

**平安不动产有限公司**  
**公司债券半年度报告**  
**（2020 年）**

二〇二〇年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

截至 2020 年 6 月末，公司面临的可能对公司债券的偿付以及债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险与募集说明书“风险因素”章节无重大变化。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人的资产负债率分别为 61.66%、65.56%、56.93%和 59.91%，资产负债率整体处于合理水平。公司的资产负债率水平与公司业务开展情况相匹配，但若未来公司资产负债率继续上升，可能会增加财务费用支出压力，对公司的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-91,948.69 万元、263,245.64 万元、192,277.00 万元和 15,852.23 万元，报告期内波动幅度较大。若未来发行人采用积极的项目拓展和开发策略，且发行人投资收回受到一定限制，则发行人可能面临经营活动产生的现金流量净额波动的风险。

报告期内，公司主营业务收入主要来源于关联公司，虽然此种情况是公司在中国平安集团中定位为不动产投资、管理领域的主要平台而导致的，但是过分依赖关联公司有可能会影响公司在市场中积累独立经营获利的能力。

报告期内利润变化幅度较大，基金投资业务存在一定不确定性，投资收益和盈利能力稳定性存在波动风险。2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，公司投资收益分别为251,104.17万元、561,169.39万元、849,465.59万元和154,830.79万元，公司净利润分别为133,805.58万元、339,838.75万元、682,512.28万元和105,471.42万元，各报告期内公司投资收益以及净利润变化幅度较大，投资收益和盈利能力存在波动风险。

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，发行人短期借款和一年内到期的长期借款合计分别为578,078.22万元、691,822.28万元、613,993.27万元和502,533.21万元，虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力增加的风险。

基于保险资金资产配置需求，平安不动产正处于快速发展阶段，投资项目较多，现阶段公司主要依赖外部融资来平衡现金流，预计未来资金压力将进一步加大。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人 .....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况 .....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 资信评级情况.....	21
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	21
五、 报告期内持有人会议召开情况 .....	21
六、 受托管理人履职情况 .....	21
第三节 业务经营和公司治理情况 .....	21
一、 公司业务和经营情况 .....	21
二、 公司本半年度新增重大投资状况.....	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	23
四、 公司治理情况.....	23
五、 非经营性往来占款或资金拆借 .....	23
第四节 财务情况.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 主要会计数据和财务指标 .....	24
四、 资产情况.....	25
五、 负债情况.....	26
六、 利润及其他损益来源情况 .....	27
七、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....	27
二、 关于破产相关事项.....	27
三、 关于司法机关调查事项.....	27
四、 其他重大事项的信息披露 .....	27
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项 .....	27
一、发行人为可交换债券发行人 .....	27
二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人 .....	27
三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人 .....	28
四、发行人为永续期公司债券发行人 .....	28
五、其他特定品种债券事项 .....	28
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第八节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表 .....	32
担保人财务报表 .....	46

## 释义

平安不动产、公司、本公司	指	平安不动产有限公司
平安集团	指	中国平安保险（集团）股份有限公司
16 不动产	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第一期)
17 不动 01	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券(第一期)
17 不动 02	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券(第二期)
18 不动 01	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券(第一期)
19 不动 Y1	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债券(第一期)
19 不动 Y2	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债券(第二期)
19 不动 01	指	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
19 不动 02	指	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)
19 不动 04	指	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)
19 不动 05	指	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种一
19 不动 06	指	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种二
19 不动 07	指	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)
19 不动 08	指	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第四期)
20 不动 01	指	平安不动产有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
20 不动 Y1	指	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)
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
华创证券	指	华创证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳证监局
上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
审计机构	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
《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》
报告期	指	2020 年 6 月末/1-6 月

最近 2 年	指	2019 年、2018 年
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日
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）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

本报告中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	平安不动产有限公司
中文简称	平安不动产
外文名称（如有）	Ping An Real Estate Co., Ltd.
外文缩写（如有）	PARE
法定代表人	邹益民
注册地址	广东省深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号桃花源科技创新园主园孵化主楼六楼 622
办公地址	广东省深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
办公地址的邮政编码	518026
公司网址	<a href="http://realestate.pingan.com/">http://realestate.pingan.com/</a>
电子信箱	pub_realestate@pingan.com.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	唐本胜
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、执行副总经理、CFO、董事会秘书
联系地址	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
电话	0755-22628179
传真	0755-82266705
电子信箱	SHIYANPING611@pingan.com.cn

### 三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
半年度报告备置地	公司董事会办公室

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：第一大股东为中国平安人寿保险股份有限公司，公司最终控股股东为平安集团

实际控制人姓名/名称：公司最终控股股东为平安集团，因平安集团股权结构较为分散，公司无实际控制人

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√发生变更 □未发生变更

姓名	职务	性别	是否持有本公司股份或债券	任职期间	新任/不再担任
陈宁	董事	男	否	2020.04-2021.03	新任

简历：

陈宁, 男, 1973 年出生, 中国北京, 身份证号为 120104197310046814。香港大学/金融学硕士。现任中国平安保险（集团）股份有限公司资金部总经理。加入中国平安之前, 陈宁先生先后在中国银行、中银香港和德勤公司工作, 有 20 多年金融行业工作经验和专业咨询经验, 是资金管理和资产负债管理的专家。2020 年 4 月出任股东委派董事。

#### 六、中介机构情况

##### （一）公司聘请的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼
签字会计师姓名（如有）	杨尚圆、涂雪梅

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	151700、151822、155573、155631、155632、162116、162285、166189、
债券简称	19 不动 01、19 不动 02、19 不动 04、19 不动 05、19 不动 06、19 不动 07、19 不动 08、20 不动 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 栋 22 层
联系人	柏龙飞
联系电话	0755-23914675

债券代码	136612、143306、143407、143566、155999、155959、163502
债券简称	16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01、19 不动 Y1、19 不动 Y2、20 不动 Y1
名称	华创证券有限责任公司
办公地址	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 座 19 层



联系人	陈红敏
联系电话	0755-88309300

### （三）资信评级机构

债券代码	136612、143306、143407、143566、155999、155959、151700、151822、155573、155631、155632、162116、162285、166189、163502
债券简称	16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01、19 不动 Y1、19 不动 Y2、19 不动 01、19 不动 02、19 不动 04、19 不动 05、19 不动 06、19 不动 07、19 不动 08、20 不动 01、20 不动 Y1
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	136612
债券简称	16 不动产
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

## 七、中介机构变更情况

无

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	136612
2、债券简称	16 不动产
3、债券名称	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第一期)
4、发行日	2016 年 8 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 8 月 5 日
7、到期日	2023 年 8 月 5 日
8、债券余额	40
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.28
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选	尚未到行权日

择权的触发及执行情况	
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143306	143407	143566
2、债券简称	17 不动 01	17 不动 02	18 不动 01
3、债券名称	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券 (第一期)	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券 (第二期)	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券 (第一期)
4、发行日	2017 年 9 月 18 日	2017 年 11 月 20 日	2018 年 4 月 11 日
5、是否设置回售条款	是	是	否
6、最近回售日	2020 年 9 月 18 日	2020 年 11 月 20 日	不适用
7、到期日	2022 年 9 月 18 日	2022 年 11 月 20 日	2021 年 4 月 11 日
8、债券余额	20	5	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.88	5.27	5
10、还本付息方式	每年付息一次， 期末一次还本	每年付息一次， 期末一次还本	每年付息一次， 期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未 到兑付日	按年付息，尚未 到兑付日	按年付息，尚未 到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用

1、债券代码	155999	155959
2、债券简称	19 不动 Y1	19 不动 Y2
3、债券名称	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债

	券(第一期)	券(第二期)
4、发行日	2019 年 1 月 9 日	2019 年 2 月 22 日
5、是否设置回售条款	否	否
6、最近回售日	不适用	不适用
7、到期日	2022 年 1 月 9 日	2022 年 2 月 22 日
8、债券余额	10	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.8	4.71
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券设置有延期，利息递延权，调整票面利率，尚未到首个行权日	本期债券设置有延期，利息递延权，调整票面利率，尚未到首个行权日

1、债券代码	151700	151822	155573
2、债券简称	19 不动 01	19 不动 02	19 不动 04
3、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 6 月 17 日	2019 年 7 月 16 日	2019 年 7 月 26 日
5、是否设置回售条款	否	否	是
6、最近回售日	不适用	不适用	2024 年 7 月 26 日
7、到期日	2022 年 6 月 17 日	2022 年 7 月 16 日	2026 年 7 月 26 日
8、债券余额	15	15	7.5
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.45	4.35	4.4
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选	不适用	不适用	尚未到行权日

择权的触发及执行情况			
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用

1、债券代码	155631	155632	162116
2、债券简称	19 不动 05	19 不动 06	19 不动 07
3、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)品种一	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	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)
4、发行日	2019 年 8 月 21 日	2019 年 8 月 21 日	2019 年 9 月 12 日
5、是否设置回售条款	是	是	否
6、最近回售日	2022 年 8 月 21 日	2024 年 8 月 21 日	不适用
7、到期日	2024 年 8 月 21 日	2026 年 8 月 21 日	2022 年 9 月 12 日
8、债券余额	7.1	9.4	11
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.7	4.3	4.28
10、还本付息方式	每年付息一次， 期末一次还本	每年付息一次， 期末一次还本	每年付息一次， 期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未 到兑付日	按年付息，尚未 到兑付日	按年付息，尚未 到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用

1、债券代码	162285	166189	163502
2、债券简称	19 不动 08	20 不动 01	20 不动 Y1
3、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债	平安不动产有限公司 2020 年非公开发行公司债	平安不动产有限公司 2020 年公开发行可续期公

	券(第四期)	券(第一期)	司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 10 月 16 日	2020 年 3 月 6 日	2020 年 4 月 28 日
5、是否设置回售条款	否	否	否
6、最近回售日	不适用	不适用	不适用
7、到期日	2022 年 10 月 16 日	2022 年 3 月 6 日	202 年 5 月 6 日
8、债券余额	5	14	30
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.35	3.3	4.4
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	本期债券设置有延期，利息递延权，调整票面利率，尚未到首个行权日

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136612

债券简称	16 不动产
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	40
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 40 亿元，用于补充营运资金及偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用

募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143306

债券简称	17 不动 01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 20 亿元，10 亿元用于补充营运资金，10 亿元用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143407

债券简称	17 不动 02
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 5 亿元，全部用于补充营运资金；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如	不适用

有)	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143566

债券简称	18 不动 01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 15 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155999

债券简称	19 不动 Y1
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 10 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用

募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155959

债券简称	19 不动 Y2
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 10 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151700

债券简称	19 不动 01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 15 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用



金额（如有）	
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151822

债券简称	19 不动 02
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 15 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155573

债券简称	19 不动 04
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	7.5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 7.5 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否

募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155631

债券简称	19 不动 05
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	7.1
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 7.1 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155632

债券简称	19 不动 06
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	9.4
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 9.4 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分	否

用于疫情防控	
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162116

债券简称	19 不动 07
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	11
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 11 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162285

债券简称	19 不动 08
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 5 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166189

债券简称	20 不动 01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	14
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 14 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163502

债券简称	20 不动 Y1
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 30 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流

	程动支。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 三、资信评级情况

#### （一）最新跟踪评级情况

2020 年 6 月 22 日，联合信用评级有限公司给予发行人 AAA 主体评级。

#### （二）主体评级差异

维持 AAA 主体评级。

### 四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

信用发行无担保；报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

### 五、报告期内持有人会议召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

### 六、受托管理人履职情况

本公司公司债券受托管理人中信建投证券股份有限公司、华创证券有限责任公司严格按照债券受托管理协议的约定履行职责。

受托管理人应当每一自然年度结束后六个月内对公司进行回访，监督公司对募集说明书约定义务的执行情况，并出具受托管理事务报告。披露地址为上海证券交易所网站，提醒投资者关注。

## 第三节 业务经营和公司治理情况

### 一、公司业务和经营情况

#### （一）公司业务情况

公司经营范围为：工程管理；工程顾问及监理；装修设计；建筑装饰工程；投资管理；

投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；受委托管理的物业的租赁业务；投资商贸流通业；物流园区投资及运营；养老产业投资；股权投资；受托管理股权投资基金；房地产信息咨询；会务服务；信息咨询；物业管理（凭资质证书开展业务）。

公司是平安集团不动产领域投资和资产管理的主要渠道和载体，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子公司和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、基金管理业务及财务顾问业务；不动产投资业务是指发行人利用自有资金进行的不动产投资，主要包含基金投资、工业物流、养生养老、商业物业投资、海外投资五项业务。

2020 年 1-6 月公司实现营业收入 12.88 亿元，投资收益 15.48 亿元，归属于母公司所有者的净利润 10.55 亿元。

## （二） 公司未来展望

未来 3-5 年发行人力争成为国内领先的不动产资产管理公司，着力打造全价值链管理能力，加大第三方资产管理规模，力争缩短为保险资金进行投资孵化的投资期限，加快资产周转速度。

（1）继续壮大不动产项目资产管理业务，做好保险资金在不动产产业的孵化器，同时积极拓展集团外客户

作为平安集团不动产投资及资产管理的专业公司，发行人业务发展空间广阔。发行人将在开发及管理过程中积累经验，不断提升项目品质及配套服务的质量。同时，依托现有的业务基础，发行人将积极探索对平安集团以外的第三方提供不动产管理服务。

（2）积极拓展第三方资产管理的业务模式及其它新型的不动产投资模式

不动产投资基金是发行人未来业务壮大的重点之一，发行人将不断提升不动产投资能力，积极创新第三方资产管理业务模式，充实资产端为基金管理业务发展打好坚实基础，做好业绩和市场知名度管理，提高管理费收入和投资收益。

另外，发行人不动产投资计划产品创新能力于 2015 年在中国保险监督管理委员会完成备案，为发行人提供保险金融服务打下坚实基础。

（3）力争加快资金周转速度

公司将加强货币资金、交易性金融资产、应收账款和存货的管理，进一步增强资产流动性，减少资金占用，提高营运效率。另外，公司力争缩短为保险资金进行产业孵化的投资期限，加快资产周转速度。

## 二、公司本半年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

### 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

### 四、公司治理情况

#### （一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司按照《公司法》、《中华人民共和国证券法》、《证券公司监督管理条例》和《证券公司治理准则》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。公司董事会、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公司机构设置的情况。

公司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。公司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公司经营活动的情况。

公司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。第一大股东与公司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）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

#### （三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

#### （四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

### 五、非经营性往来占款或资金拆借

#### 1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

☒是 ☐否

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人非经营性其他应收款 98,564.01 万元。

#### 2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

☐是 ☒否

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

### 三、主要会计数据和财务指标

#### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	1,027.74	864.61	18.87	
2	总负债	615.75	492.21	25.10	
3	净资产	411.99	372.41	10.63	
4	归属母公司股东的净资产	412.03	372.44	10.63	
5	资产负债率(%)	59.91	56.93	5.24	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	59.95	56.98	5.21	
7	流动比率	2.10	2.26	-7.08	
8	速动比率	2.09	2.25	-7.25	
9	期末现金及现金等价物余额	82.15	127.10	-35.37	因公司扩大投资，投资活动支付的现金增加所致

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	12.88	9.53	35.15	主要系公司项目投资顾问、保理业务和财务顾问业务营收增长所致
2	营业成本	0.65	1.05	-38.30	主要系工业物流板块营业成本出表所致
3	利润总额	13.73	40.36	-65.98	主要原因是公司计提信用减值损失、其他收益和投资收益减少
4	净利润	10.55	37.36	-71.77	原因同上
5	扣除非经常性损益后净利润	10.48	36.72	-71.46	原因同上
6	归属母公司股东的净利润	10.55	37.36	-71.76	原因同上
7	息税折旧摊销前利润（	23.03	49.02	-53.52	原因同上



	EBITDA)				
8	经营活动产生的现金流净额	1.59	13.71	-88.40	主要是收到的其他与经营活动有关的现金减少所致
9	投资活动产生的现金流净额	-220.53	28.85	-864.40	主要是公司扩大投资，投资支付的现金大幅增加所致
10	筹资活动产生的现金流净额	173.11	2.88	5,910.76	主要是公司发行债券收到的现金增加所致
11	应收账款周转率	1.02	1.32	-22.70	
12	存货周转率	0.27	1.04	-74.04	主要是公司营业成本下降所致
13	EBITDA 全部债务比	0.04	0.12	-63.14	主要是因为 EBITDA 减少，全部债务增加
14	利息保障倍数	2.43	5.65	-56.99	主要系利润总额下降所致
15	现金利息保障倍数	2.35	3.06	-23.20	-
16	EBITDA 利息倍数	2.48	5.68	-56.34	主要是因为 EBITDA 下降所致
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00		
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00		

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

已在表中明细项添加备注。

## 四、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

单位：万元

科目	2020 年 6 月末	2019 年末	变动比例(%)	变动原因
货币资金	862,460.61	1,311,023.81	-34.21	主要是投资增加支付的现金减少
应收款项融资	393,168.59	77,673.02	406.18	主要系公司应收保理债权增加所致
其他应收款	631,131.83	360,593.99	75.03	主要为公司应收垫付款增加
一年内到期的非流动资产	939,431.44	2,213,531.22	-57.56	主要为流动性划分一年内到期资产减少
其他流动资产	2,110,751.32	942,938.12	123.85	主要系公司一年内的

				债权投资增加所致
债权投资	1,724,905.09	355,760.18	384.85	主要是公司债券投资增加所致
长期股权投资	2,104,598.84	2,014,694.52	4.46	
投资性房地产	421,129.33	505,522.68	-16.69	
其他非流动资产	696,076.56	369,677.00	88.29	主要系土地款保证金支付增加 30 亿元

## （二）资产受限情况

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）	-

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

单位：万元

科目	2020 年 6 月末	2019 年末	变动比例(%)	变动原因
短期借款	410,402.24	347,735.57	18.02	
其他应付款	785,462.12	1,059,185.73	-25.84	
一年内到期的长期借款	92,130.97	266,257.70	-65.40	主要是公司的借款结构所致
一年内到期的非流动负债	418,008.18	258,016.72	62.01	主要因为一年内到期的应付债券增加
其他流动负债	700,947.52	310,054.03	126.07	因为公司新发行超短期债券所致
长期借款	757,200.73	487,035.32	55.47	因为公司营业收入增加新增长期借款所致
应付债券	2,909,761.97	2,093,976.34	38.96	因为公司新发行一年以上长期债券所致

### （二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

☐是 ☒否

**（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

无

**（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况**

无

**（五） 所获银行授信情况**

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，公司总授信金额 1,214.90 亿元，已使用授信金额 385.49 亿元。

**六、利润及其他损益来源情况**

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

**七、对外担保情况**

报告期末对外担保的余额：34.10 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.55 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

## **第五节 重大事项**

**一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项**

☐适用 ☒不适用

**二、关于破产相关事项**

☐适用 ☒不适用

**三、关于司法机关调查事项**

☐适用 ☒不适用

**四、其他重大事项的信息披露**

无

## **第六节 特定品种债券应当披露的其他事项**

**一、发行人为可交换债券发行人**

☐适用 ☒不适用

**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

☐适用 ☒不适用

### 三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码	155999.SH
债券简称	19 不动 Y1
债券余额	10
续期情况	无
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	无
是否仍计入权益及相关会计处理	计入其他权益工具

债券代码	155959.SH
债券简称	19 不动 Y2
债券余额	10
续期情况	无
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	无
是否仍计入权益及相关会计处理	计入其他权益工具

债券代码	163502.SH
债券简称	20 不动 Y1
债券余额	30
续期情况	无
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	无
是否仍计入权益及相关会计处理	计入其他权益工具

### 五、其他特定品种债券事项

无

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、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；

四、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。

（以下无正文）

(以下无正文，为平安不动产有限公司 2020 年公司债券半年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2020 年 06 月 30 日

编制单位：股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	8,624,606,139	13,110,238,087
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	1,002,788,484	1,887,099,403
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
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
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	6,311,318,316	3,605,939,916
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	278,929,450	206,845,259
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
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
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	17,249,050,941	3,557,601,849
其他债权投资	-	-
长期应收款	-	-
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
投资性房地产	4,211,293,313	5,055,226,775
固定资产	131,408,682	135,516,523



在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	130,389,085	90,210,141
无形资产	67,232,842	80,344,310
开发支出	-	-
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
<b>流动负债：</b>		
短期借款	4,104,022,353	3,477,355,725
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	104,016,727	141,540,753
预收款项	-	-
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	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
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
合同负债	-	-
持有待售负债	-	-
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
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	7,572,007,333	4,870,353,159
应付债券	29,097,619,744	20,939,763,353

其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	63,841,258	40,993,404
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
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
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	36,828,040,279	25,939,613,316
负债合计	61,575,044,825	49,220,609,922
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	6,578,388,231	3,619,318,522
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,173,455,471	1,140,872,773
减：库存股	-	-
其他综合收益	38,173,961	25,737,587
专项储备	-	-
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（或股东权益）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（或股东权益）合计	41,199,265,765	37,240,612,951
负债和所有者权益（或股东权益）总计	102,774,310,590	86,461,222,873

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

### 母公司资产负债表

2020 年 06 月 30 日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
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
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-

应收账款	936,639,266	739,840,054
应收款项融资	-	-
预付款项	99,454	171,001
其他应收款	9,581,772,325	5,141,749,824
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	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
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	14,976,543,904	1,497,421,874
其他债权投资	-	-
长期应收款	-	-
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
投资性房地产	-	-
租赁资产	123,736,570	87,787,692
固定资产	7,968,186	7,139,486
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	52,232,738	64,794,175
开发支出	-	-
商誉	-	-
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
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,323,503,816	3,436,754,520
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	15,610,793	40,742,534
预收款项	-	-
合同负债	-	-

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
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
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
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	5,638,312,058	2,310,575,076
应付债券	21,387,980,846	16,776,844,604
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	57,143,929	40,573,276
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	4,801,817	5,900,840
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	27,088,238,650	19,133,893,796
负债合计	44,620,948,375	32,037,500,781
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	6,578,388,231	3,619,318,522
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	223,446,994	386,733,482
减：库存股	-	-
其他综合收益	-5,149,412	-5,105,407
专项储备	-	-
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（或股东权益）合计	36,607,054,357	32,510,761,801
负债和所有者权益（或股东权益）总计	81,228,002,732	64,548,262,582

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

**合并利润表**  
2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	1,287,785,169	952,838,269
其中：营业收入	1,287,785,169	952,838,269
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	1,461,287,746	1,489,541,191
其中：营业成本	64,781,700	104,875,191
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	22,246,952	32,199,643
销售费用	-	-
管理费用	501,212,177	494,762,685
研发费用	-	-
财务费用	873,046,917	857,703,672
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	4,597,647	86,285,262
投资收益（损失以“-”号填列）	1,548,307,887	4,411,940,307
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	3,259,502,415
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-
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）	11,944,418	48,115,245
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-22,691,015	27,543,941
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,368,656,360	4,037,181,833
加：营业外收入	4,635,793	190,920
减：营业外支出	53,979	1,186,691
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,373,238,174	4,036,186,062
减：所得税费用	318,523,943	300,647,407
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,054,714,231	3,735,538,655
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,054,856,976	3,735,657,326
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-142,745	-118,671
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（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（现金	-	-

流量套期损益的有效部分)		
(6) 外币财务报表折算差额	-	-
(7) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	1,067,141,076	3,750,837,082
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,067,288,859	3,751,935,410
归属于少数股东的综合收益总额	-147,783	-1,098,328
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

#### 母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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
销售费用	-	-
管理费用	431,506,037	395,585,905
研发费用	-	-
财务费用	750,564,873	653,212,609
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	2,545,688	234,152
投资收益（损失以“-”号填列）	1,866,861,806	3,168,935,901
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
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）	-3,728,880	26,847,080
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-39,524,669	11,984,770

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	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（亏损总额以“-”号填列）	1,633,603,386	2,836,945,523
减：所得税费用	228,185,996	187,037,862
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,405,417,390	2,649,907,661
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
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（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
6.外币财务报表折算差额	-	-
7.其他	-	-
六、综合收益总额	-	-
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

### 合并现金流量表



2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,339,056,966	1,130,146,300
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,044,943,340	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
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	-	-
为交易目的而持有的金融资产净增加额	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	489,010,492	537,074,995
支付的各项税费	426,315,948	499,735,391
支付其他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
经营活动产生的现金流量净额	158,522,332	1,371,254,459
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	59,716,303,531	56,147,633,683
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	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30,142,863	1,855,005

收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	60,238,590,963	57,268,358,892
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,373,687	487,472,555
投资支付的现金	82,244,271,215	53,896,070,826
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	-	228,176
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	82,291,644,902	54,383,771,557
投资活动产生的现金流量净额	-22,053,053,939	2,884,587,335
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	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
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
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
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	432,315,809	909,734,345
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	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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	87,169,585	-18,943,781
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-4,495,862,195	4,525,033,475
加：期初现金及现金等价物余额	12,710,412,657	9,228,477,528
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	8,214,550,462	13,753,511,003

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

**母公司现金流量表**  
2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	918,303,240	895,502,575

收到的税费返还		
收到其他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
支付其他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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	54,255,594,390	50,988,939,985
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
投资支付的现金	74,130,290,163	47,579,622,745
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,685,100,000	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	75,819,387,833	47,584,557,744
投资活动产生的现金流量净额	-21,563,793,443	3,404,382,241
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-7,616,313,685	5,189,872,651

加：期初现金及现金等价物余额	10,824,063,431	5,677,325,050
六、期末现金及现金等价物余额	3,207,749,746	10,867,197,701

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋



## 担保人财务报表

☐适用 ☒不适用