

---

平安不动产有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二四年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

截至 2024 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。

一、基于平安集团保险资金资产配置及公司自身投资需求，未来视新增项目情况，公司可能需要通过外部融资来平衡现金流。发行人面临现金流平衡在一定程度上依赖外部融资的风险。

二、发行人海外的业务主要分布在澳洲和美国等地，总体规模不大。对于海外业务的投资，随着国家宏观政策的变化，可能存在一定的政治风险；发行人海外投资涉及诸多环节，由于海外经济、法律环境的不同，发行人在海外投资可能面临一定的经营风险。

三、作为平安集团旗下专业的不动产投资及资产管理平台，发行人业务中来自平安集团及其下属子公司的规模较大，发行人与其关联公司之间存在一些关联交易。如果双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，则可能会存在影响发行人经营业绩的风险，但如果过分依赖关联公司有可能会影响发行人在市场中积累独立经营获利的能力。

四、不动产项目的投资周期较长、资金需求量较大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。若未来发行人融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	19
第二节 债券事项.....	20
一、 公司信用类债券情况.....	20
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
四、 公司债券募集资金情况.....	26
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	36
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
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.....	37
三、 发行人为绿色债券发行人.....	37
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	37
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	37
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	37
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	37
八、 科技创新债或者双创债.....	37
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	37
十、 纾困公司债券.....	38
十一、 中小微企业支持债券.....	38
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	38
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第六节 备查文件目录.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	错误!未定义书签。

## 释义

发行人/公司/平安不动产	指	平安不动产有限公司
平安人寿	指	中国平安人寿保险股份有限公司
最终控股股东/中国平安/集团	指	中国平安保险（集团）股份有限公司
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
上交所	指	上海证券交易所
交易所	指	深圳证券交易所及上海证券交易所
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有公司债券的投资者
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
公司章程	指	发行人章程，即《平安不动产有限公司章程》
报告期	指	2024 年 1-6 月
报告期末	指	2024 年 6 月末
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和或休息日）

## 第一节 发行人情况

### 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 Company Ltd.
外文缩写（如有）	PARE
法定代表人	蒋达强
注册资本（万元）	2,116,052
实缴资本（万元）	2,116,052
注册地址	广东省深圳市 宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号桃花源科技创 新园主园孵化主楼六楼 622
办公地址	广东省深圳市 福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
办公地址的邮政编码	518033
公司网址（如有）	<a href="http://realestate.pingan.com">http://realestate.pingan.com</a>
电子信箱	PUB_BDCJTZJB@pingan.com.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	唐本胜
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事、总经理、CFO、董事会秘书
联系地址	广东省深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
电话	0755-88674619
传真	0755-82266705
电子信箱	Pengsui279@pingan.com.cn

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：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中国平安保险（集团）股份有限公司

报告期末实际控制人名称：无

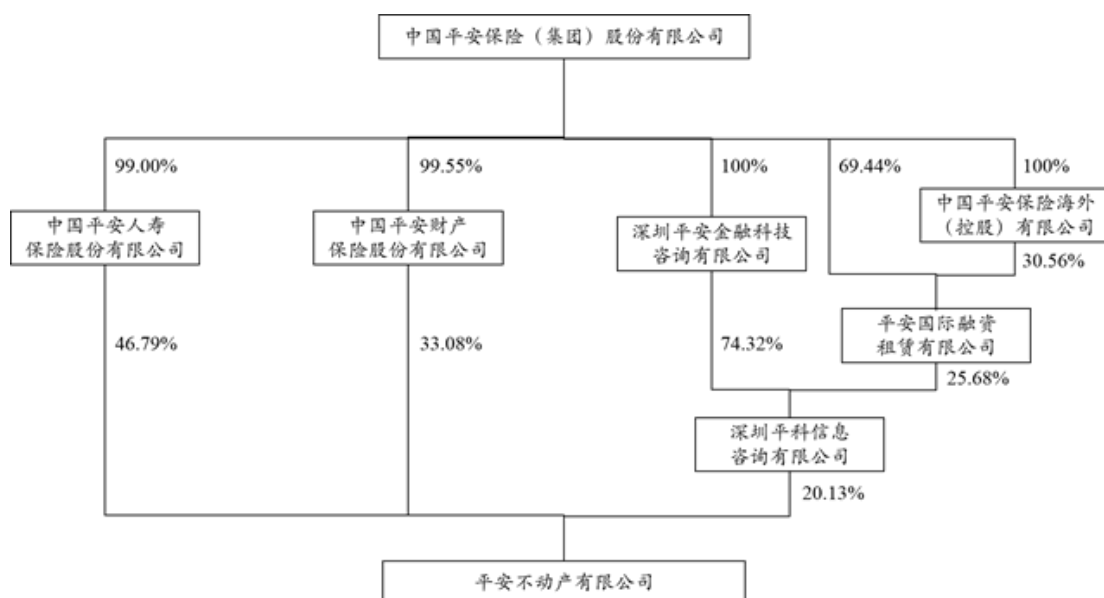
报告期末控股股东资信情况：报告期末公司股东资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：不适用

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：公司股东持有的发行人股权不存在受限的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：公司无实际控制人，公司最终控股股东持有的发行人股权不存在受限的情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

**（三） 报告期内实际控制人的变更情况**

☐适用 ☒不适用

**四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

☐是 ☒否

**（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数**

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

**（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单**

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：蒋达强

发行人的董事长或执行董事：蒋达强

发行人的其他董事：唐本胜、李佩锋、欧瀚捷、刘卉

发行人的监事：许黎、蔡禹、巢傲文

发行人的总经理：唐本胜

发行人的财务负责人：唐本胜

发行人的其他非董事高级管理人员：王强

**五、公司业务和经营情况**

**（一） 公司业务情况**

**1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况**

**（1）业务范围**

发行人经营范围为：一般经营项目是：工程管理；工程顾问及监理；装修设计；建筑装饰工程；投资管理；投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；受委托管理的物业的租赁业务；投资商贸流通业；物流园区投资及运营；养老产业投资；股权投资；受托管理股权投资基金；房地产信息咨询；会务服务；信息咨询；物业管理（凭资质证书开展业务）。

**（2）主要产品和服务**

发行人是平安集团旗下专业的不动产投资及资产管理平台，公司业务包括资产管理和不动产投资两大板块。资产管理业务是指发行人接受平安集团及其子公司、外部第三方的委托提供不动产投资顾问服务和资产管理服务，主要包括不动产资产运营管理、工程管理、项目投资顾问等；不动产投资业务是指发行人围绕优质不动产项目展开的投资，主要包含股债权投资、商业物业、康养、海外投资等业务。

**（3）经营模式**



## 1) 资产管理业务

资产管理业务是指发行人接受平安集团及其子公司、外部第三方的委托提供不动产投资顾问服务和资产管理服务，主要包括不动产资产运营管理、工程管理、项目投资顾问、项目投资管理业务及财务顾问业务，具体模式如下：

### ①资产运营管理业务

发行人接受平安寿险、平安产险等委托人的委托对不动产项目提供招商招租、物业升级改造、日常运营维护、物业处置等运营服务，向委托人收取资产管理费。发行人在提供服务期间，每年按项目资产原值×固定服务费率向委托人收取费用，其中商场类项目为 0.35%，非商场类项目为 0.38%；或每年按照运营净收入乘以固定费率向委托人收取费用，固定费率为 4%。此外，发行人会根据部分资产服务协议约定在固定费率基础上收取浮动管理费。

不动产资产运营管理业务上游企业主要是平安寿险、平安产险，报告期内，发行人主要管理的物业有写字楼、商业综合体、酒店、租赁住房等。

### ②工程管理业务

发行人受托对在建的不动产项目提供专业的工程规划、施工建造等工程管理服务，具体内容包括：委托人与发行人签署建设工程项目委托管理合同（或不动产管理咨询协议），将在建项目策划、设计、建造、验收等全过程委托给发行人监督管理，发行人通过招标等方式确定有资质的供应商负责项目具体实施。委托人与发行人双方约定管理目标，如工程、成本、质量标准等，根据项目管理目标的达成情况收取管理费用。

费用收取方面，采取固定费率+浮动费率模式，发行人以建安成本为基数，在项目建设全周期按 4%~6%的费率向委托人收取费用。

### ③项目投资顾问业务

发行人主要接受中国平安集团内子公司的委托为客户提供不动产投资相关咨询服务。费用收取方面，对新增投资的项目收取新项目投出管理费、对存续期的项目收取固定管理费、对投资退出的项目就超额收益部分（如有）收取浮动管理费。其中新项目投出管理费的计费方式为：委托人新增投资的不动产项目，在委托人与交易对手签订不动产买卖或投资协议后，发行人将根据委托人约定的投资总额或合同总交易额的 1%收取费用；固定管理费的计费方式为股权类投资项目每年按“（期初投资总额+期末投资总额）/2\*1%”收取费用；股权类投资以外的其他项目每年按“（期初投资总额+期末投资总额）/2\*0.4%”收取费用；部分项目固定管理费为 50 万元/年；对投资退出的项目，视项目具体情况针对超额收益部分（如有）收取浮动管理费。

## 2) 不动产投资业务

发行人不动产投资业务主要包含股债权投资、商业物业、康养、工业物流和海外投资等业务。投资业务按照所持有资产运用目的和会计准则来划分资产类科目：股债权投资、海外投资业务对应长期股权投资、债权投资、交易性金融资产等科目；商业物业、康养投资业务对应投资性房地产、存货、长期股权投资、债权投资等科目。

### ① 股债权投资业务

发行人针对优质不动产项目，对标的项目进行股权投资或者债权投资。

在投资决策方面，公司制定了《投资决策制度及运作流程》和《投资评审制度》等相关管理制度。项目审核决策关注市场情况、项目交易对手、位置、规划指标和现状、交易结构方案等要素。投资管理相关制度明确了投资决策分级、立项管理、投资决策委员会（简称“投决会”）运作流程、投资变更及退出等环节，由总部对推荐项目进行管理，公司委派市场投评部对拟投资项目进行独立投资分析及风险判断评审，投决会负责审议项目的投资决策。投决会会议通过的议案及表决结果，根据公司章程，需要不动产董事会批准审批的，公司应报董事会批准审批。使用保险资金的项目投资由公司提供投资决策意见给集团投管会决策。

发行人在对股债权投资业务的项目进行筛选时，主要会评估项目的投资期限、投资回报率、总投资峰值占比、标的项目区位要求、销售净利润率、标的项目无杠杆 ROE 和无杠杆 IRR 等指标，并给予内部的信用评级。在风险控制方面，发行人会向所投资的项目委派董事参与项目公司重大经营决策、委派财务经理实施资金监管等。

股债权投资业务产生的收入主要为股权投资产生的股权溢价以及债权投资产生的利息收入。发行人投资项目的退出方式如下：

a.股权投资部分：通过增资或者股权收购的方式持有项目公司股权，到期由双方协定的方式实现退出；

b.债权投资部分：以股东借款形式发放借款并到期收取本息的方式实现退出；发行人通常会在与交易对手签订的项目合作框架协议中约定退出方式，项目退出优先考虑合作方回购/受让发行人股权的方式，其次为项目清算退出。股东回购价格为按照第三方审计确认的项目公司股权市场公允价值乘以发行人股权比例，股权市场公允价值=股东实缴注册资本+预结算利润。

### ②商业物业业务

发行人通过自有资金或集团内险资进行写字楼项目的投资建设，部分项目自持并进行运营管理，部分项目在中后期由中国平安集团其他成员企业运用保险资金或市场其他第三

方受让项目，完成项目退出，同时发行人继续受托对已转让产权的项目进行运营管理；或发行人通过整租物业后对物业进行装修改造、招商招租获取长期稳定收益。

### ③康养业务

发行人自 2012 年开始涉足康养业务，康养业务模式为选择国内核心城市或高能级二线城市进行康养项目的建设、运营及转让。盈利模式方面，基于康养行业的投资具有周期较长、投资回报稳定等特点，一方面，公司面向国内外险资等主体整体出让项目，另一方面，针对自持项目部分，则面向市场提供养老公寓租赁、医疗护理、康乐等日常康养服务。

### ④海外投资

发行人海外投资业务主要通过与海外目标市场的领先地产开发运营平台合作，聚焦写字楼及仓储物流等领域，以股权、债权和结构化等方式在项目及公司层面进行投资，寻求增值型和机会型回报。针对优质海外不动产项目，发行人通过境外投资平台以及直接投资方式与项目所在国知名开发商共同投资建设。在项目投资过程中，发行人不实际操盘，只做财务投资。目前，发行人海外项目主要分布在澳洲和美国等。海外投资的盈利模式为通过财务投资获得资本回报。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）公司所在行业情况

##### 1) 不动产资产管理业务的行业状况及行业前景

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

存量时代，金融的核心功能在于实现不动产资产的变现和投资的长期获益，主要表现即为房屋再融资和不动产投资信托基金（REITs）。近年，在扩大内需、拉动消费、刺激增长等策略引导下，商业不动产已首次正式纳入 REITs 试点，发改委也于同日发布了规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知，支持消费基础设施建设，助力盘活存量资产，优化投融资模式，提振经济发展，促进持有型商业物业不动产项目的投资增进。

随着商业不动产 REITs 试点启动，有着良好经营模式和稳定现金流的优质持有型商业

物业不动产项目更吸引投资者的目光。通过专业的经营运作、成本控制、资产管理、价值提升等措施，或许能用固定资产证券化的投融管退机制进行价值变现。公募 REITs 开闸后，合规的持有型物业可通过资产证券化释放出部分利润，资产管理行业也将迎来新的发展契机。

## 2）不动产投资业务的行业状况及行业前景

### ①商业物业行业概况

广义上讲，商业物业包括各种非生产性和非住宅型的物业，包括写字楼、酒店、会议中心、商业服务经营场所等；狭义上看，商业物业主要指专用于商业的物业形式，包括商铺、专业市场、商业批发市场、酒店、商业街等。商业物业作为经营性物业，主要受到国民经济整体发展速度、城市化水平以及社会消费能力的影响；同时，由于商业物业的投资属性突出，其发展速度短期内受社会融资成本和通货膨胀率的影响较大。

随着我国国民经济快速发展、人均消费水平逐年提升，商业物业投资增速也保持在较高水平，特别是 2008 年国家“四万亿”经济刺激政策导致流动性宽松，刺激了商业物业投资热情，商业营业用房投资额增速在 2010 年达到 35.11% 的高水平，其后，随着我国经济增速逐步回落和货币政策向稳健方向转变，商业营业用房和办公楼投资增速逐年回落。2020 年至 2023 年，商业营业用房完成开发投资分别为 13,076 亿元、12,444 亿元、10,647 亿元和 8,055 亿，整体开发投资规模逐年回落。

从商业物业供求情况看，2020 年以来，由于经济增速放缓及政策调控，商业地产景气度下降，竣工面积和销售面积均处于回落状态，商业营业用房供过于求的情况有所缓解，但整体仍面临一定压力。2020 年，商业营业用房全年竣工面积 8,620 万平方米，全年销售面积 9,288 万平方米；2021 年商业营业用房全年竣工面积 8,717 万平方米，全年销售面积 9,045 万平方米；2022 年商业营业用房全年竣工面积 6,800 万平方米，全年销售面积 8,239 万平方米；2023 年商业营业用房全年竣工面积 7,023 万平方米，全年销售面积 6,356 万平方米。

总体看，商业物业行业具有投资属性高、设计规划难度较大、开发融资渠道广、经营模式相对固定的特点；近几年行业发展日趋成熟，同时受电商行业冲击等因素影响，整体投资增速放缓，供需仍处于相对平衡，新增投资回落。

### ②康养行业

我国未来老龄化趋势明显，随着老人财富的增多及“421”家庭结构的产生，促使社会养老居住观念的转变，老年人更加重视精神层面的追求；而现有的传统家庭养老方式已不能满足老年人在生理和精神方面的需求。这些都为养老地产的发展带来了新的契机。

养老地产处于养老服务产业链的上游，依托于地产可以衍生出其他养老相关的服务和消费。养老产业链分为上游的养老地产和养老金融，中游的家政、医疗和文娱服务以及下游的养老用品。上游的养老金融承载能力较差，而养老地产承载能力极强，不仅可以将医疗服务装入其中成为其地产不可分割的一部分，也可以将养老用品载入其中进行增值或者提供渠道。因此养老地产的意义不仅仅在于提供所居所养，更多的意义在于承载着整个养老服务的产业链。

国际政策继续支持医养康养结合养老体系发展，2023 年 11 月 1 日，国家卫健委等三部门印发《关于印发居家和社区医养结合服务指南（试行）的通知》，鼓励机构为有居家及社区养老需求的老年人提供养老服务。2024 年 3 月 11 日，国家发改委、民政部、卫健委对《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》进行了修订，提出到 2025 年，进一步改善养老、托育服务基础设施条件，提升养老、托育服务水平，逐步构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系，健全县乡村衔接的三级养老服务网络，不断发展和完善托育服务体系。根据中国社科院《中国养老产业发展白皮书》预计，到 2030 年，中国养老产业的规模将达到 13 万亿元。政府深刻认识到我国养老服务体系面临的巨大压力，供不应求的现象明显，且随着中国即将进入快速老龄化阶段，发展养老事业具有国家战略高度。

保险资金在需要提供持续经营的养老地产领域会有更大作为。1）出于资金周转考虑，开发商更可能关注活跃长者社区，在社区和房屋设计上等为老年人提供诸多便利，但项目仍会以出售为主或租售并举。2）开发商养老地产项目若以出租为主，也更可能由专业养老地产运营商进行运营；中长期一些政策的出台，如美国的贷款抵押保险、日本的护理保险制度等等，可能会促进开发商等更多进入这一领域。3）保险资金由于其资金使用期限较长，投资养老地产正好可以解决其资金“长短错配”的问题；另一方面，养老金也可以和养老地产互补配合，实现产业链联动。

### ③租赁住房行业

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

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

## （2）公司所处行业地位及面临的主要竞争状况

### 1) 行业地位

发行人是行业内领先的不动产资产管理公司，业务涵盖写字楼、商场、租赁住房、酒店、康养、产业园区等不动产领域。发行人于 2009 年便大力深化在商办领域的投资力度，项目类型包括高端写字楼及商业综合体，主要位于一线及核心二线城市，物业资产质量优良、出租率居于行业高水平。

### 2) 公司竞争优势

发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力主要来自以下核心竞争优势：

#### ①凭借不动产全价值链资产管理平台，具有良好的优质资产获取能力

发行人作为平安集团旗下专业的不动产投资及资产管理平台，围绕一二线重点城市，积极布局商办（写字楼、商场、酒店）、租赁住房、康养等领域，具备不动产“投资-融资-建设-管理-退出”全价值链资产管理能力，拥有业内优质的合作伙伴，具有良好的优质资产获取能力。

#### ②依托中国平安集团综合金融平台，具有多元化的融资渠道

发行人依托中国平安集团综合金融平台，通过整合内外部优势资源，具备了较为多元的融资渠道。多元化的融资渠道优化了发行人的资本结构，有助维持稳健的流动资金状况。

#### ③多样化的产品组合，布局核心城市和区域，降低经营风险

发行人深耕不动产领域，产品选择较为多元，项目类型涵盖写字楼、商场、租赁住房、酒店、康养、产业园区等，形成了类别多样、品牌突出的投资组合。发行人进行资产管理及投资的商业写字楼分布于一线及核心二线城市，租金回报率较为稳定，在开发的写字楼物业包括超甲级及甲级写字楼，均分布于重点城市的核心区域。

#### ④已构建起严谨的风控体系，能有效控制投资风险

发行人从投前、投中、投后三个维度出发，建立了完善的风控管理制度、标准和流程，为公司持续稳定的发展提供全方位保障：第一道，投资团队（负责项目筛选、交易条款及谈判、投资收益分析等）；第二道，风控部门（市场投评部项目审核、风控合规部等各部门出具意见等）；第三道，投决会决策（决定项目是否最终投出）；第四道，投中投后管理（投中由投资管理部门负责，项目完成初始投资后，由投后管理部门交接管理）。

#### ⑤稳健的投资策略和财务管理成就长期发展

发行人遵循严谨的投资策略，关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，主要投资符合大众市场需求的主流项目。发行人亦密切关注收购机会并专注主要城市的表现以把握按合

理价格投资项目的机会。基于严谨的投资策略和财务管理，发行人的投资组合资产质量优良，维持着充裕的现金和稳健的债务水平，支持公司长期可持续发展。

⑥公司架构完善，人才结构良好，管理团队经验丰富

发行人组织架构完善，人才结构多元且完整，按照前、中、后台的业务流程和岗位需要，配置了不同的专业人才，发行人业务线人员在不动产投资及金融方面具有丰富的经验，核心岗位人员大多来自国内外顶尖的地产企业、金融企业、会计师事务所等，工作背景优良。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

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

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
资产管理	1.99	0	100.00	54.59	4.21	0	100.00	77.66
不动产投资	1.66	1.06	35.85	45.41	1.21	1.19	1.97	22.34
合计	3.65	1.06	70.87	100.00	5.42	1.19	78.10	100.00

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

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

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

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人深耕不动产领域，致力于成为国际领先的不动产资产管理公司。

（1）围绕一二线重点城市，积极布局商办（写字楼、商场、酒店）、租赁住房、康养等领域，打造全价值链资产管理能力、全过程金融产品能力以及全方位风险控制能力。

（2）继续壮大不动产资产管理业务，响应集团加快险资配置的战略要求，积极布局收租类不动产物业，为集团保险资金提供不动产领域相关资产配置与管理服务，定位为集团险资配置的主力平台。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和地产调控政策有较强的相关性，目前我国宏观经济及地产市场仍处于调整阶段，对发行人受托管理及持有的不动产项目的转让价格及出租情况可能产生一定的影响。

公司业务线人员大多在不动产投资及金融方面具有丰富的经验，核心管理层均来自于国内外顶尖的地产企业、金融企业、会计师事务所等，其对于行业发展趋势和相关政策的把控和研判精准，有助于公司根据经济和政策情况及时调整业务发展方向。

（2）不动产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。若未来发行人融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。



发行人依托中国平安集团综合金融平台，通过整合内外部优势资源，具备了较为多元的融资渠道。多元化的融资渠道优化了发行人的资本结构，有助维持稳健的流动资金状况。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

#### 1、业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，拥有与其业务规模相适应的从业人员，独立开展各项业务活动。

#### 2、资产独立

公司资产独立完整，公司第一大股东及其控制的其他企业不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。

#### 3、人员独立

公司建立了完整的劳动、人事、工资管理部门及相应的管理制度，公司劳动、人事及工资管理独立于股东。

公司拥有自己的经营及管理人员，所有员工均经过严格规范的人事招聘程序录用后签订劳动合同，并在社会保障、工薪报酬、劳动、人事等方面实行独立管理。

公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，由股东会、董事会通过合法程序选举产生，不存在第一大股东及其关联人超越发行人股东会和董事会职权作出的人事任免决定。

#### 4、财务独立

公司与第一大股东的财务会计核算体系和财务管理制度各自独立，并建立了独立的财务会计制度。公司财务人员没有在第一大股东及其控制的其他企业中兼职或领薪；公司按照管理制度独立作出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况；公司在银行独立开设基本存款账户，不存在与第一大股东共用银行账户的情况；公司不存在第一大股东及其关联公司违规占用公司资金或其他资产，以及公司为第一大股东及其关联公司违规担保的情形。

#### 5、机构独立

发行人按照《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关要求，制订了《公司章

程》，建立健全了以股东会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构、经理层为执行机构的法人治理结构。发行人董事会、监事会建立了完善的工作制度，并得到有效执行，不存在股东及其关联方干预发行人机构设置的情况。

发行人经营场所和办公机构均与第一大股东完全分开，不存在与第一大股东及其它关联方混合经营、合署办公的情形。发行人根据生产经营的需要设置了相应的职能部门，并制订了一系列完整的规章制度，对各部门进行了明确的分工，各部门依照规章制度行使各自职能，不存在股东直接干预发行人经营活动的情况。

发行人与第一大股东及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全分开，做到了业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立，具备独立经营的能力。第一大股东与发行人之间不存在影响其正常经营管理、侵害其他股东的利益、违反相关法律法规的情形，不存在资金占用情况。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人已根据相关法律法规制定了《关联交易管理制度》，并遵照执行。

#### 1、关联交易的决策权限

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

（2）对于无需提交董事会审议批准的一般关联交易，需逐笔履行关联交易管理部门审核。

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

按交易所规则需要披露公告的交易事项，经公司关联办审查后，提交董事会审议，并根据集团关联交易管理制度履行相应审批程序。业务部门按此流程履行完审批程序后，方可正式签署交易协议。

#### 2、关联交易的决策程序

（1）业务部门在具体交易开展前对是否构成关联交易进行识别。对于认定构成关联交易的，业务部门应订立书面协议，向公司关联交易管理部门提交关联交易评估材料。

（2）公司关联交易管理部门根据业务部门提交的评估材料复核判断是否达到审议、披露报告标准，提示业务部门履行相应的关联交易审批程序。

（3）业务部门需逐笔提交关联交易定价公允性说明，公司关联交易管理部门按照职责分工对业务部门提交的定价方法及公允性说明材料进行逻辑复核。

（4）对于无需提交董事会审议批准的一般关联交易，需逐笔履行关联交易管理部门审核。

（5）对于达到原银保监会重大关联交易标准的交易事项，需经公司关联办审查后，提

交董事会审议，并在发生重大关联交易前及时报备集团。

按交易所规则需要披露公告的交易事项，经公司关联办审查后，提交董事会审议，并根据集团关联交易管理制度履行相应审批程序。业务部门按此流程履行完审批程序后，方可正式签署交易协议。

（6）公司董事会对关联交易进行表决或决策时，与该关联交易有利害关系的人员应回避。非关联董事不得委托关联董事代为出席。

### 3、关联交易的定价机制

公司开展关联交易需要遵循公平公允原则，交易各方应在独立、平等基础上，按照商业原则，以不优于对非关联方同类交易的条件进行，选用公允合理定价方法，实现交易公平、价格公允。

定价公允是关联交易管理的核心，关联交易定价均应遵循公平公允原则。业务部门需逐笔提交关联交易定价公允性说明，公司关联交易管理部门按照职责分工对业务部门提交的定价方法及公允性说明材料进行逻辑复核。

### 4、关联交易的信息披露安排

（1）公司按照法规和监管要求，真实、准确、完整、及时地报告、披露关联交易信息，不得存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（2）统一交易协议下发生的关联交易无需逐笔进行审查、报备，但应在定期报备中说明执行情况。

（3）对于构成交易所规则需要披露公告的关联交易，公司业务部门应提交披露公告相关材料，完成向集团董事会办公室的报告。

**（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况**

☐是 ☒否

**（五） 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

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### 公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	22 不动 01
3、债券代码	149784.SZ
4、发行日	2022 年 1 月 13 日
5、起息日	2022 年 1 月 17 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 1 月 17 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.6
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)
2、债券简称	22 不动 02
3、债券代码	149909.SZ
4、发行日	2022 年 4 月 28 日
5、起息日	2022 年 5 月 5 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 5 月 5 日
8、债券余额	20
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司

13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	平安不动产有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)
2、债券简称	22 不动 03
3、债券代码	149966. SZ
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 28 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 6 月 28 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.1
10、还本付息方式	本期债券按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信证券股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)品种二
2、债券简称	19 不动 04
3、债券代码	155573. SH
4、发行日	2019 年 7 月 24 日
5、起息日	2019 年 7 月 26 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 7 月 26 日
8、债券余额	7.5
9、截止报告期末的利率(%)	4.4
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种二
2、债券简称	19 不动 06
3、债券代码	155632.SH
4、发行日	2019 年 8 月 19 日
5、起息日	2019 年 8 月 21 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 8 月 21 日
8、债券余额	9.4
9、截止报告期末的利率(%)	4.3
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	平安不动产有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券(第一期)
2、债券简称	20 不动 Y1
3、债券代码	163502.SH
4、发行日	2020 年 4 月 28 日
5、起息日	2020 年 5 月 6 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2027 年 5 月 6 日
8、债券余额	30
9、截止报告期末的利率(%)	4.4
10、还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息

	一次。本期债券采用单利按年计息，不计复利。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	平安证券股份有限公司
13、受托管理人	华创证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	155573.SH
债券简称	19 不动 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用，报告期内未触发。

债券代码	155632.SH
债券简称	19 不动 06
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用，报告期内未触发。

债券代码	163502.SH
债券简称	20 不动 Y1

债券约定的选择权条款名称	<input type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用，报告期内未触发。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	149784.SZ
债券简称	22 不动 01
债券约定的投资者保护条款名称	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施：（一）募集资金专款专用（二）制定债券持有人会议规则（三）聘请债券受托管理人（四）设立专门的偿付工作小组（五）严格的信息披露
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	149909.SH
债券简称	22 不动 02
债券约定的投资者保护条款名称	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施：（一）募集资金专款专用（二）制定债券持有人会议规则（三）聘请债券受托管理人（四）设立专门的偿付工作小组（五）严格的信息披露
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	149966.SZ
------	-----------



债券简称	22 不动 03
债券约定的投资者保护条款名称	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施：（一）募集资金专款专用（二）制定债券持有人会议规则（三）聘请债券受托管理人（四）设立专门的偿付工作小组（五）严格的信息披露
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	155573.SH
债券简称	19 不动 04
债券约定的投资者保护条款名称	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施：（一）设立专门的偿付工作小组（二）切实做到专款专用（三）充分发挥债券受托管理人的作用（四）制定债券持有人会议规则（五）严格的信息披露
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	155632.SH
债券简称	19 不动 06
债券约定的投资者保护条款名称	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债券采取了如下的偿债保障措施：（一）设立专门的偿付工作小组（二）切实做到专款专用（三）充分发挥债券受托管理人的作用（四）制定债券持有人会议规则（五）严格的信息披露
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	163502.SH
债券简称	20 不动 Y1
债券约定的投资者保护条款名	为维护本期债券持有人的合法权益，本公司为本期债

称	券采取了如下的偿债保障措施：（一）设立专门的偿付工作小组（二）切实做到专款专用（三）充分发挥债券受托管理人的作用（四）制定债券持有人会议规则（五）严格的信息披露
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	不适用
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

#### 四、公司债券募集资金情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：149784.SZ

债券简称	22 不动 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：本期债券未设置增信机制。二、偿债计划：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2022 年至 2025 年间每年的 1 月 17 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2025 年 1 月 17 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。三、其他偿债保障措施：（一）募集资金专款专用；（二）制定债券持有人会议规则；（三）聘请债券受托管理人；（四）设立专门的偿付工作小组；（五）严格的信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：149909.SZ

债券简称	22 不动 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：本期债券未设置增信机制。二、偿债计划：本期债券的起息日为 2022 年 5 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2025 年间每年的 5 月 5 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2025 年 5 月 5 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。三、其他偿债保障措施：（一）募集资金专款专用；（二）制定债券持有人会议规则；（三）聘请债券受托管理人；（四）设立专门的偿付工作小组；（五）严格的信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：149966.SZ

债券简称	22 不动 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：本期债券未设置增信机制。二、偿债计划：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2025 年 6 月 28 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。三、其他偿债保障措施：（一）募集资金专款专用；（二）制定债券持有人会议规则；（三）聘请债券受托管理人；（四）设立专门的偿付工作小组；（五）严格的信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：155573.SH

债券简称	19 不动 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：本期债券未设置增信机制。二、偿债计划：（1）本期债券品种二的付息日期为 2020 年至 2026 年每年的 7 月 26 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 26 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。（2）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。（3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。三、其他偿债保障措施：（一）设立专门的偿付工作小组；（二）切实做到专款专用；（三）充分发挥债券受托管理人的作用；（四）制定债券持有人会议规则；（五）严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

债券代码：155632.SH

债券简称	19 不动 06
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：本期债券未设置增信机制。二、偿债计划：（1）本期债券品种二的付息日期为 2020 年至 2026 年每年的 8 月 21 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 21 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。（2）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。（3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。三、其他偿债保障措施：（一）设立专门的偿付工作小组；（二）切实做到专款专用；（三）充分发挥债券受托管理人的作用；（四）制定债券持有人会议规则；（五）严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

债券代码：163502.SH

债券简称	20 不动 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：本期债券未设置增信机制。二、偿债计划：（1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，2021 年至 2027 年每年的 5 月 6 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），最后一期利息随本金的兑付一起支付。（2）本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。（3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的税金由其自行承担。三、其他偿债保障措施：（一）设立专门的偿付工作小组；（二）切实做到专款专用；（三）充分发挥债券受托管理人的作用；（四）制定债券持有人会议规则；（五）严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施得到严格执行。

### 第三节 报告期内重要事项

#### 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、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利

润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
桐乡市安泰养老产业开发有限公司	养老产业	0.09	4.43	-0.60	减少	处置
桐乡市安凯置业有限公司	商业开发	0.11	4.55	-0.34	减少	处置
桐乡瑞康中西医结合医院有限公司	医疗服务	0.01	0.05	-0.32	减少	处置

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

上述公司变动系公司根据经营战略及发展规划需要做出，有利于优化公司资源，对公司的长期发展具有积极意义，不会对公司生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	活期存款
其他流动资产	一年内的债权投资和其他流动资产
长期股权投资	对合联营企业的投资

##### 2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	152.65	138.98	9.83	
交易性金融资产	5.05	3.32	52.15	主要系理财产品认购增加所致
衍生金融资产	0.14	0.01	1,318.03	金额变动较小
应收账款	6.60	7.79	-15.24	
预付款项	0.15	0.15	-2.00	
其他应收款	60.93	59.44	2.51	
存货	9.22	9.98	-7.63	

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
一年内到期的非流动资产	88.36	94.30	-6.30	
其他流动资产	482.15	360.05	33.91	主要系一年内流动债权增加所致
债权投资	23.10	11.00	110.00	主要是投资增加所致
长期股权投资	334.88	338.34	-1.02	
其他权益工具投资	3.28	3.28	-	
使用权资产	0.83	0.80	3.38	
其他非流动金融资产	0.04	1.01	-96.43	金额变动较小
投资性房地产	13.33	19.28	-30.87	主要系子公司出表导致投资性房地产减少所致
固定资产	9.29	10.48	-11.34	
无形资产	0.40	0.72	-44.06	金额变动较小
商誉	0.01	0.01	-	
长期待摊费用	0.16	0.40	-59.94	金额变动较小
递延所得税资产	2.72	3.42	-20.52	

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分价值）	资产受限 部分账面 价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账面价 值占该类别资产账面 价值的比例（%）
货币资金	152.65	2.24	-	1.47
存货	9.22	3.80	-	41.21
投资性房地产	13.33	9.30	-	69.78
合计	175.2	15.34	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：931 万元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：13 万元，收回：0 万元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：944 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：944 万元。

### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.02%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

### （三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

## 六、负债情况

### （一） 有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 233.02 亿元和 274.17 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 17.66%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	0	35.11	50.41	85.53	31.19%
银行贷款	0	36.99	141.53	178.52	65.11%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	-	10.13	10.13	3.69%
合计	0	72.11	202.07	274.17	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 96.9 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 394.32 亿元和 438.57 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 11.22%。

单位：亿元 币种：人民币



有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	0	35.11	50.41	85.53	19.50%
银行贷款	0	96.91	156.12	253.03	57.69%
非银行金融机构贷款	0	-	-	-	0.00%
其他有息债务	0	34.58	65.43	100.02	22.81%
合计	0	166.61	271.96	438.57	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 96.9 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 75.90 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

### （三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	96.07	86.92	10.54	
应付票据及应付账款	2.24	2.66	-16.00	
应付职工薪酬	2.51	4.03	-37.74	主要系工资、奖金发放所致
应交税费	0.26	0.91	-71.46	金额变动较小
合同负债	1.35	1.32	2.29	
其他应付款	262.98	173.47	51.60	主要系预收资产交易款项增加所致
一年内到期的非流动负债	220.89	170.17	29.81	
其他流动负债	0.14	0.16	-13.22	
长期借款	100.75	31.15	223.38	主要系长期银行借款增加所致
应付债券	21.15	106.39	-80.12	主要系将于未来一年内兑付的应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致
租赁负债	0.63	0.52	21.08	
递延所得税负债	1.59	1.37	15.85	

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他非流动负债	2.82	2.88	-1.96	

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

#### 七、利润及其他损益来源情况

##### （一） 基本情况

报告期利润总额：0.60 亿元

报告期非经常性损益总额：0.01 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

##### （二） 投资状况分析

单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
深圳市前海平裕企业管理咨询有限公司	是	100%	企业管理咨询	5.61	5.49	0.00	0.08
深圳联盈投资管理有限公司	是	100%	投资管理	22.23	2.84	-	0.15
桐乡平安投资有限公司	是	100%	养老度假	8.76	1.90	0.02	2.82
平安不动产资本有限公司	是	100%	投资管理	225.80	39.46	0.04	0.76
PARE Colossus Pty Ltd	是	100%	投资管理	18.09	7.38	0.04	0.39
深圳市盛锐置业有限公司	是	89%	投资管理	65.58	-0.15	-	0.31

上海平安股权投资管理有限公司	是	100%	基金管理	1.59	1.57	0.06	0.23
上海盈谷房地产有限公司	是	100%	商业开发	4.87	3.74	0.68	0.05
济南安齐房地产开发有限公司	否	50%	商业开发	57.57	23.48	0.13	0.75
海南雅合旅游发展有限公司	否	40%	地产开发	7.73	4.38	0.11	-0.02
中山市雅琛房地产开发有限公司	否	35%	地产开发	77.88	10.71	14.98	0.93
嘉兴安启股权投资合伙企业（有限合伙）	否	45%	投资管理	4.23	4.11	0.34	0.30

上述为对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上的子公司及主要参股公司明细。

#### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过发行人合并口径报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒是 ☐否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
恒丰银行股份有限公司郑州分行	平安不动产有限公司、荣璟（郑州）置业发展有限公司、正荣地产控股有限公司	金融借款合同纠纷	2022 年 6 月 1 日	河南省郑州市中级人民法院	剩余贷款本金 2 亿元及逾期罚息、复利	目前处于变卖程序中。在土地抵押物处置完毕前，平安不动产无需承担判决中的清偿责任。
中国民生银行股份有限公司南京分行	平安不动产有限公司、南京世耀置业有限公司、上海世茂建设有限公司	金融借款合同纠纷	2023 年 12 月 7 日	江苏省南京市中级人民法院	剩余贷款本金 4.17 亿元及逾期罚息、复利	已出具一审判决。在抵押物处置前，平安不动产无需承担判决中的清偿责任。

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐适用 ☒不适用

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种债券应当披露的其他事项

☒适用 ☐不适用

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、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 四、发行人为可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	163502.SH
债券简称	20 不动 Y1
债券余额	30
续期情况	报告期内未触发续期条款
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
其他事项	无

## 五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

## 九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

#### 十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

#### 十一、 中小企业支持债券

☐适用 ☒不适用

#### 十二、 其他专项品种公司债券事项

☐适用 ☒不适用

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

#### 一、“19 不动 04”回售及转售情况

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

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

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

#### 二、“19 不动 06”回售及转售情况

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

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

## 第六节 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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）



(以下无正文，为平安不动产有限公司 2024 年公司债券中期报告盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位： 平安不动产有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	15,265,202,496	13,898,455,719
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	505,045,453	331,950,029
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	13,619,660	960,461
应收票据		
应收账款	660,339,765	779,075,363
应收款项融资		
预付款项	14,903,256	15,207,162
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,092,998,246	5,943,789,492
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	922,112,844	998,239,532
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	8,835,978,563	9,430,142,003
其他流动资产	48,215,211,702	36,005,494,582
流动资产合计	80,525,411,985	67,403,314,343
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	2,309,900,445	1,099,936,544
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	33,488,263,031	33,833,724,817
其他权益工具投资	327,997,272	327,997,272
其他非流动金融资产	3,596,048	100,827,772
投资性房地产	1,332,665,285	1,927,871,673
固定资产	929,133,793	1,047,950,860
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	82,578,493	79,877,450
无形资产	40,282,071	72,008,718
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	1,026,636	1,026,636
长期待摊费用	16,038,832	40,037,911
递延所得税资产	271,850,960	342,022,504
其他非流动资产		
非流动资产合计	38,803,332,866	38,873,282,157
资产总计	119,328,744,851	106,276,596,500
<b>流动负债：</b>		
短期借款	9,607,214,696	8,691,527,192
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	223,589,242	266,182,689
预收款项		
合同负债	135,215,739	132,186,297
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	250,606,300	402,517,783
应交税费	26,080,044	91,366,187
其他应付款	26,297,916,739	17,346,523,871
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	22,089,449,840	17,016,541,136
其他流动负债	13,889,440	16,004,476
流动负债合计	58,643,962,040	43,962,849,631
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	10,074,665,806	3,115,408,124
应付债券	2,115,408,267	10,639,236,696
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	63,389,840	52,354,946
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	158,589,704	136,891,558
其他非流动负债	281,935,385	287,576,677
非流动负债合计	12,693,989,002	14,231,468,001
负债合计	71,337,951,042	58,194,317,632
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,978,605	3,084,165,653
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,389,940,275	1,346,820,369
减：库存股		
其他综合收益	-8,058,597	17,409,249
专项储备		
盈余公积	2,199,007,257	2,199,007,257
一般风险准备	21,702,628	20,629,251
未分配利润	20,130,591,710	20,177,944,013
归属于母公司所有者权益（或股东权益）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（或股东权益）合计	47,990,793,809	48,082,278,868
负债和所有者权益（或股东权益）总计	119,328,744,851	106,276,596,500

公司负责人：蒋达强 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：陈立阳

#### 母公司资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位：平安不动产有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	583,704,924	700,371,784
应收款项融资		
预付款项	73,746	73,746
其他应收款	8,211,845,171	6,854,463,728
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,937,542,006	5,415,643,103
其他流动资产	50,582,477,058	34,757,883,034
流动资产合计	70,612,753,578	55,340,029,384
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	2,604,706,074	681,398,713
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	20,441,595,159	21,142,749,956
其他权益工具投资	228,312,112	228,312,112
其他非流动金融资产	1,123,239	98,309,496
投资性房地产		
固定资产	680,827	1,298,244
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,854,953	27,607,797
无形资产	40,089,544	59,429,343
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	275,250	604,687
递延所得税资产	159,545,448	158,080,897
其他非流动资产		
非流动资产合计	23,492,182,606	22,397,791,245
资产总计	94,104,936,184	77,737,820,629
<b>流动负债：</b>		
短期借款	8,829,055,647	6,420,993,847
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	19,436,662	42,691,627
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	218,378,703	322,108,724
应交税费	19,830,720	25,685,084
其他应付款	19,950,175,061	8,981,694,606
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	10,995,418,811	9,941,729,248
其他流动负债	136,356	136,358
流动负债合计	40,032,431,960	25,735,039,494
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	9,460,492,222	1,831,127,423
应付债券	0	5,134,011,764
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,697,896	3,370,615
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,749,605	
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,476,939,723	6,968,509,802
负债合计	49,509,371,683	32,703,549,296
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,978,605	3,084,165,653
其中：优先股		
永续债		
资本公积	754,438,573	753,410,036
减：库存股		
其他综合收益	32,165,845	31,981,550
专项储备		
盈余公积	2,195,139,578	2,195,139,578
一般风险准备	19,662,621	18,874,763
未分配利润	17,415,655,651	17,790,176,125
所有者权益（或股东权益）合计	44,595,564,501	45,034,271,333
负债和所有者权益（或股东权益）总计	94,104,936,184	77,737,820,629

公司负责人：蒋达强 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：陈立阳

**合并利润表**  
2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	364,547,670	542,261,785
其中：营业收入	364,547,670	542,261,785
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本	-106,188,757	-118,738,722
利息支出		
手续费及佣金支出		

退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-15,364,331	-18,498,334
销售费用		
管理费用	-407,963,445	-330,004,014
研发费用		
财务费用	-924,118,733	-1,065,712,535
其中：利息费用	-908,071,324	-993,493,579
利息收入	65,327,006	31,640,826
加：其他收益	1,778,853	3,472,026
投资收益（损失以“－”号填列）	1,090,284,091	1,749,357,166
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-292,704,107	387,015,146
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	50,904,792	-17,900,746
信用减值损失（损失以“－”号填列）	5,588,312	52,613,294
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,145	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	59,469,597	796,849,920
加：营业外收入	1,114,899	125,189
减：营业外支出	-171,834	-1,969,017
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	60,412,662	795,006,092
减：所得税费用	-37,543,484	-86,155,779
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	22,869,178	708,850,313
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	22,869,178	708,850,313
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	19,540,252	708,618,263
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	3,328,926	232,050

六、其他综合收益的税后净额	-25,467,846	-75,540,980
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-25,467,846	-75,540,760
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	-2,651,743	-65,469,461
（2）其他债权投资公允价值变动	-	16,826,476
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备	-	-16,826,476
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	-22,816,103	-10,071,299
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-220
七、综合收益总额	-2,598,668	633,309,333
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,927,594	633,077,503
（二）归属于少数股东的综合收益总额	3,328,926	231,830
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(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。

公司负责人：蒋达强 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：陈立阳

#### 母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	201,228,840	387,435,801
减：营业成本	-3,788	-81,168



税金及附加	-8,130,497	-9,798,259
销售费用		
管理费用	-299,045,119	-250,183,119
研发费用		
财务费用	-522,071,264	-612,717,119
其中：利息费用	-540,432,203	-619,302,665
利息收入	47,305,064	25,941,741
加：其他收益	532,754	2,695,599
投资收益（损失以“－”号填列）	315,885,798	1,258,353,996
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-520,334,187	386,793,668
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	40,164,615	-4,602,702
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-17,967,844	-1,861,273
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,031	6,657
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-289,405,474	769,248,413
加：营业外收入	17,479	106,436
减：营业外支出	-114,083	-1,002,473
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-289,502,078	768,352,376
减：所得税费用	-18,411,360	-69,783,797
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-307,913,438	698,568,579
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-307,913,438	698,568,579
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	184,295	1,168,952
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
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	184,295	1,168,952

收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-307,729,143	699,737,531
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：蒋达强 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：陈立阳

**合并现金流量表**  
2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023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	475,300,992	1,116,785,787
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,055,962,043	4,882,113,189
经营活动现金流入小计	3,531,263,035	5,998,898,976
购买商品、接受劳务支付的现金	-26,987,795	-16,540,444
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	-374,547,554	-386,386,345
支付的各项税费	-149,164,063	-285,432,344
支付其他与经营活动有关的现金	-1,875,677,632	-3,369,348,003
经营活动现金流出小计	-2,426,377,044	-4,057,707,136
经营活动产生的现金流量净额	1,104,885,991	1,941,191,840
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	75,838,160,486	67,071,181,792
取得投资收益收到的现金	886,679,220	1,408,401,663
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	240,833	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49,336,970	296,316,205
收到其他与投资活动有关的现金	9,000,000,000	1,147,953,551
投资活动现金流入小计	85,774,417,509	69,923,853,211
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-49,998,622	-50,067,870
投资支付的现金	-87,754,313,123	-69,856,618,283
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-59,659,690
支付其他与投资活动有关的现金	-931,978,405	-
投资活动现金流出小计	-88,736,290,150	-69,966,345,843
投资活动产生的现金流量净额	-2,961,872,641	-42,492,632
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	26,508,172,537	18,645,378,703
发行债券收到的现金	-	3,659,566,229
收到其他与筹资活动有关的现金	907,574,445	1,055,025,200
筹资活动现金流入小计	27,415,746,982	23,359,970,132
偿还债务支付的现金	-21,952,001,721	-24,633,555,482
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-1,163,928,352	-1,224,072,682
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		

支付其他与筹资活动有关的现金	-966,182,291	-926,074,113
筹资活动现金流出小计	-24,082,112,364	-26,783,702,277
筹资活动产生的现金流量净额	3,333,634,618	-3,423,732,145
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-15,867,999	-114,777,953
五、现金及现金等价物净增加额	1,460,779,969	-1,639,810,890
加：期初现金及现金等价物余额	13,431,624,493	11,514,357,592
六、期末现金及现金等价物余额	14,892,404,462	9,874,546,702

公司负责人：蒋达强 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：陈立阳

**母公司现金流量表**  
2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023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	323,596,231	779,404,100
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,984,388,738	9,257,138,571
经营活动现金流入小计	12,307,984,969	10,036,542,671
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	68,135,491,073	63,507,523,303
取得投资收益收到的现金	932,753,084	1,129,225,451
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	94,728	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,576,240	274,386,440
收到其他与投资活动有关的现金	9,000,000,000	-
投资活动现金流入小计	78,118,915,125	64,911,135,194
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	-84,622,747,881	-66,060,525,457
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-59,726,986
支付其他与投资活动有关的现金	-127,580,000	-3,139,055
投资活动现金流出小计	-84,750,327,881	-66,123,391,498
投资活动产生的现金流量净额	-6,631,412,756	-1,212,256,304
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	17,635,108,700	15,635,463,926

发行债券收到的现金	-	2,998,250,000
收到其他与筹资活动有关的现金	400,574,444	1,055,025,200
筹资活动现金流入小计	18,035,683,144	19,688,739,126
偿还债务支付的现金	-12,734,565,050	-21,468,039,628
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-790,916,226	-898,055,199
支付其他与筹资活动有关的现金	-435,668,244	-899,668,174
筹资活动现金流出小计	-13,961,149,520	-23,265,763,001
筹资活动产生的现金流量净额	4,074,533,624	-3,577,023,875
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-313,979,612	-1,874,052,225
加：期初现金及现金等价物余额	6,947,693,752	4,955,763,719
六、期末现金及现金等价物余额	6,633,714,140	3,081,711,494

公司负责人：蒋达强 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：陈立阳

