

平安不动产有限公司
合并资产负债表

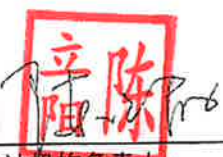
单位：人民币元

资产	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产		
货币资金	13,303,796,564	22,439,333,510
交易性金融资产	843,682,992	1,542,034,285
衍生金融资产	-	61,377,621
应收账款	1,225,599,672	1,303,852,290
应收款项融资	2,064,092,247	4,404,638,978
预付款项	85,510,315	90,073,517
其他应收款	5,807,102,997	7,482,424,546
存货	977,190,662	1,291,159,359
一年内到期的非流动资产	5,001,488,779	14,739,607,267
其他流动资产	25,781,706,696	15,598,329,523
流动资产合计	55,090,170,924	68,952,830,896
非流动资产		
债权投资	11,110,371,484	2,803,006,306
长期股权投资	35,370,067,509	36,231,876,973
其他权益工具投资	327,997,272	21,000,000
其他非流动金融资产	115,732,239	111,939,862
投资性房地产	2,691,130,563	2,010,406,247
固定资产	116,960,445	118,800,150
无形资产	103,970,163	134,173,260
使用权资产	47,490,292	57,760,236
商誉	547,495	547,495
长期待摊费用	42,785,951	46,916,797
递延所得税资产	289,405,945	246,112,277
其他非流动资产	5,956,194	-
非流动资产合计	50,222,415,552	41,782,539,603
资产总计	105,312,586,476	110,735,370,499

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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债		
短期借款	10,632,462,537	4,349,580,580
应付账款	351,543,224	78,037,308
应付职工薪酬	476,525,436	738,010,742
应交税费	142,111,403	615,346,865
合同负债	349,461,485	230,623,944
其他应付款	4,311,196,029	13,577,005,824
一年内到期的长期借款	200,298,857	1,342,284,732
一年内到期的非流动负债	6,997,048,075	9,357,403,725
其他流动负债	3,566,723,231	2,559,921,106
流动负债合计	27,027,370,277	32,848,214,826
非流动负债		
长期借款	6,750,242,426	5,668,762,770
应付债券	23,049,807,694	20,710,402,047
租赁负债	20,256,313	7,566,746
递延所得税负债	52,992,581	39,160,664
非流动负债合计	29,873,299,014	26,425,892,227
负债合计	56,900,669,291	59,274,107,053
所有者权益		
实收资本	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	5,520,748,187	8,712,580,647
资本公积	-	822,217,197
其他综合收益	(98,987,232)	(106,212,411)
盈余公积	1,961,445,318	1,961,445,318
一般风险准备	36,624,991	57,912,191
未分配利润	20,911,141,131	20,015,298,964
归属于母公司所有者权益合计	48,330,972,395	51,463,241,906
少数股东权益	80,944,790	(1,978,460)
所有者权益合计	48,411,917,185	51,461,263,446
负债和所有者权益总计	105,312,586,476	110,735,370,499

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

	2022 年二季度	2021 年二季度
一、营业收入	1,062,351,876	2,078,497,582
减：营业成本	(70,413,099)	(174,403,838)
税金及附加	(19,205,785)	(39,426,445)
管理费用	(528,705,905)	(574,557,332)
财务费用	(966,685,909)	(945,998,544)
其中：利息费用	(914,557,196)	(958,622,641)
利息收入	42,973,247	42,268,968
信用减值损失	(44,898,425)	(31,983,061)
加：其他收益	(2,992,095)	9,906,897
投资收益	1,902,158,535	2,588,625,252
其中：对联营企业和合营企业		
的投资收益	762,788,285	1,024,127,826
公允价值变动损益	58,132,302	(45,904,957)
资产处置收益	131,704	(818,913)
二、营业利润	1,389,873,199	2,863,936,641
加：营业外收入	13,733,412	3,615,969
减：营业外支出	(5,921,972)	(640,878)
三、利润总额	1,397,684,639	2,866,911,732
减：所得税费用	(222,706,978)	(496,554,933)
四、净利润	1,174,977,661	2,370,356,799
按经营持续性分类		
持续经营净利润	1,174,977,661	2,370,356,799
按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	1,175,053,744	2,370,332,506
少数股东损益	(76,083)	24,293

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

	2022 年二季度	2021 年二季度
五、其他综合收益的税后净额	7,224,512	(231,609,644)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,225,179	(233,665,970)
将重分类进损益的其他综合收益		
外币财务报表折算差额	2,330,590	(56,516,566)
权益法下可转损益的其他综合收益	4,894,589	(177,149,404)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(667)	2,056,326
六、综合收益总额	1,182,202,173	2,138,747,155
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,182,278,923	2,136,666,536
归属于少数股东的综合收益总额	(76,750)	2,080,619

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

不动产权有限公司
者权益变动表

	归属于母公司所有者权益								
	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
本年初余额	20,000,000,000	8,712,580,647	822,217,197	(106,212,411)	1,961,445,318	57,912,191	19,963,677,185	(1,978,460)	51,409,641,667
本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	7,225,179	-	-	1,175,053,744	(76,750)	1,182,202,173
净利润	-	-	-	-	-	-	1,175,053,744	(76,083)	1,174,977,661
其他综合收益	-	-	-	7,225,179	-	-	-	(667)	7,224,512
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	(21,287,200)	21,287,200	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 少数股东增资	-	-	3,080,370	-	-	-	-	-	3,080,370
(四) 员工持股计划	-	-	-	-	-	-	-	83,000,000	83,000,000
(五) 长期服务计划	-	-	(2,828,599)	-	-	-	-	(2,828,599)	(2,828,599)
(六) 赎回其他权益工具	-	-	(39,972,827)	-	-	-	-	-	(39,972,827)
(七) 归属其他权益工具股息	-	(3,000,098,825)	-	-	-	-	-	-	(3,000,098,825)
(八) 发放其他权益工具股息	-	140,341,365	(13,609,108)	-	-	-	(126,732,257)	-	(332,075,000)
(九) 联合营企业的其他变动	-	(332,075,000)	-	-	-	-	-	-	(332,075,000)
(十) 其他	-	-	(891,031,772)	-	-	-	-	-	(891,031,772)
(十一) 其他	-	-	122,144,739	-	-	-	(122,144,741)	-	(2)
本年年末余额	20,000,000,000	5,520,748,187	0	(98,987,232)	1,961,445,318	36,624,991	20,911,141,131	80,944,790	48,411,917,181

蒋达强

主管会计工作负责人

会计机构负责人

唐
本勝

陈立

平安不动产
合并所有者权益变动表 (续)

单位: 人民币元

	2021年度						
	归属于母公司所有者权益			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	未分配利润
一、本年年初余额	20,000,000,000	9,206,597,493	1,161,764,270	138,278,875	1,462,539,077	34,643,202	16,358,683,961
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	(244,491,286)	-	-	4,591,722,443
净利润	-	-	-	-	-	-	4,591,722,443
其他综合收益	-	-	-	(244,491,286)	-	-	(102,623)
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-	2,056,441
提取盈余公积	-	-	-	-	498,906,241	-	(498,906,241)
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	23,268,989	(23,268,989)
(三) 同一控制下企业合并	-	-	(179,906,600)	-	-	-	-
(四) 员工持股计划	-	-	(449,832)	-	-	-	-
(五) 长期服务计划	-	-	(43,300,662)	-	-	-	-
(六) 赎回其他权益工具	-	(500,000,000)	-	-	-	-	-
(七) 归属其他权益工具股息	-	416,933,154	(4,000,944)	-	-	-	(412,932,210)
(八) 发放其他权益工具股息	-	(410,950,000)	-	-	-	-	-
(九) 联合营企业的其他变动	-	-	(111,889,035)	-	-	-	-
三、本年年末余额	20,000,000,000	8,712,580,647	822,217,197	(106,212,411)	1,961,445,318	57,912,191	20,015,298,964
						(1,978,460)	51,481,263,446

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人

唐本胜

主管会计工作负责人

陈立阳


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

	2022 年二季度	2021 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	2,393,433,805	2,761,882,953
收到的其它与经营活动有关的现金	1,141,877,130	9,238,411,283
经营活动现金流入小计	3,535,310,935	12,000,294,236
购买商品、接受劳务支付的现金	(32,385,326)	(2,374,497,339)
支付给职工以及为职工支付的现金	(531,535,457)	(453,077,448)
支付的各项税费	(967,499,521)	(274,226,826)
支付的其它与经营活动有关的现金	(8,750,626,162)	(6,523,951,300)
经营活动现金流出小计	(10,282,046,466)	(9,625,752,913)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(6,746,735,531)	2,374,541,323
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	57,089,159,768	38,707,226,634
取得投资收益收到的现金	1,015,265,286	3,016,221,114
处置分公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	153,344	-
处置子公司收到的现金净额	1,943,234,580	297,871,200
收购子公司收到的现金净额	504,861,014	-
投资活动现金流入小计	60,552,673,992	42,021,318,948
投资支付的现金	(65,416,868,099)	(55,002,790,046)
购建投资性房地产及其他长期资产支付的现金	(89,146,522)	(2,632,293)
购买新增子公司支付的现金净额	(80,571,350)	-
处置子公司减少的现金净额	(78,437)	-
投资活动现金流出小计	(65,586,664,408)	(55,005,422,339)
投资活动使用的现金流量净额	(5,033,990,416)	(12,984,103,391)

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

	2022 年二季度	2021 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	25,517,360,351	22,017,705,563
发行债券收到的现金	8,617,421,000	4,000,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	938,023	-
筹资活动现金流入小计	34,135,719,374	26,017,705,563
偿还债务支付的现金	(29,264,441,940)	(20,388,037,615)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(1,258,621,352)	(1,061,027,781)
支付其他与筹资活动有关的现金	(236,230,354)	(18,716,750)
筹资活动现金流出小计	(30,759,293,646)	(21,467,782,146)
筹资活动产生的现金流量净额	3,376,425,728	4,549,923,417
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	73,824,999	(68,333,810)
五、现金及现金等价物净增加额	(8,330,475,220)	(6,127,972,461)
加：年初现金及现金等价物余额	20,184,566,883	17,465,737,341
六、年末现金及现金等价物余额	11,854,091,663	11,337,764,880

本财务报表由以下人士签署：

蒋强特
法定代表人

胜后
主管会计工作负责人

立陈
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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产		
货币资金	11,279,186,458	16,044,062,582
交易性金融资产	22,997,210	714,247,826
应收账款	1,101,765,717	1,179,078,723
预付款项	73,746	90,977
其他应收款	10,096,534,540	12,406,954,039
一年内到期的非流动资产	5,616,843,584	12,183,172,557
其他流动资产	27,731,438,570	22,355,780,254
流动资产合计	55,848,839,825	64,883,386,958
非流动资产		
债权投资	8,887,161,466	1,290,504,357
长期股权投资	19,911,178,193	18,624,738,548
其他权益工具投资	228,312,112	21,000,000
其他非流动金融资产	111,816,711	109,024,334
固定资产	5,831,285	8,153,466
无形资产	90,473,904	120,471,856
使用权资产	30,354,450	54,909,740
长期待摊费用	1,691,367	2,713,520
递延所得税资产	58,179,669	46,611,138
其他非流动资产	1,983,452	-
非流动资产合计	29,326,982,609	20,278,126,959
资产总计	85,175,822,434	85,161,513,917

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(续)

单位: 人民币元

负债和所有者权益	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债		
短期借款	6,127,824,763	3,417,523,366
应付账款	43,895,483	50,802,812
应付职工薪酬	422,527,374	655,309,797
应交税费	101,622,543	586,296,346
其他应付款	3,987,855,659	6,682,652,661
一年内到期的长期借款	200,298,857	1,342,284,732
一年内到期的非流动负债	6,980,999,023	6,896,665,344
其他流动负债	3,543,616,647	2,536,861,815
流动负债合计	21,408,640,349	22,168,396,873
非流动负债		
长期借款	3,085,811,476	2,603,614,028
应付债券	15,854,930,942	13,867,755,979
租赁负债	18,624,169	6,424,659
非流动负债合计	18,959,366,587	16,477,794,666
负债合计	40,368,006,936	38,646,191,539
所有者权益		
实收资本	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	5,520,748,187	8,712,580,647
资本公积	-	-
其他综合收益	30,185,820	28,560,046
盈余公积	1,957,577,639	1,957,577,639
一般风险准备	15,384,699	13,684,646
未分配利润	17,283,919,153	15,802,919,400
所有者权益合计	44,807,815,498	46,515,322,378
负债和所有者权益总计	85,175,822,434	85,161,513,917

本财务报表由以下人士签署:

蒋世强
法定代表人

本唐
主管会计工作负责人

立陈
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


	2022 年二季度	2021 年二季度
一、营业收入	913,137,726	1,525,811,970
减：营业成本	(271,725)	(88,761)
税金及附加	(13,672,327)	(19,240,623)
管理费用	(454,840,596)	(493,037,470)
财务费用	(652,319,905)	(753,888,456)
其中：利息费用	(671,641,190)	(744,680,642)
利息收入	31,912,789	29,045,000
信用减值损失	(48,167,839)	(29,059,982)
加：其他收益	1,930,155	7,780,206
投资收益	2,139,833,994	2,372,928,660
其中：对联营企业和合营企业的投		
资收益	1,003,528,757	946,362,707
公允价值变动损益	1,893,714	(8,011,026)
资产处置收益	128,532	(818,913)
二、营业利润	1,887,651,729	2,602,375,605
加：营业外收入	31,330	58,536
减：营业外支出	(4,982,729)	(622,953)
三、利润总额	1,882,700,330	2,601,811,188
减：所得税费用	(224,353,339)	(414,656,101)
四、净利润	1,658,346,991	2,187,155,087
按经营持续性分类		
持续经营净利润	1,658,346,991	2,187,155,087
五、其他综合收益的税后净额	1,625,774	(89,619,518)
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	1,625,774	(89,619,518)
六、综合收益总额	1,659,972,765	2,097,535,569

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
公司所有者权益变动表

单位: 人民币元

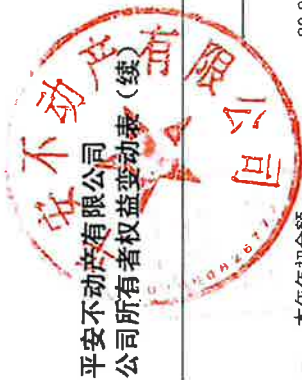
2022 年二季度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	合计
一、 本年初余额	20,000,000,000	8,712,580,647	0	28,560,046	1,957,577,639	13,684,646	15,802,919,400	46,515,322,378
二、 本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额				1,625,774	-	-	1,658,346,991	1,659,972,765
净利润							1,658,346,991	1,658,346,991
其他综合收益				1,625,774			-	1,625,774
(二) 利润分配								
提取盈余公积								
提取一般风险准备						1,700,053	(1,700,053)	
(三) 同一控制下企业合并								
(四) 员工持股计划			(14)					(14)
(五) 长期服务计划			(2,697,542)					(2,697,542)
(六) 赎回其他权益工具			(40,930,317)					(40,930,317)
(七) 归属其他权益工具		(3,000,098,825)						(3,000,098,825)
(八) 发放其他权益工具股息		140,341,365	(13,609,108)				(126,732,257)	
(九) 联合营企业的其他变动		(332,075,000)						(332,075,000)
(十) 其他			8,322,053					8,322,053
			48,914,928				(48,914,928)	
三、 本年年末余额	20,000,000,000	5,520,748,187		30,185,820	1,957,577,639	15,384,699	17,283,919,153	44,807,815,498

本财务报表由以下人士签署:

蒋达强
法定代表人

唐本
主管会计工作负责人

陈立
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(续)

单位: 人民币元

	2021年度					
	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
一、本年年初余额	20,000,000,000	9,206,597,493	227,821,247	77,969,438	1,458,671,398	9,620,939
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	(49,409,392)	-	-
净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	(49,409,392)	-	-
(二) 利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	-	498,906,241	(498,906,241)
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	(4,063,707)
(三) 同一控制下企业合并	-	-	(179,906,601)	-	-	-
(四) 员工持股计划	-	-	(356,072)	-	-	-
(五) 长期服务计划	-	-	(42,297,433)	-	-	-
(六) 赎回其他权益工具	-	(500,000,000)	-	-	-	-
(七) 归属其他权益工具股息	-	416,933,154	(4,000,944)	-	-	-
(八) 发放其他权益工具股息	-	(410,950,000)	-	-	-	-
(九) 联合营企业的其他变动	-	-	(209,606,719)	-	-	-
(十) 其他	-	-	208,346,522	-	-	(208,346,522)
三、本年年末余额	20,000,000,000	8,712,580,647	-	28,560,046	1,957,577,639	13,684,646
						15,802,919,400
						46,515,322,378

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人  达蒋

 唐胜

主管会计工作负责人

 唐胜

会计机构负责人

平安不动产有限公司
公司现金流量表

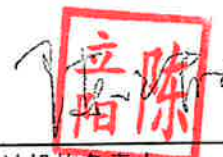
单位：人民币元

	2022 年二季度	2021 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	972,795,288	2,087,057,387
收到的其它与经营活动有关的现金	1,505,262,674	7,501,440,096
经营活动现金流入小计	2,478,057,962	9,588,497,483
购买商品、接受劳务支付的现金	-	(169,073,866)
支付给职工以及为职工支付的现金	(461,218,819)	(414,488,148)
支付的各项税费	(903,996,394)	(672,892,019)
支付的其它与经营活动有关的现金	(5,594,573,764)	(5,515,418,896)
经营活动现金流出小计	(6,959,788,977)	(6,771,872,929)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(4,481,731,015)	2,816,624,554
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	54,842,309,403	19,604,319,832
取得投资收益收到的现金	1,214,098,705	1,963,860,916
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	153,344	(818,913)
处置子公司收到的现金	-	291,871,200
收到的其他与投资活动有关的现金	7,268,072	-
投资活动现金流入小计	56,063,829,524	21,859,233,035
投资支付的现金	(58,068,956,270)	(30,595,008,125)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	(6,099,664)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(33,782,070)	-
投资活动现金流出小计	(58,102,738,340)	(30,601,107,789)
投资活动使用的现金流量净额	(2,038,908,816)	(8,741,874,754)

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

	2022 年二季度	2021 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	-	(8,490)
取得借款收到的现金	15,944,100,000	4,428,550,000
发行债券收到的现金	7,982,125,000	4,000,000,000
筹资活动现金流入小计	23,926,225,000	8,428,541,510
偿还债务支付的现金	(21,798,718,701)	(5,999,843,172)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(978,336,360)	(966,470,003)
支付其他与筹资活动有关的现金	(3,406,232)	(90,359,952)
筹资活动现金流出小计	(22,780,461,293)	(7,056,673,127)
筹资活动产生的现金流量净额	1,145,763,707	1,371,868,383
四、现金及现金等价物净增加额	(5,374,876,124)	(4,553,381,817)
加：年初现金及现金等价物余额	16,044,062,582	12,324,296,965
五、年末现金及现金等价物余额	10,669,186,458	7,770,915,148

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 2022 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。

截至报告期末，公司注册资本为人民币 2,000,000 万元，平安寿险、平安产险和平科信息分别占本公司 49.5%、35%、15.5% 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	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,330,379.66	2,243,933.35
交易性金融资产	84,368.30	154,203.43

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
衍生金融资产	-	6,137.76
应收账款	122,559.97	130,385.23
应收款项融资	206,409.22	440,463.90
预付款项	8,551.03	9,007.35
其他应收款	580,710.30	748,242.45
存货	97,719.07	129,115.94
一年内到期的非流动资产	500,148.88	1,473,960.73
其他流动资产	2,578,170.67	1,559,832.95
流动资产合计	5,509,017.10	6,895,283.09
非流动资产：		
债权投资	1,111,037.15	280,300.63
长期股权投资	3,537,006.75	3,623,187.70
其他权益工具投资	32,799.73	2,100.00
其他非流动金融资产	11,573.22	11,193.99
投资性房地产	269,113.06	201,040.62
固定资产	11,696.04	11,880.02
无形资产	10,397.02	13,417.33
使用权资产	4,749.03	5,776.02
商誉	54.75	54.75
长期待摊费用	4,278.60	4,691.68
递延所得税资产	28,940.59	24,611.23
其他非流动资产	595.62	-
非流动资产合计	5,022,241.56	4,178,253.96
资产总计	10,531,258.66	11,073,537.05

表 2-2 负债明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	1,063,246.25	434,958.06
应付账款	35,154.32	7,803.73
应付职工薪酬	47,652.54	73,801.07
应交税费	14,211.14	61,534.69
合同负债	34,946.15	23,062.39
其他应付款	431,119.60	1,357,700.58
一年内到期的长期借款	20,029.89	134,228.47
一年内到期的非流动负债	699,704.81	935,740.37
其他流动负债	356,672.32	255,992.11
流动负债合计	2,702,737.02	3,284,821.47

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
非流动负债：		
长期借款	675,024.24	566,876.28
应付债券	2,304,980.77	2,071,040.20
租赁负债	2,025.63	756.67
递延所得税负债	5,299.26	3,916.07
非流动负债合计	2,987,329.90	2,642,589.22
负债合计	5,690,066.92	5,927,410.69

1.货币资金

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 2,243,933.35 万元和 1,330,379.66 万元，占公司总资产比重分别为 20.26%和 12.63%，降幅为 40.71%，主要原因为投资支出增加。

表 2-3 货币资金明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
现金	5.52	4.66
银行存款	1,185,403.65	2,243,817.90
其他货币资金	144,970.49	110.79
合计	1,330,379.66	2,243,933.35

2.其他应收款

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司其他应收款分别为 748,242.45 万元和 580,710.30 万元，占公司总资产比重分别为 6.76%和 5.51%，降幅为 22.39%。

表 2-4 其他应收款账龄分布情况

单位：万元

账龄	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	占总额	账面余额	占总额
一年以内	580,710.30	100.00%	748,242.45	100%
一年以上	—	—	—	—
合计	580,710.30	100.00%		100.00%

3.一年内到期的非流动资产

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司一年内到期的非流动资产分别为 1,473,960.73 万元和 500,148.88 万元，占公司总资产比重分别为 13.31%和 4.75%，降幅为 66.07%，主要原因为债权投资到期，一年内的非流动资产减少。

4.其他流动资产

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司其他流动资产分别为 1,559,832.95 万元和 2,578,170.67 万元，占公司总资产比重分别为 14.09%和 24.48%，增幅为 65.29%，主要原因为关联方短期有息拆借有所增加。

表 2-5 其他流动资产明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
一年内的债权投资	2,564,840.02	1,541,357.93
待抵扣进项税额	374.68	16,150.48
待认证进项税额	1,749.90	1,673.04
其他	11,206.07	651.50
合计	2,578,170.67	1,559,832.95

5.应收账款融资

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司应收账款融资分别为 440,463.90 万元和 206,409.22 万元，占公司总资产比重分别为 3.98%和 1.96%，降幅为 53.14%，主要原因为公司应收保理债权减少。

表 2-6 应收账款融资明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应收保理债权	206,409.22	440,463.90
合计	206,409.22	440,463.90

6. 债权投资

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司债权投资分别为 280,300.63 万元和 1,111,037.15 万元，占公司总资产比重分别为 2.53%和 10.55%，增幅为 296.37%，主要原因为新增一年以上债权投资。

7. 长期股权投资

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司长期股权投资分别为 3,623,187.70 万元和 3,537,006.75 万元，占公司总资产比重分别为 32.72%和 33.59%，降幅为 2.38%。

表 2-7 长期股权投资明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业	1,882,682.57	1,977,762.71
联营企业	1,654,324.18	1,645,424.98
合计	3,537,006.75	3,623,187.70

8. 投资性房地产

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司投资性房地产分别为 201,040.62 万元和 269,113.06 万元，占公司总资产比重分别为 1.82%和 2.56%，增幅为 33.86%，主要原因为投资项目的成本投入及预提成本增加。

表 2-8 投资性房地产明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
土地使用权	36,526.89	38,768.00
房屋及建筑物	141,742.28	64,158.90
在建工程	90,843.89	98,113.73
合计	269,113.06	201,040.62

9. 短期借款

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司短期借款分别为 434,958.06 万元和

1,063,246.25 万元，占公司总负债比重分别为 7.34%和 18.69%，增幅为 144.45%，主要原因为信用借款增加。

表 2-9 短期借款明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	1,063,246.25	434,958.06
质押借款	-	-
保证借款	-	-
合计	1,063,246.25	434,958.06

10.其他应付款

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司其他应付款分别为 1,357,700.58 万元和 431,119.60 万元，占公司总负债比重分别为 22.91%和 7.58%，降幅为 68.25%，主要原因为支付部分其他应付款。

表 2-10 其他应付款明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付关联方款项	273,231.46	946,615.88
应付第三方往来款	153,538.98	390,603.20
保证金及押金	1,954.81	1,928.50
其他	2,394.35	18,553.01
合计	431,119.60	1,357,700.58

11.一年内到期的非流动负债

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 935,740.37 万元和 699,704.81 万元，占公司总负债比重分别为 15.79%和 12.30%，降幅为 25.22%。

12.其他流动负债

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司其他流动负债分别为 255,992.11 万元和

356,672.32 万元，占公司总负债比重分别为 4.32%和 6.27%，增幅为 39.33%，主要原因为公司发行超短期融资券计入本项目。

表 2-11 其他流动负债明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付债券	353,937.43	253,234.53
其他	2,734.89	2,757.58
合计	356,672.32	255,992.11

13.长期借款

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司长期借款分别为 566,876.28 万元和 675,024.24 万元，占公司总负债比重分别为 9.56%和 11.86%，增幅为 19.08%。

表 2-12 长期借款明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	621,026.53	622,048.08
抵押借款	74,027.60	52,019.96
保证抵押借款	-	27,036.71
账面余额	695,054.13	701,104.75
减：一年内到期的长期借款	20,029.89	134,228.47
账面价值	675,024.24	566,876.28

14.应付债券

2021 年末和 2022 年 6 月末，公司应付债券分别为 2,071,040.20 万元和 2,304,980.77 万元，占公司总负债比重分别为 34.94%和 40.51%，增幅为 11.30%。

表 2-13 应付债券明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付债券	3,000,497.06	3,001,643.98

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
减：一年内到期的应付债券	695,516.29	930,603.78
账面价值	2,304,980.77	2,071,040.20

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 2022 年 6 月 30 日，公司对外担保余额为 0 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 2022 年 6 月末，公司受限资产账面价值为 286,944.25 万元。

表 3-1 受限资产情况

单位：万元

资产类别	受限金额	占 2022 年 6 月末净资产百分比 (%)
货币资金	144,970.49	2.99%
土地使用权、在建工程、房屋所有权	141,973.76	2.93%
合计	286,944.25	5.92%-

(本页无正文，为平安不动产有限公司 2022 年半年度财务报表附注之盖章页)



2022年 8 月 31 日