

# 平安不动产有限公司

## 2022 年半年度报告

平安不动产有限公司（加盖公章）



公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

2022 年 8 月

(本页无正文，为《平安不动产有限公司 2022 年半年度报告》签字盖章页)



2022 年 8 月 31 日

## 重要提示

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

## 目录

第一章	企业基本情况 .....	4
一、	公司信息 .....	4
二、	信息披露事务负责人 .....	4
第二章	债务融资工具存续情况 .....	5
一、	截至报告批准报出日存续债务融资工具基本信息 .....	5
二、	报告期内信用评级结果调整情况 .....	8
三、	特殊条款触发及执行情况 .....	9
四、	存续期内债券增信、偿债计划、偿债保障措施情况 .....	9
第三章	报告期内重要事项 .....	11
一、	会计政策、会计估计变更和会计差错更正 .....	11
二、	合并报表范围内亏损超过上年末净资产 10%.....	11
三、	截至报告期末的资产抵押、质押、被查封等超过上年末净资产 50%.....	11
四、	截至报告期末的对外担保金额及重大未决诉讼 .....	11
五、	报告期内信息披露事务管理制度变更 .....	11
第四章	财务报告（非上市公司） .....	12
第五章	备查文件 .....	13

## 第一章 企业基本情况

### 一、 公司信息

公司中文名称	平安不动产有限公司
公司中文名称简称	平安不动产
公司外文名称	Ping An Real Estate Company Ltd.
公司外文名称简称（如有）	PARE

### 二、 信息披露事务负责人

姓名	唐本胜
职位	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	ZHANGLEIT23@PINGAN.COM.CN

## 第二章 债务融资工具存续情况

## 一、截至报告批准报出日存续债务融资工具基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率 (%)	付息兑付方式
平安不动产有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 平安不动 MTN001	102000831. IB	2020-4-22	2020-4-24	2025-4-24	15	2.77	年度付息, 到期还本
平安不动产有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 平安不动 MTN002	102001948. IB	2020-10-20	2020-10-22	2023-10-22	15	3.85	年度付息, 到期还本
平安不动产有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 平安不动 MTN001	102001596. IB	2021-8-17	2021-8-19	2024-8-19	17	3.3	年度付息, 到期还本
平安不动产有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	22 平安不动 SCP002	012281202. IB	2022-3-24	2022-3-28	2022-11-23	20	3.25	到期一次还本付息
平安不动产有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 平安不动 SCP003	012282761. IB	2022-8-8	2022-8-9	2023-3-7	15	3.38	到期一次还本付息
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)	16 不动产	136612.SH	2016-08-04	2016-08-05	2023-08-05	2.44	3.28	年度付息, 到期还本
平安汇通-武汉金地广场资产支持专项计划优先 A1 级资产支持证券	金安 A1	137806.SZ	2021-03-11	2021-03-11	2039-02-24	2.50	4.60	年度付息, 到期还本
平安汇通-武汉金地广场资产支持专项计划优先 A2 级资产支持证券	金安 A2	137807.SZ	2021-03-11	2021-03-11	2039-02-24	2.50	4.60	年度付息, 到期还本
平安汇通-武汉金地广场资产支持专项计划次级资产支持证券	金安劣	137808.SZ	2021-03-11	2021-03-11	2039-02-24	0.27	0.00	年度付息, 到期还本
平安汇通-平安不动产朗诗租赁住房 2 期资产支持专项计划次级	平朗 2 次	165233.SH	2020-05-28	2020-05-28	2038-05-28	0.66	-	平安汇通-平安不动产朗诗租赁住房 2 期资产支持专项计

								划次级
平安汇通-平安不动产朗诗租赁住房 2 期资产支持专项计划优先级	PR2 优	165232 .SH	2020-05-28	2020-05-28	2038-05-28	2.60	3.98	平安汇通-平安不动产朗诗租赁住房 2 期资产支持专项计划优先级
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	19 不动 04	155573 .SH	2019-07-24	2019-07-26	2026-07-26	7.50	4.40	年度付息, 到期还本
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 05	155631 .SH	2019-08-19	2019-08-21	2024-08-21	0.21	3.70	年度付息, 到期还本
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 06	155632 .SH	2019-08-19	2019-08-21	2026-08-21	9.4	4.30	年度付息, 到期还本
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 07	162116 .SH	2019-09-10	2019-09-12	2022-09-12	11	4.28	年度付息, 到期还本
平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第四期)	19 不动 08	162285 .SH	2019-10-14	2019-10-16	2022-10-16	5	4.35	年度付息, 到期还本
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)	20 不动 Y1	163502 .SH	2020-04-28	2020-05-06	2027-05-06	30	4.40	在发行人不行使递延支付利息权的情况下年度付息, 每个重定价周期未发行人不选择续期则债券全额兑付
平安不动产有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	20 不动 02	149147 .SZ	2020-06-16	2020-06-18	2023-06-18	30	3.45	年度付息, 到期还本
平安不动产有限公司 2021 年公开发	21 不动 01	149367 .SZ	2021-01-22	2021-01-26	2024-01-26	20	3.80	年度付息, 到期还本

行公司债券(面向专业投资者)(第一期)								
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)(第二期)	21 不动 02	149481 .SZ	2021-05-20	2021-05-24	2024-05-24	20	3.90	年度付息, 到期还本
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)	22 不动 01	149784 .SZ	2022-01-13	2022-01-17	2025-01-17	20	3.60	年度付息, 到期还本
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)	22 不动 02	149909 .SZ	2022-04-28	2022-05-05	2025-05-05	20	3.85	年度付息, 到期还本
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)	22 不动 03	149966 .SZ	2022-06-24	2022-06-28	2025-06-28	10	4.10	年度付息, 到期还本

续上表:

债券简称	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人(如有)	是否存在逾期未偿还债券	未偿还余额	未按期偿还原因	未按期偿还的处置进展
20 平安不动 MTN001	银行间债券市场	兴业银行、招商银行	兴业银行	无	否	/	/	/
20 平安不动 MTN002	银行间债券市场	兴业银行、中国银行	兴业银行	无	否	/	/	/
21 平安不动 MTN001	银行间债券市场	兴业银行、中国银行	兴业银行	无	否	/	/	/
22 平安不动 SCP002	银行间债券市场	交通银行、华夏银行	华夏银行	无	否	/	/	/
22 平安不动 SCP003	银行间债券市场	邮储银行、交通银行	邮储银行	无	否	/	/	/
16 不动产金安 A1	上交所	平安证券	华创证券	无	否	/	/	/
金安 A2	深交所	平安汇通财富	平安汇通	无	否	/	/	/
金安劣	深交所	平安汇通财富	平安汇通	无	否	/	/	/
平朗 2 次	上交所	平安证券	平安汇通	无	否	/	/	/



PR2 优	上交所	平安证券	平安汇通	无	否	/	/	/
19 不动 04	上交所	平安证券	中信建投证 券	无	否	/	/	/
19 不动 05	上交所	平安证券	中信建投证 券	无	否	/	/	/
19 不动 06	上交所	平安证券	中信建投证 券	无	否	/	/	/
19 不动 07	上交所	中金公司, 中信建投 证券, 平安证券	中信建投证 券	无	否	/	/	/
19 不动 08	上交所	中金公司, 平安证 券, 中信建投证券	中信建投证 券	无	否	/	/	/
20 不动 Y1	上交所	平安证券	华创证券	无	否	/	/	/
20 不动 02	上交所	国泰君安, 中信建投 证券, 海通证券, 平 安证券, 华泰联合证 券	中信建投证 券	无	否	/	/	/
21 不动 01	深交所	招商证券, 平安证 券, 中信证券, 光大 证券, 中金公司	中信建投证 券	无	否	/	/	/
21 不动 02	深交所	华泰联合证券, 中信 证券, 中金公司, 平 安证券, 中信建投证 券	中信建投证 券	无	否	/	/	/
22 不动 01	深交所	平安证券, 华泰联合 证券, 中金公司, 中 信建投证券, 中信证 券	中信建投证 券	无	否	/	/	/
22 不动 02	深交所	国泰君安, 中金公 司, 中信建投证券, 平安证券, 中信证券	中信建投证券	无	否	/	/	/
22 不动 03	深交所	中金公司, 中信建投 证券, 华泰联合证 券, 中信证券, 平安 证券	中信建投证券	无	否	/	/	/

## 二、报告期内信用评级结果调整情况

2022 年 6 月 17 日, 联合资信评估股份有限公司维持公司 AAA 主体评级, 评级展望为稳定。报告期内, 公司主体及债务融资工具评级结果无变化。

### 三、特殊条款触发及执行情况

#### 1. 存续期内债券行权情况

债券简称	含权类型	是否行权	行权日期	行权后利率	行权后存续余额
20 平安不动 MTN001	调整票面利率、回售	未到 行权期	2023-4-24	/	/
20 平安不动 MTN002	不含权	/	/	/	/
21 平安不动 MTN001	不含权	/	/	/	/
22 平安不动 SCP002	不含权	/	/	/	/
22 平安不动 SCP003	不含权	/	/	/	/

#### 2. 存续期内债券投资者保护条款触发情况

债券简称	投保条款类型	是否触发	宽限期	后续处理情况	是否处理完毕
20 平安不动 MTN001	交叉 保护条款	否	/	/	/
20 平安不动 MTN002	交叉 保护条款	否	/	/	/
21 平安不动 MTN001	交叉 保护条款	否	/	/	/
22 平安不动 SCP002	交叉 保护条款	否	/	/	/
22 平安不动 SCP003	交叉 保护条款	否	/	/	/

### 四、存续期内债券增信、偿债计划、偿债保障措施情况

#### 1、增信机制

截至本报告披露日，公司存续债务融资工具均无增信。

#### 2、偿债计划

截至本报告披露日，公司存续债务融资工具偿债计划与募集说明书披露无变化，本金及利息均按时支付。

### 3、偿债保障措施

截至本报告披露日,公司存续债务融资工具偿债保障措施与募集说明书披露无变化。

### 第三章 报告期内重要事项

#### 一、会计政策、会计估计变更和会计差错更正

本报告期内，公司会计政策、会计估计未发生变更，无会计差错更正。

#### 二、合并报表范围内亏损超过上年末净资产 10%

本报告期内，公司未发生合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情形。

#### 三、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封等超过上年末净资产 50%

截至本报告期末，公司未发生资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结等超过上年末经审计净资产百分之五十的情形。

#### 四、截至报告期末的对外担保金额及重大未决诉讼

截至本报告期末，公司对外担保余额为 0 万元，无重大未决诉讼。

#### 五、报告期内信息披露事务管理制度变更

本报告期内，公司信息披露事务管理制度变更未发生变更。

## 第四章 财务报告（非上市公司）

详见附件《平安不动产有限公司 2022 年半年度未经审计财务报告》。

平安不动产有限公司  
合并资产负债表



单位：人民币元

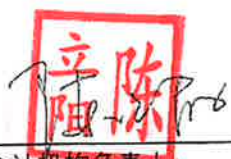
资产	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产		
货币资金	13,303,796,564	22,439,333,510
交易性金融资产	843,682,992	1,542,034,285
衍生金融资产	-	61,377,621
应收账款	1,225,599,672	1,303,852,290
应收款项融资	2,064,092,247	4,404,638,978
预付款项	85,510,315	90,073,517
其他应收款	5,807,102,997	7,482,424,546
存货	977,190,662	1,291,159,359
一年内到期的非流动资产	5,001,488,779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



本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并资产负债表(续)



单位: 人民币元

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

本财务报表由以下人士签署:

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并利润表




单位：人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人



平安不动产有限公司  
合并利润表（续）



单位：人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

  
 法定代表人

  
 主管会计工作负责人


  
 会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并现金流量表


单位：人民币元

	2022年二季度	2021年二季度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
提供劳务及租赁收到的现金	2,393,433,805	2,761,882,953
收到的其它与经营活动有关的现金	1,141,877,130	9,238,411,283
经营活动现金流入小计	3,535,310,935	12,000,294,236
购买商品、接受劳务支付的现金	(32,385,326)	(2,374,497,339)
支付给职工以及为职工支付的现金	(531,535,457)	(453,077,448)
支付的各项税费	(967,499,521)	(274,226,826)
支付的其它与经营活动有关的现金	(8,750,626,162)	(6,523,951,300)
经营活动现金流出小计	(10,282,046,466)	(9,625,752,913)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(6,746,735,531)	2,374,541,323
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	57,089,159,768	38,707,226,634
取得投资收益收到的现金	1,015,265,286	3,016,221,114
处置分公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	153,344	-
处置子公司收到的现金净额	1,943,234,580	297,871,200
收购子公司收到的现金净额	504,861,014	-
投资活动现金流入小计	60,552,673,992	42,021,318,948
投资支付的现金	(65,416,868,099)	(55,002,790,046)
购建投资性房地产及其他长期资产支付的现金	(89,146,522)	(2,632,293)
购买新增子公司支付的现金净额	(80,571,350)	-
处置子公司减少的现金净额	(78,437)	-
投资活动现金流出小计	(65,586,664,408)	(55,005,422,339)
投资活动使用的现金流量净额	(5,033,990,416)	(12,984,103,391)

本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并现金流量表（续）



单位：人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

蒋强  
法定代表人

胜石  
主管会计工作负责人

立陈  
会计机构负责人

平安不动产有限公司  
合并所有者权益变动表

单位：人民币元

		2022年二季度								
		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	少数股东权益	合计
一、	本年年初余额	20,000,000,000	8,712,580,647	822,217,197	(106,212,411)	1,961,445,318	57,912,191	19,963,677,185	(1,978,460)	51,409,641,667
二、	本年增减变动金额									
(一)	综合收益总额	-	-	-	7,225,179	-	-	1,175,053,744	(76,750)	1,182,202,173
	净利润	-	-	-	-	-	-	1,175,053,744	(76,083)	1,174,977,661
	其他综合收益	-	-	-	7,225,179	-	-	-	(667)	7,224,512
(二)	利润分配									
	提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	提取一般风险准备	-	-	-	-	-	(21,287,200)	21,287,200	-	-
(三)	同一控制下企业合并	-	-	3,080,370	-	-	-	-	-	3,080,370
(四)	少数股东增资	-	-	-	-	-	-	-	83,000,000	83,000,000
(五)	员工持股计划	-	-	(2,828,599)	-	-	-	-	-	(2,828,599)
(六)	长期服务计划	-	-	(39,972,827)	-	-	-	-	-	(39,972,827)
(七)	赎回其他权益工具	-	(3,000,098,825)	-	-	-	-	-	-	(3,000,098,825)
(八)	归属其他权益工具股息	-	140,341,365	(13,609,108)	-	-	-	(126,732,257)	-	-
(九)	发放其他权益工具股息	-	(332,075,000)	-	-	-	-	-	-	(332,075,000)
(十)	联合营企业的其他变动	-	-	(891,031,772)	-	-	-	-	-	(891,031,772)
(十一)	其他	-	-	122,144,739	-	-	-	(122,144,741)	-	(2)
三、	本年年末余额	20,000,000,000	5,520,748,187	0	(98,987,232)	1,961,445,318	36,624,991	20,911,141,131	80,944,790	48,411,917,185


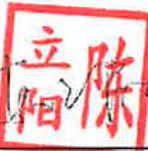
本财务报表由以下人士签署：

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  
合并所有者权益变动表（续）

单位：人民币元

附注	2021年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	合计
一、本年年初余额	20,000,000,000	9,206,597,493	1,161,764,270	138,278,875	1,462,539,077	34,643,202	16,358,683,961	(3,932,278)	48,358,574,600
二、本年增减变动金额									
（一）综合收益总额	-	-	-	(244,491,286)	-	-	4,591,722,443	1,953,818	4,349,184,975
净利润	-	-	-	-	-	-	4,591,722,443	(102,623)	4,591,619,820
其他综合收益	-	-	-	(244,491,286)	-	-	-	2,056,441	(242,434,845)
（二）利润分配									
提取盈余公积	-	-	-	-	498,906,241	-	(498,906,241)	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	23,268,989	(23,268,989)	-	-
（三）同一控制下企业合并	-	-	(179,906,600)	-	-	-	-	-	(179,906,600)
（四）员工持股计划	-	-	(449,832)	-	-	-	-	-	(449,832)
（五）长期服务计划	-	-	(43,300,662)	-	-	-	-	-	(43,300,662)
（六）赎回其他权益工具	-	(500,000,000)	-	-	-	-	-	-	(500,000,000)
（七）归属其他权益工具股息	-	416,933,154	(4,000,944)	-	-	-	(412,932,210)	-	-
（八）发放其他权益工具股息	-	(410,950,000)	-	-	-	-	-	-	(410,950,000)
（九）联合营企业的其他变动	-	-	(111,889,035)	-	-	-	-	-	(111,889,035)
三、本年年末余额	20,000,000,000	8,712,580,647	822,217,197	(106,212,411)	1,961,445,318	57,912,191	20,015,298,964	(1,978,460)	51,481,263,446

本财务报表由以下人士签署：


  
 法定代表人


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

本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人

平安不动产有限公司  
公司资产负债表(续)

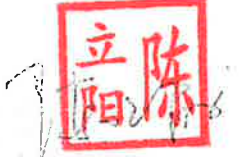
单位: 人民币元

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

本财务报表由以下人士签署:

  
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

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

本财务报表由以下人士签署：

  
  
 法定代表人

  
  
 主管会计工作负责人

  
  
 会计机构负责人



平安不动产有限公司  
公司现金流量表

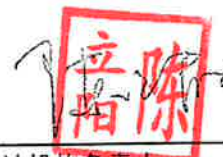
单位：人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人


平安不动产有限公司  
公司现金流量表（续）

单位：人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人



平安不动产有限公司  
公司所有者权益变动表

单位：人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

  
  
 法定代表人

  
  
 主管会计工作负责人

  
  
 会计机构负责人

平安不动产  
公司所有者权益变动表(续)

单位:人民币元

	2021年度							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、本年初余额	20,000,000,000	9,206,597,493	227,821,247	77,969,438	1,458,671,398	9,620,939	11,938,105,674	42,918,786,189
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	-	(49,409,392)	-	-	4,989,062,406	4,939,653,014
净利润	-	-	-	-	-	-	4,989,062,406	4,989,062,406
其他综合收益	-	-	-	(49,409,392)	-	-	-	(49,409,392)
(二) 利润分配								
提取盈余公积	-	-	-	-	498,906,241	-	(498,906,241)	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	4,063,707	(4,063,707)	-
(三) 同一控制下企业合并	-	-	(179,906,601)	-	-	-	-	(179,906,601)
(四) 员工持股计划	-	-	(356,072)	-	-	-	-	(356,072)
(五) 长期服务计划	-	-	(42,297,433)	-	-	-	-	(42,297,433)
(六) 赎回其他权益工具	-	(500,000,000)	-	-	-	-	-	(500,000,000)
(七) 归属其他权益工具股息	-	416,933,154	(4,000,944)	-	-	-	(412,932,210)	-
(八) 发放其他权益工具股息	-	(410,950,000)	-	-	-	-	-	(410,950,000)
(九) 联合营企业的其他变动	-	-	(209,606,719)	-	-	-	-	(209,606,719)
(十) 其他	-	-	208,346,522	-	-	-	(208,346,522)	-
三、本年年末余额	20,000,000,000	8,712,580,647	-	28,560,046	1,957,577,639	13,684,646	15,802,919,400	46,515,322,378

本财务报表由以下人士签署:


  
 法定代表人


  
 主管会计工作负责人


  
 会计机构负责人

## 第五章 备查文件

### 一、备查文件

- 1、《平安不动产有限公司 2022 年半年度未经审计财务报告》
- 2、《平安不动产有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》

### 二、查询地址

平安不动产有限公司

地址：广东省深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼

联系人：张磊

电话：0755-88674619

邮箱：ZHANGLEIT23@PINGAN.COM.CN

### 三、查询网站

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 ([www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)) 下载本半年度报告，或在工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本半年度报告全文及上述备查文件。