



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
流动负债		
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
流动负债合计	58,643,962,040	43,962,849,631
非流动负债		
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
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	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
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

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

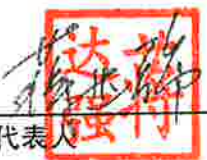

会计机构负责人

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 



平安不动产股份有限公司
合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2024 年度 二季度							
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
一、 本年年年初余额	21,160,523.62 8	3,084,165.65 3	1,346,820,369	17,409,249	2,199,007.25 7	20,629,251	20,177,944.01 3
二、 本年增减变动金额				(25,467,846)			19,540,252
(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)
(四) 同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
(五) 持股计划	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他权益工具变动	-	(66,187,048)	2,328,061	-	-	-	-
联合营企业的其他变	-	-	3,341,395	-	-	-	-
动	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	37,450,450	-	-	-	-
(八) 其他	-	-	-	-	-	-	(71)
三、 本年年末余额	21,160,523.62 8	3,017,978.60 5	1,389,940,275	(8,058,597)	2,199,007.25 7	21,702,628	20,130,591.71 0
							79,108,303
							47,990,793.80 9

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

平安不动产股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

单位：人民币元

	2023 年度						
	归属于母公司所有者权益						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	21,160,523.62 8	3,084,165,653	2,357,048.45 0	85,931,545	2,154,801.40 6	19,268,231	20,094,835.597
							49,033,227.37 2
二、本年增减变动金额	-	-	-	(68,522,296)	-	-	260,675,287
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	44,205,851	-	(44,205,851)
提取盈余公积	-	-	-	-	-	1,361,020	(1,361,020)
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
(三) 同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
(四) 持股计划	-	-	(863,949,901)	-	-	-	(863,949,901)
(五) 其他权益工具变动	-	-	(41,836,107)	-	-	-	(41,836,107)
(六) 联合营企业的其他变动	-	-	(67,656,881)	-	-	-	(132,000,000)
(七) 其他	-	-	(36,785,192)	-	-	-	(67,656,881)
							(36,785,267)
三、本年年末余额	21,160,523.62 8	3,084,165,653	1,346,820.36 9	17,409,249	2,199,007.25 7	20,629,251	20,177,944.013
							48,082,278.86 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
一、经营活动产生的现金流量：		
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
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



平安不动产有限公司
公司资产负债表(续)

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					
	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	753,410,036	31,981,550	2,195,139,578	18,874,763
						17,790,176,125
						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						
提取一般风险准备						787,858
同一控制下企业合并						
(四) 持股计划			1,040,523			
(五) 其他权益工具变动						1,040,523
(六) 联营企业的其他变动		(66,187,048)				(132,006,226)
(七) 其他			(11,986)			(11,986)
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
						17,415,655,651
						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



平安不动产股份有限公司
所有者权益变动表（续）

单位：人民币元

	2023 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	21,160,523,628	3,084,165,653	953,752,157	31,411,443	2,150,933,727	16,579,758
二、 本年增减变动金额	-	-	-	570,107	-	-
（一） 综合收益总额	-	-	-	-	-	-
（二） 利润分配	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	44,205,851	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	2,295,005
同一控制下企业合并	-	-	(103,900,008)	-	-	-
持股计划	-	-	(39,740,700)	-	-	-
其他权益工具变动	-	-	-	-	-	-
联合营企业的其他变动	-	-	(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
未分配利润	-	-	-	-	-	17,526,618,466
合计	-	-	-	-	-	44,923,984,832

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人

强

主管会计工作负责人

胜

会计机构负责人

陈

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

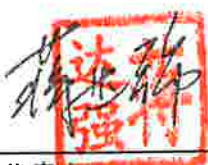


平安不动产有限公司
公司现金流量表 (续)

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	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	(13,961,149,520)	(23,265,763,001)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	4,074,533,624	(3,577,023,875)
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	6,947,693,752	4,955,763,719
五、 年末现金及现金等价物余额	6,633,714,140	3,081,711,494

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。

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
流动资产：		
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
流动资产合计	8,052,541.20	6,740,331.43
非流动资产：		
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
非流动资产合计	3,880,333.29	3,887,328.22
资产总计	11,932,874.49	10,627,659.65

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
流动负债：		
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
流动负债合计	5,864,396.20	4,396,284.96
非流动负债：		
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
非流动负债合计	1,269,398.90	1,423,146.80
负债合计	7,133,795.10	5,819,431.76

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
合计	1,526,520.25	1,389,845.57

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)

