函之后完成工商备案手续，无需提供验资报告。

2014 年 12 月，本公司增资 500,000 万元，增资后公司注册资金为 1,000,000 万元。增资部分由平安寿险、平安产险、平安置业分别出资 390,000 万元、100,000 万元和 10,000 万元。增资后平安寿险、平安产险、平安置业和平安创新资本分别占本公司 49%、20%、16% 及 15% 股份。上述出资方式为现金出资，由中国银行股份有限公司深圳市分行提供询证函之后完成工商备案手续，无需提供验资报告。

2016 年 2 月平安置业将持有的本公司 16% 的股权转让给深圳平科信息咨询有限公司（以下简称“平科”），转让后，本公司直接投资方为平安创新资本、平科、平安产险和平安寿险，分别持股 15%、16%、20% 和 49%。本公司的最终控股股东平安集团。

2016 年 4 月，平安寿险以货币形式对公司增资人民币 516,773.44 万元，其中，增加注册资本人民币 500,000 万元，计入公司资本公积人民币 16,773.44 万元；平安产险以货币形式对公司增资人民币 516,773.44 万元，其中，增加注册资本人民币 500,000 万元，计入公司资本公积人民币 16,773.44 万元。本次增资已完成工商登记变更和公司章程变更，此次增资后，公司注册资本由人民币

1,000,000 万元增至人民币 2,000,000 万元，平安创新资本、平科、平安产险和平安寿险分别持股 7.5%、8%、35%和 49.5%。

2017 年 5 月，深圳市平安创新资本投资有限公司将其所持公司股份转让给深圳平科信息咨询有限公司，股东变更后中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、深圳平科信息咨询有限公司分别持有本公司 49.5%、35%、15.5%的股份。上述变更已于 2017 年 5 月 17 日完成工商备案手续。

2022 年 9 月，经平安不动产 2022 年第三次临时股东会决议，发行人股东深圳平科信息咨询有限公司于 2022 年 9 月 30 日前以货币形式向发行人增资，增资金额人民币 25 亿元，增资金额中的 1,160,523,628.26 元人民币计入公司实缴注册资本、1,339,476,371.74 元人民币计入公司资本公积。中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司放弃本次增资权利。本次增资前后，发行人股东情况如下：

股东名称	本次增资前		本次增资后	
	认缴注册资本 (元)	股权比例	认缴注册资本 (元)	股权比例
深圳平科信息咨询有限公司	3,100,000,000.00	15.50%	4,260,523,628.26	20.13%
中国平安财产保险股份有限公司	7,000,000,000.00	35.00%	7,000,000,000.00	33.08%
中国平安人寿保险股份有限公司	9,900,000,000.00	49.50%	9,900,000,000.00	46.79%
合计	20,000,000,000.00	100.00%	21,160,523,628.26	100.00%

截至报告期末，公司注册资本为人民币 2,116,052.36 万元，平安寿险、平安产险和平科信息分别占本公司 46.79%、33.08%、20.13%股份，平安寿险为第一大股东。

### (三) 公司的业务性质和主要经营活动

所属行业：综合

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）。

## 二、合并财务报表重要科目的说明

### （一）会计政策及会计估计变更

报告期内，公司不存在会计政策和会计估计变更的情形。

### （二）重大会计差错更正

报告期内，公司未进行重大会计差错更正。

### （三）报告期末公司资产、负债情况

表 2-1 资产明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,526,520.25	1,389,845.57
交易性金融资产	50,504.55	33,195.00
衍生金融资产	1,361.97	96.05
应收账款	66,033.98	77,907.54
预付款项	1,490.33	1,520.72
其他应收款	609,299.82	594,378.95
存货	92,211.28	99,823.95
一年内到期的非流动资产	883,597.86	943,014.20
其他流动资产	4,821,521.17	3,600,549.46
<b>流动资产合计</b>	<b>8,052,541.20</b>	<b>6,740,331.43</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	230,990.04	109,993.65
长期股权投资	3,348,826.30	3,383,372.48
其他权益工具投资	32,799.73	32,799.73
其他非流动金融资产	359.60	10,082.78
投资性房地产	133,266.53	192,787.17
固定资产	92,913.38	104,795.09
无形资产	4,028.21	7,200.87
使用权资产	8,257.85	7,987.75
商誉	102.66	102.66
长期待摊费用	1,603.88	4,003.79

递延所得税资产	27,185.10	34,202.25
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,880,333.29</b>	<b>3,887,328.22</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,932,874.49</b>	<b>10,627,659.65</b>

表 2-2 负债明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	960,721.47	869,152.72
应付账款	22,358.92	26,618.27
应付职工薪酬	25,060.63	40,251.78
应交税费	2,608.00	9,136.62
合同负债	13,521.57	13,218.63
其他应付款	2,629,791.67	1,734,652.39
一年内到期的非流动负债	2,208,944.98	1,701,654.11
其他流动负债	1,388.94	1,600.45
<b>流动负债合计</b>	<b>5,864,396.20</b>	<b>4,396,284.96</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,007,466.58	311,540.81
应付债券	211,540.83	1,063,923.67
租赁负债	6,338.98	5,235.49
递延所得税负债	15,858.97	13,689.16
其他非流动负债	28,193.54	28,757.67
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,269,398.90</b>	<b>1,423,146.80</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,133,795.10</b>	<b>5,819,431.76</b>

## 1. 货币资金

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 1,389,845.57 万元和 1,526,520.25 万元，占公司总资产比重分别为 13.08%和 12.79%，增幅为 9.83%。

表 2-3 货币资金明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
现金	2.33	3.01
银行存款	1,518,875.85	1,387,935.99
其他货币资金	7,642.07	1,906.56
<b>合计</b>	<b>1,526,520.25</b>	<b>1,389,845.57</b>

## 2.其他应收款

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司其他应收款分别为 594,378.95 万元和 609,299.82 万元，占公司总资产比重分别为 5.59%和 5.11%，增幅为 2.51%。

表 2-4 其他应收款账龄分布情况

单位：万元

账龄	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	占总额	账面余额	占总额
一年以内	609,299.82	100.00%	594,378.95	100.00%
一年以上	-	-	-	-
合计	609,299.82	100.00%	594,378.95	100.00%

## 3.一年内到期的非流动资产

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司一年内到期的非流动资产分别为 943,014.20 万元和 883,597.86 万元，占公司总资产比重分别为 8.87%和 7.40%，降幅为 6.30%。

## 4.其他流动资产

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司其他流动资产分别为 3,600,549.46 万元和 4,821,521.17 万元，占公司总资产比重分别为 33.88%和 40.41%，增幅为 33.91%。

表 2-5 其他流动资产明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
一年内的债权投资	4,812,476.27	3,591,085.26
待抵扣进项税额	519.15	771.98
待认证进项税额	1,492.09	1,593.54
其他	7,033.66	7,098.68
合计	4,821,521.17	3,600,549.46

## 5.债权投资

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司债权投资分别为 109,993.65 万元和 230,990.04 万元，占公司总资产比重分别为 1.03%和 1.94%，降幅为 110.00%。

## 6.长期股权投资

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司长期股权投资分别为 3,383,372.48 万元和 3,348,826.30 万元，占公司总资产比重分别为 31.84%和 28.06%，降幅为 1.02%。

表 2-6 长期股权投资明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
合营企业	1,817,422.67	1,802,802.34
联营企业	1,531,403.63	1,580,570.14
合计	3,348,826.30	3,383,372.48

## 7.投资性房地产

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司投资性房地产分别为 192,787.17 万元和 133,266.53 万元，占公司总资产比重分别为 1.81%和 1.12%，降幅为 30.87%。

表 2-7 投资性房地产明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
土地使用权	32,852.94	43,695.79
房屋及建筑物	96,268.63	145,414.00
在建工程	4,144.96	3,677.38
合计	133,266.53	192,787.17

## 8.短期借款

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司短期借款分别为 869,152.72 万元和 960,721.47 万元，占公司总负债比重分别为 14.94%和 13.47%，增幅为 10.54%。

表 2-8 短期借款明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
信用借款	935,646.27	869,152.72
质押借款	25,075.20	-
保证借款	-	-

合计	960,721.47	869,152.72
----	------------	------------

#### 9.其他应付款

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司其他应付款分别为 1,734,652.39 万元和 2,629,791.67 万元，占公司总负债比重分别为 29.81%和 36.86%，增幅为 51.60%。

表 2-9 其他应付款明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
应付关联方款项	2,549,092.15	1,653,885.23
应付第三方往来款	75,743.71	73,400.75
保证金及押金	2,265.62	2,934.32
其他	2,690.20	4,432.09
合计	2,629,791.67	1,734,652.39

#### 10.一年内到期的非流动负债

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 1,701,654.11 万元和 2,208,944.98 万元，占公司总负债比重分别为 29.24%和 30.96%，增幅为 29.81%。

#### 11.长期借款

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司长期借款分别为 311,540.81 万元和 1,007,466.58 万元，占公司总负债比重分别为 5.35%和 14.12%，增幅为 223.38%。

表 2-10 长期借款明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
信用借款	1,739,539.89	975,153.54
抵押借款	66,601.43	68,261.03
保证抵押借款	-	-
账面余额	1,806,141.32	1,043,414.57
减：一年内到期的长期借款	798,674.74	-731,873.76
账面价值	1,007,466.58	311,540.81

## 12.应付债券

2023 年末和 2024 年 6 月末，公司应付债券分别为 1,063,923.67 万元和 211,540.83 万元，占公司总负债比重分别为 18.28%和 2.97%，降幅为 80.12%。

表 2-11 应付债券明细

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
应付债券	1,618,804.03	2,030,594.59
减：一年内到期的应付债券	-1,407,263.20	-966,670.92
账面价值	211,540.83	1,063,923.67

## 三、其他事项

## (一) 公司担保事项

公司报告期对外担保的增减变动情况：截至 2024 年 6 月 30 日，公司对外担保余额为 0.00 亿元，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过报告期末净资产 30%。

## (二) 所有权受到限制的资产

截至 2024 年 6 月末，公司受限资产账面价值为 153,377.61 万元。

表 3-1 受限资产情况

单位：万元

资产类别	受限金额	占 2024 年 6 月末净资产百分比
货币资金	22,379.80	0.47%
土地使用权、房屋所有权、存货	130,997.81	2.73%
合计	153,377.61	3.20%

(本页无正文，为平安不动产有限公司 2024 年半年度财务报表附注之盖章页)

