



(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	2020年		2019年
	6月30日	12月31日	
流动资产			
货币资金	8,624,606,139	13,110,238,087	
交易性金融资产	1,002,788,484	1,887,099,403	
应收账款	1,053,324,905	1,470,704,426	
应收款项融资	3,931,685,885	776,730,194	
预付款项	256,787,115	3,522,462	
其他应收款	6,311,318,316	3,605,939,916	
存货	278,929,450	206,845,259	
一年内到期的非流动资产	9,394,314,402	22,135,312,214	
其他流动资产	21,107,513,191	9,429,381,242	
流动资产合计	51,961,267,887	52,625,773,203	
非流动资产			
债权投资	17,249,050,941	3,557,601,849	
长期股权投资	21,045,988,387	20,146,945,153	
其他权益工具投资	21,000,000	21,000,000	
其他非流动金融资产	689,354,820	748,074,458	
使用权资产	130,389,085	90,210,141	
投资性房地产	4,211,293,313	5,055,226,775	
固定资产	131,408,682	135,516,523	
无形资产	67,232,842	80,344,310	
商誉	547,495	547,495	
长期待摊费用	51,647,435	53,069,266	
递延所得税资产	254,364,148	250,143,662	
其他非流动资产	6,960,765,555	3,696,770,038	
非流动资产合计	50,813,042,703	33,835,449,670	
资产总计	102,774,310,590	86,461,222,873	

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	2020年 6月30日	2019年 12月31日
流动负债		
短期借款	4,104,022,353	3,477,355,725
应付账款	104,016,727	141,540,753
应付职工薪酬	327,258,505	614,522,508
应交税费	246,219,044	112,435,909
其他应付款	7,854,621,179	10,591,857,267
一年内到期的长期借款	921,309,708	2,662,576,975
一年内到期的非流动负债	4,180,081,849	2,580,167,186
其他流动负债	7,009,475,181	3,100,540,283
流动负债合计	24,747,004,546	23,280,996,606
非流动负债		
长期借款	7,572,007,333	4,870,353,159
应付债券	29,097,619,744	20,939,763,353
租赁负债	63,841,258	40,993,404
预计负债	17,568,187	—
递延收益	—	12,486,000
递延所得税负债	77,003,757	76,017,400
非流动负债合计	36,828,040,279	25,939,613,316
负债总计	61,575,044,825	49,220,609,922
所有者权益		
实收资本	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	6,578,388,231	3,619,318,522
资本公积	1,173,455,471	1,140,872,773
其他综合收益	38,173,961	25,737,587
盈余公积	947,123,466	947,123,466
一般风险准备	48,858,503	6,118,965
未分配利润	12,417,148,599	11,505,176,398
归属于母公司所有者权益合计	41,203,148,231	37,244,347,711
少数股东权益	(3,882,466)	(3,734,760)
所有者权益合计	41,199,265,765	37,240,612,951
负债及所有者权益总计	102,774,310,590	86,461,222,873

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

郭春波

李佩峰

李佩峰

平安不动产有限公司

公司资产负债表

2020年06月30日

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	2020年 6月30日	2019年 12月31日
流动资产		
货币资金	3,617,749,746	10,824,063,431
交易性金融资产	772,499,579	1,242,844,954
应收账款	936,639,266	739,840,054
预付款项	99,454	171,001
其他应收款	9,581,772,325	5,141,749,824
一年内到期的非流动资产	8,116,615,626	21,567,477,643
其他流动资产	27,067,226,596	10,079,036,482
流动资产合计	50,092,602,592	49,595,183,389
非流动资产		
债权投资	14,976,543,904	1,497,421,874
长期股权投资	15,359,353,084	12,904,346,119
其他权益工具投资	21,000,000	21,000,000
其他非流动金融资产	285,906,058	351,380,944
租赁资产	123,736,570	87,787,692
固定资产	7,968,186	7,139,486
无形资产	52,232,738	64,794,175
长期待摊费用	1,177,158	2,058,625
递延所得税资产	26,864,642	17,150,278
其他非流动资产	280,617,800	-
非流动资产合计	31,135,400,140	14,953,079,193
资产总计	81,228,002,732	64,548,262,582

郭春民

法定代表人

陈晓波

主管会计工作负责人

李佩峰

会计机构负责人



负债及所有者权益	2020年 6月30日	2019年 12月31日
流动负债		
短期借款	3,323,503,816	3,436,754,520
应付账款	15,610,793	40,742,534
应付职工薪酬	275,349,034	517,685,331
应交税费	175,559,595	55,020,377
其他应付款	2,574,447,956	2,326,024,961
一年内到期的长期借款	8,450,000	909,611,662
一年内到期的非流动负债	4,680,597,696	2,578,122,799
其他流动负债	6,479,190,835	3,039,644,801
流动负债合计	17,532,709,725	12,903,606,985
非流动负债		
长期借款	5,638,312,058	2,310,575,076
应付债券	21,387,980,846	16,776,844,604
租赁负债	57,143,929	40,573,276
递延所得税负债	4,801,817	5,900,840
非流动负债合计	27,088,238,650	19,133,893,796
负债总计	44,620,948,375	32,037,500,781
所有者权益		
实收资本	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	6,578,388,231	3,619,318,522
资本公积	223,446,994	386,733,482
其他综合收益	(5,149,412)	(5,105,407)
盈余公积	943,255,787	943,255,787
一般风险准备	7,906,466	6,118,965
未分配利润	8,859,206,291	7,560,440,452
所有者权益合计	36,607,054,357	32,510,761,801
负债及所有者权益总计	81,228,002,732	64,548,262,582

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



	2020年二季度	2019年二季度
一、营业收入		
减: 营业成本	1, 287, 785, 169	952, 838, 269
税金及附加	(64, 781, 700)	(104, 875, 191)
管理费用	(22, 246, 952)	(32, 199, 643)
财务费用	(501, 212, 177)	(494, 762, 685)
信用减值(损失)/收益	(873, 046, 917)	(857, 703, 672)
加: 其他收益	22, 691, 015	27, 543, 941
投资收益	4, 597, 647	86, 285, 262
公允价值变动(损失)/收益	1, 548, 307, 887	4, 411, 940, 307
	<u>11, 944, 418</u>	<u>48, 115, 245</u>
二、营业利润		
加: 营业外收入	1, 368, 656, 360	4, 037, 181, 833
减: 营业外支出	4, 635, 793	190, 920
	<u>(53, 979)</u>	<u>(1, 186, 691)</u>
三、利润总额		
减: 所得税	1, 373, 238, 174	4, 036, 186, 062
	<u>(318, 523, 943)</u>	<u>(300, 647, 407)</u>
四、净利润	<u>1, 054, 714, 231</u>	<u>3, 735, 538, 655</u>

郭志民
法定代表人

王海波
主管会计工作负责人

李闻津
会计机构负责人





	2020年二季度	2019年二季度
一、营业收入	1,001,777,095	688,314,554
减: 营业成本	(3,430)	-
税金及附加	(12,504,065)	(10,084,365)
管理费用	(431,506,037)	(395,585,905)
财务费用	(750,564,873)	(653,212,609)
信用减值(损失)/收益	(39,524,669)	11,984,770
加: 其他收益	2,545,688	234,152
投资收益	1,866,861,806	3,168,935,901
公允价值变动(损失)/收益	(3,728,880)	26,847,080
二、营业利润	1,633,352,635	2,837,433,578
加: 营业外收入	303,944	12,997
减: 营业外支出	(53,193)	(501,052)
三、利润总额	1,633,603,386	2,836,945,523
减: 所得税费用	(228,185,996)	(187,037,862)
四、净利润	<u>1,405,417,390</u>	<u>2,649,907,661</u>



孙志民
法定代表人

王海波
主管会计工作负责人

李国华
会计机构负责人



2020年二季度

2019年二季度

一、经营活动产生/(使用)的现金流量

提供劳务及租赁收到的现金	1,339,056,966	1,130,146,300
收到的其它与经营活动有关的现金	4,044,943,340	6,462,415,444
经营活动现金流入小计	5,384,000,306	7,592,561,744
购买商品、接受劳务支付的现金	(1,930,817,178)	(463,592,161)
支付给职工以及为职工支付的现金	(489,010,492)	(537,074,995)
支付的各项税费	(426,315,948)	(499,735,391)
支付的其它与经营活动有关的现金	(2,379,334,356)	(4,720,904,738)
经营活动现金流出小计	(5,225,477,974)	(6,221,307,285)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	158,522,332	1,371,254,459

二、投资活动产生/(使用)的现金流量

收回投资收到的现金	59,716,303,531	56,147,633,683
处置子公司收到的现金净额	30,142,863	1,855,005
取得投资收益收到的现金	492,144,569	1,118,870,204
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
投资活动现金流入小计	60,238,590,963	57,268,358,892
投资支付的现金	(82,244,271,215)	(53,896,070,826)
处置子公司支付的现金净额	-	-
购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(47,373,687)	(487,472,555)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	(228,176)
投资活动现金流出小计	(82,291,644,902)	(54,383,771,557)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额	(22,053,053,939)	2,884,587,335

邵志民
法定代表人

王海波
主管会计工作负责人

李凤津
会计机构负责人



2020年二季度

2019年二季度

三、筹资活动产生的现金流量

吸收投资取得的现金	-	2,987,699,603
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	16,578,572,960	10,774,367,041
发行债券收到的现金	17,823,861,538	6,259,227,563
筹资活动现金流入小计	34,402,434,498	20,021,294,207
偿还债务支付的现金	(16,461,925,853)	(18,798,292,469)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(432,315,809)	(909,734,345)
支付其他与筹资活动有关的现金	(196,693,009)	(25,131,931)
筹资活动现金流出小计	(17,090,934,671)	(19,733,158,745)
筹资活动产生的现金流量净额	17,311,499,827	288,135,462
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	87,169,585	(18,943,781)
五、现金及现金等价物净增加额	(4,495,862,195)	4,525,033,475
加：年初现金及现金等价物余额	12,710,412,657	9,228,477,528
六、年末现金及现金等价物余额	8,214,550,462	13,753,511,003
七、受到限制的其他货币资金	410,055,677	393,578,962
八、货币资金	8,624,606,139	14,147,089,965

郭志民
法定代表人

王海波
主管会计工作负责人

李佩泽
会计机构负责人



2020年二季度

2019年二季度

一、经营活动产生的现金流量

提供劳务及租赁收到的现金	918,303,240	895,502,575
收到的其它与经营活动有关的现金	496,680,129	3,752,920,032
经营活动现金流入小计	1,414,983,369	4,648,422,607
购买商品、接受劳务支付的现金	(161,656,551)	(101,571,286)
支付给职工以及为职工支付的现金	(445,087,889)	(429,692,104)
支付的各项税费	(227,898,002)	(341,506,930)
支付的其它与经营活动有关的现金	(829,318,233)	(2,445,629,357)
经营活动现金流出小计	(1,663,960,675)	(3,318,399,677)
经营活动产生的现金流量净额	(248,977,306)	1,330,022,930

二、投资活动产生/(使用)的现金流量

收回投资收到的现金	51,607,423,654	50,050,714,733
取得投资收益收到的现金	2,648,170,736	938,225,252
投资活动现金流入小计	54,255,594,390	50,988,939,985
投资支付的现金	(74,130,290,163)	(47,579,622,745)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(3,997,670)	(4,934,999)
投资于子公司支付的现金	(1,685,100,000)	-
投资活动现金流出小计	(75,819,387,833)	(47,584,557,744)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额	(21,563,793,443)	3,404,382,241

邵益民
法定代表人

王海波
主管会计工作负责人

李佩津
会计机构负责人



2020年二季度

2019年二季度

三、筹资活动产生的现金流量

吸收投资收到的现金	2,997,377,358	2,987,699,603
取得借款收到的现金	14,537,521,701	11,511,384,000
发行债券收到的现金	8,600,000,000	3,500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	(410,000,000)	-
筹资活动现金流入小计	25,724,899,059	17,999,083,603
偿还债务支付的现金	(13,746,165,085)	(16,799,532,751)
分配利润及偿付利息所支付的现金	2,252,745,750	(744,083,372)
支付其他与筹资活动有关的现金	(35,022,660)	-
筹资活动现金流出小计	(11,528,441,995)	(17,543,616,123)
筹资活动产生的现金流量净额	14,196,457,064	455,467,480
四、现金及现金等价物净增加额	(7,616,313,685)	5,189,872,651
加: 年初现金及现金等价物余额	10,824,063,431	5,677,325,050
五、年末现金及现金等价物余额	3,207,749,746	10,867,197,701
六、受到限制的其他货币资金	410,000,000	300,000,000
七、货币资金	3,617,749,746	11,167,197,701

郭志民
法定代表人

王海波
主管会计工作负责人

李凤津
会计机构负责人



（除特别注明外，金额单位为人民币元）

截至 2020 年 06 月 30 日止 6 个月期间

	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、2020 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000.00	3,619,318,522	1,140,872,773	25,742,078	947,123,466	6,118,965	11,505,171,907	-3,734,760	37,240,612,951
二、2020 年 1-6 月增减变动金额									
(一)综合收益总额							1,057,218,627	(142,745)	1,057,075,882
净利润									12,431,883
其他综合收益									
(二)利润分配									
提取盈余公积						42,739,538	(42,739,538)		
提取一般风险准备									
(三)员工持股计划									(4,732,038)
(四)长期服务计划									(77,883,231)
(五)发行其他权益工具									
(六)归属其他权益工具股息		104,864,049					(104,864,049)		
(七)发放其他权益工具股息		2,854,205,660							2,854,205,660
(八)联合营企业的其他变动			115,198,044						
三、2020 年 6 月 30 日期末余额	20,000,000.00	6,578,388,231	1,173,455,471	38,173,961	947,123,466	48,858,503	12,414,786,947	(3,882,466)	41,196,904,113

王立军
会计机构负责人

王立军
主管会计工作负责人

王立军
法定代表人

平安不动产



合并所有者权益变动表

2019年二季度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

截至 2019 年 06 月 30 日止 6 个月期间

	归属于母公司所有者权益						未分配利润	少数股东权益	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、2019年1月1日年初余额	20,000,000.00	496,129,642	373,651,961	(4,376,741)	517,548,504	2,534,238	5,274,307,201	35,856,016	26,695,650,821
二、2019年1-6月增减变动金额									
(一)综合收益总额							-3,735,657,326	(118,671)	3,735,538,655
净利润								(979,657)	15,298,427
其他综合收益									
(二)利润分配									
提取盈余公积							1,667,971	(1,667,971)	
提取一般风险准备								(12,900,677)	(12,231,254)
(三)与少数股东的权益性交易									(25,131,931)
(四)员工持股计划									(4,948,157)
(五)长期服务计划									(68,777,751)
(六)发行其他权益工具									2,987,699,603
(七)联合营企业的其他变动									819,486,851
三、2019年6月30日期末余额	20,000,000.00	3,559,384,226	1,119,412,904	11,901,343	517,548,504	4,202,209	8,919,840,898	22,526,434	34,154,816,518

2019年6月30日期末余额

孙红波

主管会计工作负责人

孙红波

会计机构负责人



平安不动产有限公司
公司所有者权益变动表
2020年1-6季度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

截至 2020 年 06 月 30 日止 6 个月期间						
	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
	20,000,000,000	3,619,318,522	386,733,482	(5,105,407)	943,255,787	6,118,965
二、2020 年 1-6 月增减变动金额						
(一)综合收益总额						
净利润						
其他综合收益				(44,005)		
(二)利润分配						
提取盈余公积						
提取一般风险准备						
(三)员工持股计划						
(四)长期服务计划						
(五)发行其他权益工具						
(六)归属其他权益工具股息						
(七)发放其他权益工具股息						
(八)联合营企业的其他变动						
三、2020 年 6 月 30 日期末余额	20,000,000,000	6,578,388,231	223,446,993	(5,149,412)	943,255,787	7,906,466

孙红兵

法定代表人

孙红兵

主管会计工作负责人

孙红兵

会计机构负责人



(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

截至 2019 年 06 月 30 日止 6 个月期间

	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	合计
一、 2019 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000.00	496,129,642	442,502,295	694,961	513,680,825	2,534,238	3,859,214,802	25,314,756,763
二、 2019 年 1-6 月增减变动金额								
(一)综合收益总额								
净利润							2,649,907,661	2,649,907,661
其他综合收益								(41,593)
(二)利润分配								
提取盈余公积								
提取一般风险准备								
(三)员工持股计划								
(四)长期服务计划								
(五)发行其他权益工具								
(六)联合营企业的其他变动								
三、 2019 年 6 月 30 日期末余额	20,000,000.00	3,559,384,226	373,077,159	653,368	513,680,825	4,202,209	6,431,899,511	30,882,897,298

王军海

法定代表人

王军海

主管会计工作负责人

王军海

会计机构负责人

1773
王军海

平安不动产有限公司 2020 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。

(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）。

(四) 下属公司情况

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司纳入合并报表范围的子公司共 95 家，情况如下：

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以人民币元表示)	主要业务
1	武汉平瑞安新投资管理有限公司	武汉	100.00%	100.00%	500,000	物业管理
2	桐乡平安投资有限公司	桐乡	99.99%	99.99%	500,000,000	投资平台
3	昆山联诚股权投资管理有限公司	昆山	100.00%	100.00%	6,000,000	投资管理
4	横琴平安不动产股权投资管理有限公司	珠海	100.00%	100.00%	100,000,000	基金管理
5	深圳嘉新投资发展有限公司	深圳	100.00%	100.00%	500,000	投资管理

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外, 均以人民币元表示)	主要业务
6	杭州延年股权投资管理有限公司	杭州	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
7	深圳市前海平裕商业保理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	500,000,000	保付代理
8	桐乡市安泰养老产业开发有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	150,000,000	养老产业
9	上海平安股权投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	100,000,000	基金管理
10	深圳平安郑东金融大厦投资有限公司	深圳	100.00%	100.00%	12,000,000	投资平台
11	深圳市信道投资信息咨询有限公司	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000	投资管理
12	深圳市创齐企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
13	深圳恒创投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
14	杭州安丰置业有限公司	杭州	100.00%	100.00%	340,000,000	商业开发
15	平安不动产资本有限公司	香港	100.00%	100.00%	1,268,929,600	融资平台
16	东莞市安威置业有限公司	东莞	100.00%	100.00%	100,000,000	产业开发
17	富嘉投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
18	富宝投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
19	富锦投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
20	富伟投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
21	桐乡市安凯置业有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	商业开发
22	深圳市盛锐置业有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
23	上海安榜管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资管理

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外, 均以人民币元表示)	主要业务
24	TOTAL FAITH INVESTMENTS COMPANY LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
25	杭州博华利新投资管理有限公司	杭州	100.00%	100.00%	10,010,000	投资管理
26	桐乡瑞金中西医结合医院有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	医疗管理
27	深圳市盛众置业有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
28	郑州郑平置业有限公司	郑州	100.00%	100.00%	10,000,000	商业开发
29	上海平双投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,000,000,000	投资平台
30	上海安鞠企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
31	Ping An Pier 4 US Holding Corporation	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资平台
32	Ping An Pier 4 US LLC	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资平台
33	桐乡市合悦生态农业开发有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	农业生态园区开发
34	桐乡市安盛投资有限公司	桐乡	99.00%	99.00%	150,000,000	养老产业
35	深圳信益资产运营管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	16,500,000	投资平台
36	上海沪平投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台
37	北京汇安投资管理有限公司	北京	100.00%	100.00%	3,000,000	资管平台
38	重庆嘉平投资管理有限公司	重庆	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台
39	苏州苏平投资管理有限公司	苏州	100.00%	100.00%	2,000,000	资管平台
40	成都信平投资管理有限公司	成都	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外, 均以人民币元表示)	主要业务
41	FUYA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
42	上海卓平资产管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	200,000	投资管理
43	天津卓平企业管理咨询有限公司	天津	100.00%	100.00%	200,000	投资管理
44	FUYI INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
45	FUHUAN INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
46	FUTENG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
47	富庆投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
48	富吉投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
49	富慧投资管理有限公司	香港	90.00%	90.00%	HKD 10,000	投资管理
50	北京鸿启置业有限公司	北京	100.00%	100.00%	10,000,000	投资管理
51	上海安筱企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	950,000,000	投资管理
52	上海安翮企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资管理
53	富轩投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
54	深圳市平泰投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	50,000,000	投资管理
55	富齐投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
56	富钧投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
57	富茂投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
58	富泰投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外, 均以人民币元表示)	主要业务
59	富瑞投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
60	富泽投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
61	PARE US MREIT HOLDING, INC	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资管理
62	上海安碧管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资管理
63	广州平盈投资管理有限公司	广州	100.00%	100.00%	10,000,000	商业开发
64	上海安宜投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,920,000,000	投资平台
65	Ping An Real Estate Capital Holding Pty Limited	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
66	Fuqi Investment management (Australia) Pty Limited	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
67	PARE U.S. Investment, Inc.	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资管理
68	PARE U.S. Investment, LLC	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资管理
69	Colossus JOG Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
70	Colossus Assets Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
71	Ping An 1200 South Indiana LLC	美国	100.00%	100.00%	USD 1	投资平台
72	PARE Colossus Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
73	深圳市盛良投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
74	广州平安投资管理有限公司	广州	100.00%	100.00%	2,000,000	资管平台
75	深圳市盛伟投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外, 均以人民币元表示)	主要业务
76	FUXIANG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
77	FUYU INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
78	FUDA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
79	Colossus Head Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
80	Colossus CQT Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
81	深圳市盛庆投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
82	深圳平信投资咨询有限公司	深圳	100.00%	100.00%	20,000,000	投资管理
83	北京安臻企业管理有限公司	北京	100.00%	100.00%	280,000,000	长租产业
84	深圳联盈投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000	投资平台
85	深圳市平鸿投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
86	深圳平安宝中资产运营管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	4,200,000,000	投资管理
87	桐乡平安新经济城开发有限公司	嘉兴	100.00%	100.00%	1,000,000,000	产业开发
88	深圳市安烨企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
89	深圳市安谐企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
90	平安幸福宜居(深圳)置业集团有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000,000	市政配套开发
91	富江投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	10,000	投资管理
92	富浩投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	10,000	投资平台

序号	公司名称	注册地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外, 均以人民币元表示)	主要业务
93	深圳市安英企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
94	深圳市安岭企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
95	深圳市安路企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理

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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	862,460.61	1,311,023.81
交易性金融资产	100,278.85	188,709.94
应收账款	105,332.49	147,070.44
应收款项融资	393,168.59	77,673.02
预付款项	25,678.71	352.25
其他应收款	631,131.83	360,593.99

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
存货	27,892.95	20,684.53
一年内到期的非流动资产	939,431.44	2,213,531.22
其他流动资产	2,110,751.32	942,938.12
流动资产合计	5,196,126.79	5,262,577.32
非流动资产：		
债权投资	1,724,905.09	355,760.18
长期股权投资	2,104,598.84	2,014,694.52
其他权益工具投资	2,100.00	2,100.00
其他非流动金融资产	68,935.48	74,807.45
使用权资产	13,038.91	9,021.01
投资性房地产	421,129.33	505,522.68
固定资产	13,140.87	13,551.65
无形资产	6,723.28	8,034.43
商誉	54.75	54.75
长期待摊费用	5,164.74	5,306.93
递延所得税资产	25,436.41	25,014.37
其他非流动资产	696,076.56	369,677.00
非流动资产合计	5,081,304.27	3,383,544.97
资产总计	10,277,431.06	8,646,122.29

表 2-2 负债明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债:		
短期借款	410,402.24	347,735.57
应付账款	10,401.67	14,154.08
应付职工薪酬	32,725.85	61,452.25
应交税费	24,621.90	11,243.59
其他应付款	785,462.12	1,059,185.73
一年内到期的长期借款	92,130.97	266,257.70
一年内到期的非流动负债	418,008.18	258,016.72
其他流动负债	700,947.52	310,054.03
流动负债合计	2,474,700.45	2,328,099.66
非流动负债:		
长期借款	757,200.73	487,035.32
应付债券	2,909,761.97	2,093,976.34
租赁负债	6,384.13	4,099.34
预计负债	1,756.82	-
递延收益	-	1,248.60
递延所得税负债	7,700.38	7,601.74
非流动负债合计	3,682,804.03	2,593,961.33
负债合计	6,157,504.48	4,922,060.99

1. 货币资金

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 1,311,023.81 万元和 862,460.61 万元，占公司流动资产比重分别为 24.91% 和 16.60%，降幅为 34.21%，主要是公司扩大投资导致的货币资金减少。

2. 交易性金融资产

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司交易性金融资产余额分别为 188,709.94 万元和 100,278.85 万元，占公司流动资产比重分别为 3.59% 和 1.93%，降幅为 46.86%，主要是公司理财产品、基金、资产管理计划、结构化票据及其他资产减少所致。

3. 应收账款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应收账款分别为 147,070.44 万元和 105,332.49 万元，占公司流动资产比重分别为 2.79% 和 2.03%，降幅为 28.38%。

4. 应收账款融资

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应收账款融资分别为 77,673.02 万元和 393,168.59 万元，占公司流动资产比重分别为 1.48% 和 7.57%，增幅为 406.18%，主要系公司保理业务增长导致的应收保理债权增加所致。

5. 预付款项

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司预付账款分别为 352.25 万元和 25,678.71 万元，占公司流动资产比重分别为 0.01% 和 0.49%，增幅为 7189.91%，主要系公司调整预付长租公寓投资款。

6. 其他应收款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司其他应收款分别为 360,593.99 万元和 631,131.83 万元，占公司流动资产比重分别为 6.85% 和 12.15%，增幅为 75.03%，主要系公司应收垫付款增加。

表 2-3 其他应收款前五大明细

单位：万元

公司名称	与发行人关系	款项内容	2020年6月末金额	2020年6月末账龄情况
重庆怡置投资控股有限公司	非关联方	应收垫付款	123,025.00	一年以内
上海鎏凯企业管理有限公司	非关联方	应收垫付款	66,000.00	一年以内
桐乡经济开发区管理委员会	非关联方	代垫拆迁款	50,000.00	一年以内
深圳市盛庆企业管理有限公司	关联方	应收垫付款	27,200.10	两年以内
深圳市豪宇企业管理有限公司	关联方	应收垫付款	26,270.00	一年以内
金额合计	-	-	292,495.10	

7. 存货

2019年末和2020年6月末，公司存货分别为20,684.53万元和27,892.95万元，占公司流动资产比重分别为0.39%和0.54%，增幅为34.85%，主要系公司新增在建开发产品所致。

8. 一年内到期的非流动资产

2019年末和2020年6月末，公司一年内到期的非流动资产分别为2,213,531.22万元和939,431.44万元，占公司流动资产比重分别为42.06%和18.08%，降幅为57.56%，主要系流动性划分一年内到期的资产减少。

9. 其他流动资产

2019年末和2020年6月末，公司其他流动资产分别为942,938.12万元和2,110,751.32万元，占公司流动资产比重分别为17.92%和40.62%，增幅为123.85%，主要系公司一年内的债权投资增加所致。

10. 债权投资

2019年末和2020年6月末，公司债权投资分别为355,760.18万元和1,724,905.09万元，占公司非流动资产比重分别为10.51%和33.95%，增幅为384.85%，主要是公司应收关联方债权投资增加所致。

11. 长期股权投资

2019年末和2020年6月末，公司长期股权投资分别为2,014,694.52万元和2,104,598.84万元，占公司非流动资产比重分别为59.54%和41.42%，增幅为4.46%。

12. 使用权资产

2019年末和2020年6月末,公司使用权资产分别为9,021.01万元和13,038.91万元,占公司非流动资产比重分别为0.27%和0.26%,增幅为44.54%,主要系公司业务扩大,租赁的公司房屋及建筑物增加所致。

13. 投资性房地产

2019年末和2020年6月末,公司投资性房地产分别为505,522.68万元和421,129.33万元,占公司非流动资产比重分别为14.94%和8.29%,降幅为16.69%。

14. 其他非流动资产

2019年末和2020年6月末,公司其他非流动资产分别为369,677.00万元和696,076.56万元,占公司非流动资产比重分别为10.93%和13.70%,增幅为88.29%,主要系公司增加土地款保证金支付增加30亿元。

15. 短期借款

2019年末和2020年6月末,公司短期借款分别为347,735.57万元和410,402.24万元,占公司流动负债比重分别为14.94%和16.58%,增幅为18.02%。

表 2-4 短期借款明细

单位: 万元、%

项目	2020年6月末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	410,402.24	100.00%	347,735.57	100.00%
质押借款	-	-	-	-
保证借款	-	-	-	-
合计	410,402.24	100.00%	347,735.57	100.00%

16. 其他应付款

2019年末和2020年6月末,公司其他应付款分别为1,059,185.73万元和785,462.12万元,占公司流动负债比重分别为45.50%和31.74%,降幅为25.84%。

17. 其他流动负债

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司其他流动负债分别为 310,054.03 万元和 700,947.52 万元，占公司流动负债比重分别为 13.32% 和 28.32%，增幅为 126.07%，因为公司新发行超短期债券所致。

18. 长期借款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司长期借款分别为 487,035.32 万元和 757,200.73 万元，占公司非流动负债比重分别为 18.78% 和 20.56%，增幅为 55.47%，因为公司营业收入增加新增长期借款所致。

19. 应付债券

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应付债券分别为 2,093,976.34 万元和 2,909,761.97 万元，占公司非流动负债比重分别为 80.73% 和 79.01%，增幅为 38.96%，主要是因为公司新发行一年以上长期债券所致。

20. 递延所得税负债

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司递延所得税负债分别为 7,601.74 万元和 7,700.38 万元，占公司非流动负债比重分别为 0.29% 和 0.21%，增幅为 1.30%。

(四) 营业收入明细

单位：万元

板块	备注	2020 年 1-6 月		2019 年 1-6 月		
		金额	占比	金额	占比	
资产管理	不动产资产运营管理业务	资产管理费收入	9,773.14	7.59%	6,909.20	7.25%
	工程管理业务	工程管理费收入	2,809.94	2.18%	3,761.71	3.95%
	项目投资顾问	投资顾问费收入	72,600.82	56.38%	54,777.88	57.49%
	基金管理业务	投资管理费收入	10,230.58	7.94%	9,224.24	9.68%

	保理业务	保理业务收入	13,676.58	10.62%	2,630.10	2.76%
	财务顾问业务	财务顾问费收入	12,292.94	9.55%	3,810.25	4.00%
不动产 投资	商业物业	租赁收入	3,777.84	2.93%	2,957.37	3.10%
		物管费收入	91.24	0.07%	81.77	0.09%
		酒店业务收入	2,003.26	1.56%	3,441.91	3.61%
	工业物流	租赁收入	-	-	4,116.58	4.32%
		物管费收入	-	-	1,762.12	1.85%
	养生养老	养生养老	1,522.16	1.18%	1,452.88	1.52%
	其他	其他	-	-	357.81	0.38%
	合计	营业收入	128,778.52	100.00%	95,283.83	100.00%

2019 年 1-6 月及 2020 年 1-6 月，公司主营业务收入分别 95,283.83 万元和 128,778.52 万元。营业收入主要由资产管理板块收入构成。2019 年 1-6 月及 2020 年 1-6 月，资产管理板块占主营业务收入比重分别为 85.13% 和 94.26%。总体上看，资产管理板块占主营业务收入比重全部在 85% 以上。

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 2020 年 6 月 30 日，公司对外担保余额为 34.10 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

受限资产总额（账面价值）：25.17 亿元

资产类别	受限金额（元）	抵质押资产信息	抵质押用途
土地使用权及其在建工程	230,000,000.00	评估价值 2.2 亿元的土地使用权及其在建工程	借款担保

土地使用权	1,375,600,000.00	广州平盈投资管理有限公司持有的粤 (2016) 广州市不动产权第 00216128 号 土地使用权	借款担保
土地使用权	500,980,000.00	长沙平安财富中心有限公司所持长沙市天心区湘江大道湘 (2018) 长沙市不动产权第 0162759 号	借款担保
货币资金	55,677.23	沪平民生银行贷款质押 55,677.23 元	借款担保
货币资金	410,000,000.00	平安不动产有限公司在宁波银行股份有限公司购买的人民币单位定期存单的全部应收款（包括本金和利息）	-

（三）主要银行授信情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 6 月末，本公司合并口径拥有银行授信总额约为 1,214.90 亿元，未使用额度 829.41 亿元。

(本页无正文，为平安不动产有限公司 2020 年半年度财务报表附注之盖章页)



2020年 8 月 31 日