

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

二〇二一年四月

## 重要提示

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

**截至 2020 年末，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、发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和房地产调控政策有较强的相关性，目前我国宏观经济及房地产市场仍处于调整阶段，未来房地产市场走势存在较大不确定性。若发行人未来不能适应不断变动的行业政策，则发行人的业务发展和财务状况可能受到不利影响。

二、发行人受托对在建的不动产项目提供工程建设或装修改造项目，此业务对安全性和技术水平要求较高。若因人员操作失误、技术设备等因素影响发生安全事故，可能造成经济损失和人员伤亡，并对公司的正常生产经营造成不利影响。

三、目前，发行人部分收入来源于中国平安保险（集团）股份有限公司（简称“平安集团”）各成员企业不动产项目委托管理业务。若未来中国平安集团改变相应的经营策略，中止或减少上述委托业务，将可能导致发行人营业收入的减少。另一方面，发行人作为中国平安集团不动产投资和运营的主要载体，公司各板块业务得以快速发展，若未来中国平安集团对发行人在集团中的定位作出调整，将可能对发行人的业务持续性产生负面影响。

四、发行人目前开展的业务均与不动产相关，但不同的业务板块又属于不同的细分行业，不同的细分行业在经营上存在共性的同时也有较大的差异性，发行人将面临跨行业经营而产生的风险。

## 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	9
七、 中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	14
三、 报告期内资信评级情况	18
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	19
五、 报告期内持有人会议召开情况	19
六、 受托管理人履职情况	20
第三节 业务经营和公司治理情况	20
一、 公司业务和经营情况	20
二、 公司本年度新增重大投资状况	21
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	21
四、 公司治理情况	21
五、 非经营性往来占款或资金拆借	22
第四节 财务情况	22
一、 财务报告审计情况	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	22
三、 主要会计数据和财务指标	22
四、 资产情况	24
五、 负债情况	25
六、 利润及其他损益来源情况	26
七、 对外担保情况	26
第五节 重大事项	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	26
二、 关于破产相关事项	26
三、 关于司法机关调查事项	26
四、 其他重大事项的信息披露	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	26
一、 发行人为可交换债券发行人	26
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	26
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人	27
五、 其他特定品种债券事项	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	27
第八节 备查文件目录	28
财务报表	30
附件一： 发行人财务报表	30
担保人财务报表	43

## 释义

在本年度报告中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/平安不动产	指	平安不动产有限公司
控股股东/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
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
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	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
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
资信评级机构/联合信用	指	联合信用评级有限公司
资信评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
审计机构/普华永道	指	发行人审计机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

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	2020年
报告期末	指	2020年12月末
最近两年	指	2020年度、2019年度
《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）

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 Company Ltd.
外文缩写（如有）	Ping An Real Estate
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	518048
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	0755-22673641
传真	0755-82266705
电子信箱	Zhangleit23@pingan.com.cn

### 三、信息披露网址及置备地

登载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>
年度报告备置地	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/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中国平安保险（集团）股份有限公司。

报告期末实际控制人姓名/名称：公司最终控股股东为中国平安保险（集团）股份有限公司，因中国平安保险（集团）股份有限公司股权结构较为分散，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

截至本报告签署之日，公司董事、监事和高级管理人员变化情况如下：

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
蒋达强	总经理	男	否	2021.03-2024.03	新任
朱政坚	董事、联席总经理、COO	男	否	2021.03-2024.03	新任
闾军	高级管理人员	男	否	2019.11-2020.08	不再担任

2020年8月，高级管理人员闾军离职。2021年3月15日，公司发布《平安不动产有限公司关于总经理发生变动的公告》，聘任蒋达强先生为公司总经理，聘任原总经理朱政坚先生为联席总经理，其余董监高人员情况无变化。

蒋达强先生和朱政坚先生的简历如下：

蒋达强先生，1976年生，中国国籍，天津城建大学土木工程专业，获学士学位，2003年毕业于上海交通大学科学史专业，获硕士学位；现任中国平安保险（集团）股份有限公司执行委员会委员、平安不动产有限公司总经理；曾先后在华润（集团）有限公司、和记黄埔地产集团、中粮置地大悦城、旭辉集团股份有限公司、弘阳集团有限公司任职，曾担任旭辉集团股份有限公司副总裁、弘阳集团有限公司集团总裁。

朱政坚先生，1965年生，中国国籍，1987年毕业于上海工程技术大学机械工程及自动化专业，获学士学位。现任中国平安保险（集团）股份有限公司执行委员会委员、平安不动产有限公司总经理。朱政坚先生先后在上海水仙电器股份有限公司、上海招商局广场置业有限公司、上海西郊帝庭苑地产公司、上海东苑房地产公司、新鸿基房地产（上海）有限公司总经理。

朱政坚先生在股东单位及其他单位任职或兼职情况如下表所示：

姓名	在本公司任职	其他单位名称	其他单位职务
朱政坚	董事、联席总经理	上海怡滨置业有限公司	董事

蒋达强先生、朱政坚先生未持有公司的股权或债券。

## 六、中介机构情况

### （一）公司聘请的会计师事务所

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.SH、151822.SH、155573.SH、155631.SH、155632.SH、162116.SH、162285.SH、166189.SH
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 座 22 层
联系人	欧阳程、宋雁翔、李晨毓、柏龙飞
联系电话	0755-23914957

债券代码	136612.SH、143306.SH、143407.SH、143566.SH、155999.SH、155959.SH、163502.SH
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.SH、143306.SH、143407.SH、143566.SH、155999.SH、155959.SH、151700.SH、151822.SH、155573.SH、155631.SH、155632.SH、162116.SH、162285.SH、166189.SH、163502.SH
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.SH
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.SH
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择权的触发及执行情况	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
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.SH	143407.SH	143566.SH
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	0	0	15

9、截至报告期末的票面利率(%)	-	-	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，报告期内投资者行使回售选择权，回售后本期债券余额为0并于2021年1月8日提前摘牌	按年付息，报告期内投资者行使回售选择权，回售后本期债券余额为0并于2020年12月2日提前摘牌	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	发行人行使调整票面利率选择权，调整后适用的票面利率为2.38%	发行人行使调整票面利率选择权，调整后适用的票面利率为2.38%	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者行使回售选择权，回售后本期债券余额为0并于2021年1月8日提前摘牌	投资者行使回售选择权，回售后本期债券余额为0并于2020年12月2日提前摘牌	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.SH	155959.SH	163502.SH
2、债券简称	19不动Y1	19不动Y2	20不动Y1
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年永续期公司债券(第一期)	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行2019年永续期公司债券(第二期)	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)
4、发行日	2019年1月9日	2021年2月22日	2020年5月6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1月9日	2022年2月22日	2020年5月6日
8、债券余额	10	10	30
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.8	4.71	4.4
10、还本付息方式	每年付息一次，	每年付息一次，	每年付息一次，

	期末一次还本	期末一次还本	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	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	本期债券设置有延期，利息递延权，尚未到首个行权日	本期债券设置有延期，利息递延权，尚未到首个行权日	本期债券设置有延期，利息递延权，尚未到首个行权日

1、债券代码	151700.SH	151822.SH	155573.SH
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择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
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

况			
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.SH	155632.SH	162116.SH
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.SH	166189.SH
2、债券简称	19 不动 08	20 不动 01
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(第三期)	平安不动产有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 10 月 16 日	2020 年 3 月 6 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 10 月 16 日	2022 年 3 月 6 日
8、债券余额	5	14

9、截至报告期末的票面利率（%）	4.35	3.3
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	不适用	不适用
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	不适用	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136612.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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.SH

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、报告期内资信评级情况

#### （一）最新跟踪评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2021 年 1 月 18 日出具的《平安不动产有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）信用评级报告》，公司主体长期信用等级为 AAA。

## （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

适用 不适用

债券代码	143306.SH
会议届次	2020 年第一次债券持有人会议
召开时间	2020 年 12 月 24 日
召开地点	本次会议采用非现场方式召开，不设会议召开地点。
召开原因	审议《关于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)发行人提前全额赎回及摘牌的议案》和《关于豁免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)2020 年第一期持有人会议通知时间要求的议案》
会议表决情况及会议决议	<p>1、《关于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)发行人提前全额赎回及摘牌的议案》的表决结果如下：</p> <p>（1）同意票代表有表决权的债券共计 140,490 张，占本期未偿还债券面值总额的 100.00%；</p> <p>（2）反对票代表有表决权的债券共计 0 张，占本期未偿还债券面值总额的 0%；</p> <p>（2）弃权票代表有表决权的债券共计 0 张，占本期未偿还债券面值总额的 0%。</p> <p>2、《关于豁免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)2020 年第一期持有人会议通知时间要求的议案》的表决结果如下：</p> <p>（1）同意票代表有表决权的债券共计 140,490 张，占本期未偿还债券面值总额的 100.00%；</p> <p>（2）反对票代表有表决权的债券共计 0 张，占本期未偿还债券面值总额的 0%；</p> <p>（2）弃权票代表有表决权的债券共计 0 张，占本期未偿还债券面值总额的 0%。</p> <p>根据《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)持有人会议规则》，《关于平安不动产有限公司面向合</p>

	格投资者公开发行的 2017 年公司债券(第一期) 发行人提前全额赎回及摘牌的议案》、《关于豁免平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行的 2017 年公司债券(第一期)2020 年第一期持有人会议通知时间要求的议案》获得本次会议表决，表决结果为通过。
会议决议落实情况	本期债券已于 2021 年 1 月 8 日全额兑付并提前摘牌

## 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 年度，公司实现营业收入 33.48 亿元，投资收益 62.32 亿元，净利润 56.45 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，公司业务发展空间广阔。预计到2020年，中国平安集团不动产配置金额上限为7500亿元。公司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，公司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。不动产投资基金是公司未来业务壮大的重点之一，公司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。

（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、应收帐款和存货的管理，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》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12月末，发行人非经营性往来占款9.08亿元，资金拆借余额115.93亿元，其中关联方资金107.30亿元。

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

截至本报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借主要系关联方资金，其中金额较大的有富鹏投资管理有限公司21.51亿元，深圳市创吕企业管理有限公司21.00亿元，济南安齐房地产开发有限公司9.59亿元，深圳安创投资管理有限公司9.56亿元，武汉旭祥置业有限公司7.74亿元，深圳市联泽企业管理有限公司7.57亿元，深圳市创执企业管理有限公司7.00亿元，武汉市地安君泰房地产开发有限公司5.03亿元和桐乡市安豪投资管理有限公司4.93亿元。

## 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

### 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	1054.30	864.76	21.92	-
2	总负债	570.57	492.22	15.92	-
3	净资产	483.73	372.54	29.85	-
4	归属母公司股东的净资产	483.77	372.58	29.84	-
5	资产负债率 (%)	54.12	56.92	-4.92	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	54.18	56.97	-4.90	-
7	流动比率	1.90	2.26	-16.10	-

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
8	速动比率	1.89	2.25	-16.11	-
9	期末现金及现金等价物余额	174.66	127.18	37.33	主要系公司偿还债务支付的现金减少所致

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	33.48	21.98	52.32	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	2.42	2.18	11.04	-
3	利润总额	64.10	71.52	-10.37	-
4	净利润	56.45	68.29	-17.33	-
5	扣除非经常性损益后净利润	56.54	68.57	-17.53	-
6	归属母公司股东的净利润	56.45	68.29	-17.33	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	84.82	92.54	-8.35	-
8	经营活动产生的现金流净额	27.33	19.23	42.14	主要系提供劳务及租赁收到的现金增加所致
9	投资活动产生的现金流净额	-84.06	43.10	-295.02	主要系公司扩大投资, 投资支付的现金增加所致
10	筹资活动产生的现金流净额	104.07	-27.69	-475.82	主要系公司偿还债务支付的现金减少所致
11	应收账款周转率	2.10	2.03	3.38	-
12	存货周转率	1.13	2.09	-45.92	-
13	EBITDA 全部债务比	19.22	24.68	-22.12	-
14	利息保障倍数	4.31	4.65	-7.32	-
15	现金利息保障倍数	2.83	2.16	30.95	主要系经营活动产生的现金流净额增加所致
16	EBITDA 利息倍数	4.42	4.77	-7.25	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

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**

见上表。

**四、资产情况****（三） 主要资产情况及其变动原因****1.主要资产情况**

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	1,816,573.73	1,311,821.84	38.48	主要系筹资收到的现金增加所致
交易性金融资产	46,084.10	188,709.94	-75.58	主要是公司理财产品、基金、信托计划减少所致
应收账款	171,589.55	147,104.36	16.64	-
应收款项融资	250,222.63	77,673.02	222.15	主要系公司应收保理债权增加所致
其他应收款	470,808.64	361,275.31	30.32	主要系公司无息往来款增加所致
存货	22,192.29	20,684.53	7.29	-
一年内到期的非流动资产	613,069.25	2,213,531.22	-72.30	主要系列示于一年内到期的非流动资产的债权投资减少所致
其他流动资产	1,961,186.02	942,938.12	107.99	主要系应收关联方债权投资增加所致
债权投资	1,291,244.05	355,760.18	262.95	主要系列示于一年内到期的非流动资产的债权投资减少所致
长期股权投资	2,510,857.26	2,014,694.52	24.63	-
其他非流动金融资产	71,000.36	74,807.45	-5.09	-
投资性房地产	421,274.63	505,522.68	-16.67	-
固定资产	12,804.88	13,551.65	-5.51	-
使用权资产	9,768.02	9,021.01	8.28	-
无形资产	11,863.68	8,043.15	47.50	主要系发行人软件使用权增加所致
商誉	54.75	54.75	0.00	-
其他非流动资产	829,585.97	369,677.00	124.41	主要系预付项目款增加所致

**2.主要资产变动的原因**

见上表。

**（四） 资产受限情况**

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：254,455.36 万元

资产类别	受限金额（万元）	抵质押资产信息	抵质押用途
投资性房地产	161,392.00	估值 161,392.00 万元的杭州平安金融中心 7-31 层办公楼及其 2034 年 3 月 28 日前之物业运营收入及其孳息等收益款	借款担保
土地使用权及其在建工程	23,000.00	桐乡市安泰养老产业开发有限公司持有的评估价值 2.3 亿元的土地使用权及其在建工程	借款担保
货币资金	63.36	发行人资产证券化项目（“平安汇通-利园酒店资产支持专项计划”）监管账户沉淀资金	资金监管
货币资金	70,000.00	华兴银行借款质押	借款担保
<b>合计</b>	<b>254,455.36</b>	-	-

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	311,767.79	347,735.57	-10.34	-
应付账款	12,229.78	14,154.56	-13.60	-
应付职工薪酬	60,596.39	61,452.25	-1.39	-
应交税费	37,574.15	11,244.70	234.15	主要系公司营业收入增加所致
其他应付款	1,159,313.49	1,059,317.62	9.44	-
一年内到期的长期借款	84,125.45	266,257.70	-68.40	主要系公司的借款结构变动所致
一年内到期的非流动负债	975,709.02	258,016.72	278.16	主要系一年内到期的应付债券增加所致
其他流动负债	175,772.87	310,054.03	-43.31	主要系超短期融资券到期所致
长期借款	699,205.01	487,035.32	43.56	主要系列示于一年内到期的长期借款的项目金额降低所致
应付债券	2,178,235.72	2,093,976.34	4.02	-

#### 2.主要负债变动的原因

见上表。

### （二）发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

### （三）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

### （四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

**（五）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况**

无

**（六）所获银行授信情况**

截至报告期末，本公司合并口径拥有银行授信总额约为 1,257.75 亿元，已使用额度 426.61 亿元，未使用额度为 831.14 亿元，相应授信额度不具备强制执行性。

**六、利润及其他损益来源情况**

报告期非经常性损益总额：-934.80 万元

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：3.49 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-30.06 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**

当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告，临时公告披露日期 2020 年 7 月 8 日。

**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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人**

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	10.00
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	10.00
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	30.00
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年度报告、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12月31日

编制单位:平安不动产有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	18,165,737,341.00	13,118,218,419.00
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	460,840,994.00	1,887,099,403.00
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	1,715,895,468.00	1,471,043,626.00
应收款项融资	2,502,226,316.00	776,730,194.00
预付款项	12,718,350.00	3,522,462.00
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	4,708,086,386.00	3,612,753,063.00
其中: 应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	221,922,856.00	206,845,259.00
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	6,130,692,549.00	22,135,312,214.00
其他流动资产	19,611,860,234.00	9,429,381,242.00
流动资产合计	53,529,980,494.00	52,640,905,882.00
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	12,912,440,510.00	3,557,601,849.00
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	25,108,572,576.00	20,146,945,153.00

其他权益工具投资	21,000,000.00	21,000,000.00
其他非流动金融资产	710,003,565.00	748,074,458.00
投资性房地产	4,212,746,327.00	5,055,226,775.00
固定资产	128,048,823.00	135,516,523.00
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	97,680,236.00	90,210,141.00
无形资产	118,636,755.00	80,431,510.00
开发支出	-	-
商誉	547,495.00	547,495.00
长期待摊费用	51,352,625.00	53,069,266.00
递延所得税资产	243,358,170.00	250,143,662.00
其他非流动资产	8,295,859,660.00	3,696,770,038.00
非流动资产合计	51,900,246,742.00	33,835,536,870.00
资产总计	105,430,227,236.00	86,476,442,752.00
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,117,677,915.00	3,477,355,725.00
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	122,297,828.00	141,545,572.00
预收款项	-	-
合同负债	46,748,945.00	
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	605,963,886.00	614,522,508.00
应交税费	375,741,457.00	112,446,971.00
其他应付款	11,593,134,873.00	10,593,176,191.00
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	-	-
一年内到期的长期借款	841,254,484.00	2,662,576,975.00
一年内到期的非流动负债	9,757,090,212.00	2,580,167,186.00

其他流动负债	1,757,728,690.00	3,100,540,283.00
流动负债合计	28,217,638,290.00	23,282,331,411.00
<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	6,992,050,092.00	4,870,353,159.00
应付债券	21,782,357,240.00	20,939,763,353.00
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	26,839,938.00	40,993,404.00
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	12,486,000.00
递延所得税负债	38,055,136.00	76,017,400.00
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	28,839,302,406.00	25,939,613,316.00
负债合计	57,056,940,696.00	49,221,944,727.00
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具	9,206,597,493.00	3,619,318,522.00
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,161,764,270.00	1,140,872,773.00
减: 库存股	-	-
其他综合收益	138,278,875.00	25,737,587.00
专项储备	-	-
盈余公积	1,462,539,077.00	947,123,466.00
一般风险准备	34,643,202.00	6,118,965.00
未分配利润	16,373,395,901.00	11,519,061,472.00
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	48,377,218,818.00	37,258,232,785.00
少数股东权益	-3,932,278.00	-3,734,760.00
所有者权益(或股东权益)合计	48,373,286,540.00	37,254,498,025.00
负债和所有者权益(或股东权益)总计	105,430,227,236.00	86,476,442,752.00

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12月31日

编制单位: 平安不动产有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	13,024,296,965.00	10,824,063,431.00
交易性金融资产	135,577,184.00	1,242,844,954.00
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	1,608,311,403.00	739,840,054.00
应收款项融资	-	-
预付款项	103,832.00	171,001.00
其他应收款	8,892,629,401.00	5,141,749,824.00
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	5,539,264,855.00	21,567,477,643.00
其他流动资产	24,578,337,417.00	10,079,036,482.00
流动资产合计	53,778,521,057.00	49,595,183,389.00
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	10,216,864,068.00	1,497,421,874.00
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	19,920,624,305.00	12,904,346,119.00
其他权益工具投资	21,000,000.00	21,000,000.00
其他非流动金融资产	313,637,393.00	351,380,944.00
投资性房地产	-	-
固定资产	9,154,910.00	7,139,486.00
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	96,726,444.00	87,787,692.00
无形资产	104,092,502.00	64,794,175.00
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	2,379,707.00	2,058,625.00
递延所得税资产	36,575,236.00	17,150,278.00
其他非流动资产	20,000,000.00	-
非流动资产合计	30,741,054,565.00	14,953,079,193.00

资产总计	84,519,575,622.00	64,548,262,582.00
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,025,123,848.00	3,436,754,520.00
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	58,440,833.00	40,742,534.00
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	509,148,479.00	517,685,331.00
应交税费	294,081,732.00	55,020,377.00
其他应付款	5,579,564,805.00	2,326,024,961.00
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	500,631,354.00	909,611,662.00
一年内到期的非流动负债	9,754,580,370.00	2,578,122,799.00
其他流动负债	1,725,326,458.00	3,039,644,801.00
流动负债合计	21,446,897,879.00	12,903,606,985.00
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	5,483,798,537.00	2,310,575,076.00
应付债券	14,641,718,547.00	16,776,844,604.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	28,374,470.00	40,573,276.00
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	-	5,900,840.00
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	20,153,891,554.00	19,133,893,796.00
负债合计	41,600,789,433.00	32,037,500,781.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具	9,206,597,493.00	3,619,318,522.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	227,821,247.00	386,733,482.00
减：库存股	-	-

其他综合收益	77,969,438.00	-5,105,407.00
专项储备	-	-
盈余公积	1,458,671,398.00	943,255,787.00
一般风险准备	9,620,939.00	6,118,965.00
未分配利润	11,938,105,674.00	7,560,440,452.00
所有者权益（或股东权益）合计	42,918,786,189.00	32,510,761,801.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	84,519,575,622.00	64,548,262,582.00

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—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	3,348,158,578.00	2,198,123,581.00
其中：营业收入	3,348,158,578.00	2,198,123,581.00
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	3,580,476,414.00	3,668,821,595.00
其中：营业成本	242,277,548.00	218,195,739.00
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	69,754,358.00	67,835,413.00
销售费用	-	-
管理费用	1,566,974,012.00	1,555,242,840.00
研发费用	-	-
财务费用	1,701,470,496.00	1,827,547,603.00
其中：利息费用	1,858,613,314.00	1,876,087,576.00
利息收入	71,532,423.00	177,334,930.00
加：其他收益	428,395,687.00	97,223,243.00
投资收益（损失以“-”号填列）	6,232,319,948.00	8,498,320,373.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,443,861,864.00	5,814,202,865.00
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）	-988,653.00	43,347,578.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,213,722.00	11,448,008.00
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）	6,419,195,424.00	7,179,641,188.00
加：营业外收入	8,114,559.00	3,481,609.00
减：营业外支出	17,462,552.00	31,369,084.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,409,847,431.00	7,151,753,713.00
减：所得税费用	764,801,500.00	322,982,261.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,645,045,931.00	6,828,771,452.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,645,045,931.00	6,828,771,452.00
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）	5,645,238,712.00	6,829,041,852.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-192,781.00	-270,400.00
六、其他综合收益的税后净额	112,536,551.00	27,734,001.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	112,541,288.00	30,114,328.00
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	112,541,288.00	30,114,328.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	165,448,217.00	-5,541,630.00
（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	-52,906,929.00	35,655,958.00
（9）其他	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-4,737.00	-2,380,327.00
七、综合收益总额	5,757,582,482.00	6,856,505,453.00
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	5,757,780,000.00	6,859,156,180.00
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-197,518.00	-2,650,727.00
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：-24,499,086 元,上期被合并方实现的净利润为：3,642,154 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—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	2,608,881,688.00	1,649,186,079.00
减：营业成本	833,196.00	103,772.00
税金及附加	31,837,080.00	20,458,030.00
销售费用	-	-
管理费用	1,341,272,892.00	1,328,504,307.00
研发费用	-	-
财务费用	1,536,638,786.00	1,367,040,513.00
其中：利息费用	1,557,546,902.00	1,367,715,563.00
利息收入	48,656,554.00	58,904,881.00

加：其他收益	7,669,931.00	1,544,462.00
投资收益（损失以“-”号填列）	6,127,145,622.00	5,592,674,657.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,597,426,556.00	3,595,002,959.00
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）	-61,397,886.00	35,571,645.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-29,102,857.00	-15,295,909.00
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）	5,742,614,544.00	4,547,574,312.00
加：营业外收入	1,905,605.00	12,044,518.00
减：营业外支出	2,310,070.00	562,725.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,742,210,079.00	4,559,056,105.00
减：所得税费用	588,053,961.00	263,306,489.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,154,156,118.00	4,295,749,616.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,154,156,118.00	4,295,749,616.00
（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	83,074,845.00	-5,800,368.00
（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	83,074,845.00	-5,800,368.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	83,074,845.00	-5,800,368.00
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	5,237,230,963.00	4,289,949,248.00
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—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019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	3,213,918,837.00	2,490,568,051.00
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	5,941,179,197.00	6,222,932,715.00
经营活动现金流入小计	9,155,098,034.00	8,713,500,766.00
购买商品、接受劳务支付的现金	692,063,706.00	794,252,053.00
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	782,287,176.00	710,005,347.00
支付的各项税费	1,250,515,270.00	882,002,476.00
支付其他与经营活动有关的现金	3,697,198,174.00	4,404,470,841.00
经营活动现金流出小计	6,422,064,326.00	6,790,730,717.00
经营活动产生的现金流量净额	2,733,033,708.00	1,922,770,049.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	59,697,334,194.00	67,662,683,887.00
取得投资收益收到的现金	2,588,279,042.00	1,991,982,618.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	163,696,551.00	19,074.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	48,041,391.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	62,497,351,178.00	69,654,685,579.00
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	70,674,604,914.00	63,969,059,743.00
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	-	209,835,704.00
收购子公司支付的现金净额	-	193,056,317.00
购买投资性房地产及其他长期资产支付的现金	228,382,689.00	972,660,521.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	70,902,987,603.00	65,344,612,285.00
投资活动产生的现金流量净额	-8,405,636,425.00	4,310,073,294.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	5,497,405,660.00	2,994,304,935.00
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	6,845,569,406.00	7,086,730,361.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,709,960,000.00	12,737,325,662.00
筹资活动现金流入小计	24,052,935,066.00	22,818,360,958.00
偿还债务支付的现金	11,526,999,522.00	23,409,363,933.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,028,783,397.00	2,070,101,637.00
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	90,138,121.00	108,071,644.00
筹资活动现金流出小计	13,645,921,040.00	25,587,537,214.00

筹资活动产生的现金流量净额	10,407,014,026.00	-2,769,176,256.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,933,043.00	26,248,374.00
五、现金及现金等价物净增加额	4,747,344,352.00	3,489,915,461.00
加：期初现金及现金等价物余额	12,718,392,989.00	9,228,477,528.00
六、期末现金及现金等价物余额	17,465,737,341.00	12,718,392,989.00

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—12月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019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	2,134,636,953.00	1,933,276,114.00
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,182,254,385.00	2,103,553,594.00
经营活动现金流入小计	6,316,891,338.00	4,036,829,708.00
购买商品、接受劳务支付的现金	361,662,913.00	329,902,831.00
支付给职工及为职工支付的现金	642,110,810.00	543,884,902.00
支付的各项税费	771,619,051.00	672,903,977.00
支付其他与经营活动有关的现金	5,736,909,028.00	4,559,869,128.00
经营活动现金流出小计	7,512,301,802.00	6,106,560,838.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,195,410,464.00	-2,069,731,130.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	55,382,721,646.00	55,514,392,148.00
取得投资收益收到的现金	2,319,768,004.00	5,032,312,482.00
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	33,066,972.00	109,823,382.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	57,735,556,622.00	60,656,528,012.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,561,791.00	48,806,492.00
投资支付的现金	63,496,137,656.00	52,925,036,382.00
投资于子公司支付的现金	1,267,200,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	64,840,899,447.00	52,973,842,874.00
投资活动产生的现金流量净	-7,105,342,825.00	7,682,685,138.00

额		
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	5,497,405,660.00	2,986,324,603.00
取得借款收到的现金	6,556,000,000.00	5,739,724,341.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,100,000,000.00	9,978,560,360.00
筹资活动现金流入小计	21,153,405,660.00	18,704,609,304.00
偿还债务支付的现金	9,692,337,928.00	17,539,389,263.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,589,160,437.00	1,578,366,661.00
支付其他与筹资活动有关的现金	70,920,472.00	53,069,007.00
筹资活动现金流出小计	11,352,418,837.00	19,170,824,931.00
筹资活动产生的现金流量净额	9,800,986,823.00	-466,215,627.00
<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>	1,500,233,534.00	5,146,738,381.00
加：期初现金及现金等价物余额	10,824,063,431.00	5,677,325,050.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	12,324,296,965.00	10,824,063,431.00

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