



平安不动产有限公司  
合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产		
货币资金	10,106,488,077	12,738,281,012
交易性金融资产	180,896,253	795,697,046
衍生金融资产	-	21,874,692
应收账款	667,314,307	1,043,710,587
应收款项融资	-	143,121,014
预付款项	15,590,612	17,265,704
其他应收款	6,206,864,649	6,395,736,835
存货	606,841,702	729,651,950
一年内到期的非流动资产	11,274,739,691	12,286,058,999
其他流动资产	41,845,161,859	35,785,489,281
流动资产合计	70,903,897,150	69,956,887,120
非流动资产		
债权投资	590,819,544	1,034,142,514
长期股权投资	34,225,406,020	35,116,923,856
其他权益工具投资	327,997,272	327,997,272
其他非流动金融资产	110,236,399	115,435,654
投资性房地产	1,872,187,337	2,402,429,950
固定资产	106,667,923	111,375,700
使用权资产	55,641,173	66,893,098
无形资产	75,533,367	103,222,962
商誉	547,495	547,495
长期待摊费用	37,580,209	39,242,973
递延所得税资产	372,975,845	376,333,272
非流动资产合计	37,775,592,584	39,694,544,746
资产总计	108,679,489,734	109,651,431,866

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



单位：人民币元

负债和所有者权益	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债		
短期借款	9,854,677,053	9,754,013,916
应付账款	235,625,691	270,721,002
合同负债	38,877,036	46,331,233
应付职工薪酬	245,064,843	502,270,922
应交税费	39,869,546	70,353,330
其他应付款	15,587,408,307	14,690,888,782
一年内到期的非流动负债	7,990,371,536	6,238,160,438
其他流动负债	1,523,309,236	1,531,791,831
流动负债合计	35,515,203,248	33,104,531,454
非流动负债		
长期借款	8,129,579,585	6,451,283,867
应付债券	16,302,994,486	21,680,685,044
租赁负债	16,986,475	25,229,164
递延所得税负债	36,169,115	37,744,015
非流动负债合计	24,485,729,661	28,194,942,090
负债合计	60,000,932,909	61,299,473,544
所有者权益		
实收资本	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,623,187	3,084,165,653
资本公积	1,106,561,791	1,281,272,621
其他综合收益	10,390,785	85,931,545
盈余公积	2,154,801,406	2,154,801,406
一般风险准备	19,302,066	19,268,231
未分配利润	21,132,469,270	20,489,342,376
归属于母公司所有者权益合计	48,601,672,133	48,275,305,460
少数股东权益	76,884,692	76,652,862
所有者权益合计	48,678,556,825	48,351,958,322
负债和所有者权益总计	108,679,489,734	109,651,431,866

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



单位：人民币元

	<u>2023 年二季度</u>	<u>2022 年二季度</u>
一、营业收入	542,261,785	1,062,351,876
减：营业成本	(118,738,722)	(70,413,099)
税金及附加	(18,498,334)	(19,205,785)
管理费用	(330,004,014)	(528,705,905)
财务费用	(1,065,712,535)	(966,685,909)
其中：利息费用	(993,493,579)	(914,557,196)
利息收入	31,640,826	42,973,247
加：其他收益	3,472,026	(2,992,095)
投资收益	1,749,357,166	1,902,158,535
其中：对联营企业和合营企业的投资		
收益	387,015,146	762,788,285
公允价值变动收益	(17,900,746)	58,132,302
信用减值损失	52,613,294	(44,898,425)
资产处置损益	-	131,704
二、营业利润	796,849,920	1,389,873,199
加：营业外收入	125,189	13,733,412
减：营业外支出	(1,969,017)	(5,921,972)
三、利润总额	795,006,092	1,397,684,639
减：所得税费用	(86,155,779)	(222,706,978)
四、净利润	708,850,313	1,174,977,661
按经营持续性分类		
持续经营净利润	708,850,313	1,174,977,661
按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	708,618,263	1,175,053,744
少数股东损益	232,050	(76,083)

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



单位：人民币元

	2023 年二季度	2022 年二季度
五、其他综合收益的税后净额	(75,540,980)	7,224,512
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(75,540,760)	7,225,179
将重分类进损益的其他综合收益		
外币财务报表折算差额	(10,071,299)	2,330,590
权益法下可转损益的其他综合收益	(65,469,461)	4,894,589
应收款项融资公允价值变动	16,826,476	-
应收款项融资信用减值准备	(16,826,476)	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(220)	(667)
六、综合收益总额	633,309,333	1,182,202,174
归属于母公司所有者的综合收益总额	633,077,503	1,182,278,923
归属于少数股东的综合收益总额	231,830	(76,749)

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  
合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2023 年度二 季度

	2023 年度二 季度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	归属于母公司所有者权益 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、 本年年年初余额	21,160,523,628	3,084,165,653	1,281,272,621	85,931,545	2,154,801,406	19,268,231	20,489,342,376	76,652,862	48,351,958,322
二、 本年增减变动金额	-	-	-	(75,540,760)	-	-	708,618,263	232,050	633,309,553
(一) 综合收益总额	-	-	-	(75,540,760)	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	33,835	(33,835)	-	-
(四) 同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 持股计划	-	-	(43,475,601)	-	-	-	-	-	(43,475,601)
(六) 其他权益工具变动	-	(66,542,466)	-	-	-	-	(65,457,534)	-	(132,000,000)
(七) 联合营企业的其他变动	-	-	(67,276,835)	-	-	-	-	-	(67,276,835)
(八) 其他	-	-	(63,958,394)	-	-	-	-	(220)	(63,958,614)
三、 本年年末余额	21,160,523,628	3,017,623,187	1,106,561,791	10,390,785	2,154,801,406	19,302,066	21,132,469,270	76,884,692	48,678,556,825

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  
合并所有者权益变动表(续)

单位: 人民币元

	2022 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	8,712,580,647	822,217,197	(106,212,411)	1,961,445,318	57,912,191	19,963,677,184	(1,978,460)	51,409,641,666
二、 本年增减变动金额	-	-	-	192,143,956	-	-	901,777,042	(4,367,717)	1,089,553,281
(一) 综合收益总额	-	-	-	192,143,956	-	-	-	83,000,000	2,583,000,000
(二) 所有者投入资本	1,160,523,628	-	1,339,476,372	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	193,356,088	-	(193,356,088)	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	38,643,960	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	(38,643,960)	-	-	-
(四) 同一控制下企业合并	-	-	(80,571,349)	-	-	-	-	-	(80,571,349)
(五) 持股计划	-	-	(36,139,873)	-	-	-	-	-	(36,139,873)
(六) 其他权益工具变动	-	(5,628,414,994)	(13,609,108)	-	-	-	(221,399,722)	-	(5,863,423,824)
(七) 联合营企业的其他变动	-	-	(750,100,618)	-	-	-	-	-	(750,100,618)
(八) 其他	-	-	-	-	-	-	-	(961)	(961)
三、 本年年末余额	21,160,523,628	3,084,165,653	1,281,272,621	85,931,545	2,154,801,406	19,268,231	20,489,342,376	76,652,862	48,351,958,322

本务报表由以下人士签署:

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人

  
\_\_\_\_\_  
主管会计工作负责人

  
\_\_\_\_\_  
会计机构负责人



平安不动产有限公司  
合并现金流量表

单位：人民币元

	<u>2023 年二季度</u>	<u>2022 年二季度</u>
一、经营活动产生的现金流量：		
提供劳务收到的现金	1,116,785,787	2,393,433,805
收到其他与经营活动有关的现金	4,882,113,189	1,141,877,130
经营活动现金流入小计	<u>5,998,898,976</u>	<u>3,535,310,935</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	(16,540,444)	(32,385,326)
支付给职工以及为职工支付的现金	(386,386,345)	(531,535,457)
支付的各项税费	(285,432,344)	(967,499,521)
支付其他与经营活动有关的现金	(3,369,348,003)	(8,750,626,162)
经营活动现金流出小计	<u>(4,057,707,136)</u>	<u>(10,282,046,466)</u>
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>1,941,191,840</u>	<u>(6,746,735,531)</u>
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	67,071,181,792	57,089,159,768
取得投资收益收到的现金	1,408,401,663	1,015,265,286
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	-	153,344
处置子公司收到的现金净额	296,316,205	1,943,234,580
收购子公司收到的现金	-	504,861,014
收到的其他与投资活动有关的现金净额	1,147,953,551	-
投资活动现金流入小计	<u>69,923,853,211</u>	<u>60,552,673,992</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(50,067,870)	(89,146,522)
投资支付的现金	(69,856,618,283)	(65,416,868,099)
购买新增子公司支付的现金净额	(59,659,690)	(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	<u>(69,966,345,843)</u>	<u>(65,586,664,408)</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(42,492,632)</u>	<u>(5,033,990,416)</u>

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

	2023 年二季度	2022 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	18,645,378,703	25,517,360,351
发行债券收到的现金	3,659,566,229	8,617,421,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,055,025,200	938,023
筹资活动现金流入小计	<u>23,359,970,132</u>	<u>34,135,719,374</u>
偿还债务支付的现金	(24,633,555,482)	(29,264,441,940)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(1,224,072,682)	(1,258,621,352)
支付其他与筹资活动有关的现金	(926,074,113)	(236,230,354)
筹资活动现金流出小计	<u>(26,783,702,277)</u>	<u>(30,759,293,646)</u>
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>(3,423,732,145)</u>	<u>3,376,425,728</u>
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响	<u>(114,777,953)</u>	<u>73,824,999</u>
五、 现金及现金等价物净减少额	(1,639,810,890)	(8,330,475,220)
加：年初现金及现金等价物余额	<u>11,514,357,592</u>	<u>20,184,566,883</u>
六、 年末现金及现金等价物余额	<u>9,874,546,702</u>	<u>11,854,091,663</u>

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



单位：人民币元

资产	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产		
货币资金	3,308,729,318	6,070,499,454
交易性金融资产	31,925,064	17,787,411
应收账款	579,318,397	948,940,452
预付款项	73,746	73,746
其他应收款	8,176,338,892	9,072,984,074
一年内到期的非流动资产	6,303,426,863	7,357,314,454
其他流动资产	41,257,576,291	38,019,603,003
流动资产合计	59,657,388,571	61,487,202,594
非流动资产		
债权投资	497,138,296	794,727,758
长期股权投资	20,691,897,590	20,511,084,082
其他权益工具投资	228,312,112	228,312,112
其他非流动金融资产	106,873,482	111,533,662
固定资产	2,394,227	3,900,432
无形资产	62,532,400	89,834,777
使用权资产	44,648,002	64,263,079
长期待摊费用	906,107	1,359,641
递延所得税资产	165,697,488	164,081,494
非流动资产合计	21,800,399,704	21,969,097,037
资产总计	81,457,788,275	83,456,299,631

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



单位：人民币元

<u>负债和所有者权益</u>	<u>2023年6月30日</u>	<u>2022年12月31日</u>
流动负债		
短期借款	5,797,216,400	5,670,756,191
应付账款	45,513,041	49,591,977
应付职工薪酬	203,590,306	433,899,832
应交税费	27,297,465	37,415,356
其他应付款	8,864,706,114	8,209,191,494
一年内到期的非流动负债	7,979,151,898	6,236,682,883
其他流动负债	1,518,313,849	1,524,268,580
流动负债合计	<u>24,435,789,073</u>	<u>22,161,806,313</u>
非流动负债		
长期借款	3,073,807,998	2,140,963,493
应付债券	8,540,651,684	14,205,654,889
租赁负债	16,841,925	23,890,104
非流动负债合计	<u>11,631,301,607</u>	<u>16,370,508,486</u>
负债合计	<u>36,067,090,680</u>	<u>38,532,314,799</u>
所有者权益		
实收资本	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	3,017,623,187	3,084,165,653
资本公积	852,727,389	953,752,157
其他综合收益	32,580,395	31,411,443
盈余公积	2,150,933,727	2,150,933,727
一般风险准备	17,796,904	16,579,758
未分配利润	18,158,512,365	17,526,618,466
所有者权益合计	<u>45,390,697,595</u>	<u>44,923,984,832</u>
负债和所有者权益总计	<u>81,457,788,275</u>	<u>83,456,299,631</u>

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



单位：人民币元

	2023 年二季度	2022 年二季度
一、营业收入	387,435,801	913,137,726
减：营业成本	(81,168)	(271,725)
税金及附加	(9,798,259)	(13,672,327)
管理费用	(250,183,119)	(454,840,596)
财务费用	(612,717,119)	(652,319,905)
其中：利息费用	(619,302,665)	(671,641,190)
利息收入	25,941,741	31,912,789
加：其他收益	2,695,599	1,930,155
投资收益	1,258,353,996	2,139,833,994
其中：对联营企业和合营企业的投资		
收益	386,793,668	1,003,528,757
公允价值变动损益	(4,602,702)	1,893,714
信用减值损失	(1,861,273)	(48,167,839)
资产处置损益	6,657	128,532
二、营业利润	769,248,413	1,887,651,729
加：营业外收入	106,436	31,330
减：营业外支出	(1,002,473)	(4,982,729)
三、利润总额	768,352,376	1,882,700,330
减：所得税费用	(69,783,797)	(224,353,339)
四、净利润	698,568,579	1,658,346,991
五、其他综合收益的税后净额	1,168,952	1,625,774
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	1,168,952	1,625,774
六、综合收益总额	699,737,531	1,659,972,765

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

	2023 年度二季度						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	
一、本年年初余额	21,160,523,628	3,084,165,653	953,752,157	31,411,443	2,150,933,727	16,579,758	44,923,984,832
二、本年增减变动金额	-	-	-	1,168,952	-	-	699,737,531
(一) 综合收益总额	-	-	-	1,168,952	-	-	699,737,531
(二) 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	1,217,146	-
(四) 同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
(五) 持股计划	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他权益工具变动	-	-	(42,650,824)	-	-	-	(42,650,824)
(七) 联合营企业的其他变动	-	(66,542,466)	-	-	-	-	(132,000,000)
(八) 其他	-	-	(56,373,944)	-	-	-	(56,373,944)
三、本年年末余额	21,160,523,628	3,017,623,187	852,727,369	32,580,395	2,150,933,727	17,796,904	45,390,697,595

本财务报表由以下人士签署：

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人

  
\_\_\_\_\_  
主管会计工作负责人

  
\_\_\_\_\_  
会计机构负责人

平安不动产  
有限公司  
所有者权益变动表 (续)



单位: 人民币元

	2022 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	8,712,580,647	-	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	-	-	-	2,851,397	-	-	1,933,560,879	1,936,412,276
(一) 综合收益总额	-	-	-	2,851,397	-	-	-	-
(二) 所有者投入资本	1,160,523,628	-	1,339,476,372	-	-	-	-	2,500,000,000
(三) 利润分配	-	-	-	-	193,356,088	-	(193,356,088)	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	2,895,112	(2,895,112)	-
(四) 同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 持股计划	-	-	(63,755,008)	-	-	-	-	(63,755,008)
(六) 其他权益工具变动	-	(5,628,414,994)	(13,609,108)	-	-	-	(221,399,722)	(5,863,423,824)
(七) 联合营企业的其他变动	-	-	(28,781,055)	-	-	-	-	(28,781,055)
(八) 其他	-	-	(242,757,714)	-	-	-	207,789,109	(34,968,605)
三、本年年末余额	21,160,523,628	3,084,165,653	953,752,157	31,411,443	2,150,933,727	16,579,758	17,526,618,466	44,923,984,832

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



单位：人民币元

	2023年二季度	2022年二季度
一、经营活动产生的现金流量：		
提供劳务收到的现金	779,404,100	972,795,288
收到其他与经营活动有关的现金	9,257,138,571	1,505,262,674
经营活动现金流入小计	10,036,542,671	2,478,057,962
支付给职工以及为职工支付的现金	(315,727,300)	(461,218,819)
支付的各项税费	(225,515,829)	(903,996,394)
支付其他与经营活动有关的现金	(6,580,071,588)	(5,594,573,764)
经营活动现金流出小计	(7,121,314,717)	(6,959,788,977)
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	2,915,227,954	(4,481,731,015)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	63,507,523,303	54,842,309,403
取得投资收益收到的现金	1,129,225,451	1,214,098,705
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	-	153,344
处置子公司收回的现金净额	274,386,440	-
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	64,911,135,194	56,063,829,524
投资支付的现金	(66,060,525,457)	(58,068,956,270)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(59,726,986)	(33,782,070)
支付的其他与投资活动有关的现金	(3,139,055)	-
投资活动现金流出小计	(66,123,391,498)	(58,102,738,340)
投资活动使用的现金流量净额	(1,212,256,304)	(2,038,908,816)

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



单位：人民币元

	2023 年二季度	2022 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	15,635,463,926	15,944,100,000
发行债券收到的现金	2,998,250,000	7,982,125,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,055,025,200	
筹资活动现金流入小计	<u>19,688,739,126</u>	<u>23,926,225,000</u>
偿还债务支付的现金	(21,468,039,628)	(21,798,718,701)
分配利润及偿付利息支付的现金	(898,055,199)	(978,336,360)
支付其他与筹资活动有关的现金	(899,668,174)	(3,406,232)
筹资活动现金流出小计	<u>(23,265,763,001)</u>	<u>(22,780,461,293)</u>
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>(3,577,023,875)</u>	<u>1,145,763,707</u>
四、 现金及现金等价物净增加/（减少）额	(1,874,052,225)	(5,374,876,124)
加：年初现金及现金等价物余额	<u>4,955,763,719</u>	<u>16,044,062,582</u>
五、 年末现金及现金等价物余额	<u>3,081,711,494</u>	<u>10,669,186,458</u>

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 2023 年半年度财务报表附注

### 一、公司的基本情况

#### (一) 公司历史沿革、成立时间、组织形式

平安不动产有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“本公司”）是一家在中华人民共和国（以下简称“中国”）广东省深圳市注册的有限责任公司，于 1995 年 1 月 6 日成立，统一社会信用代码为 91440300192305553F。本公司注册成立时，注册资金 2,000 万元。中国平安保险公司（后更名为“中国平安保险（集团）股份有限公司”）出资 1,800 万元，深圳平安实业投资公司（后更名为“深圳市平安实业投资有限公司”）出资 200 万元。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳市金鹏会计师事务所，验资报告编号：（94）验字第 178 号。本公司经批准的经营年限为 50 年。

#### (二) 历次股本变化情况

2005 年 1 月份，中国平安保险公司将其所持本公司的股份转让予平安信托，本公司股东变更为平安信托和深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”），两家公司分别持有本公司 90% 和 10% 的股份。2008 年 5 月平安信托将其持有的 90% 的本公司股权转让予深圳市平安实业投资有限公司，深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”）持有本公司 100% 的股权。

2010 年 9 月，本公司增资 30,000 万元，增资后公司注册资金为 32,000 万元。增资部分由平安创新资本全额出资，公司为平安创新资本全资控股。上述出资方式为现金出资，验资机构为安永华明会计师事务所深圳分所，验资报告编号：安永华明（2010）验字第 60468101\_H01 号。

2011 年 3 月，本公司增资 68,000 万元，增资后公司注册资金为 100,000 万元。增资部分由平安创新资本投资全额出资，公司仍为平安创新资本全资控股。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳龙泽宏天会计师事务所，验资报告编号：龙泽验字[2011]第 029 号。

2013年1月，公司注册资本增加至200,000万元。增资部分由深圳市平安置业投资有限公司全额出资，增资后平安创新资本及平安置业各占公司50%股份。上述出资分两笔5亿元现金出资，验资机构为深圳张道光会计师事务所，验资报告编号分别为道光验字[2013]006号和深道光验字[2013]073号。

2014年3月份，本公司增资100,000万元，增资后公司注册资金为300,000万元。增资部分由平安创新资本及平安置业同比例出资，增资后平安创新资本及平安置业仍各占公司50%股份。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳集思广益会计师事务所，验资报告编号：深集所验字[2014]第014号。

2014年5月份，本公司注册资本由300,000万元变更500,000万元。增资部分由中国平安人寿保险股份有限公司及中国平安财产保险股份有限公司同比例出资，增资后平安创新资本、平安置业、平安寿险及平安产险占本公司30%、30%、20%及20%股份。上述出资方式为现金出资，由中国银行股份有限公司深圳市分行提供询证函之后完成工商备案手续，无需提供验资报告。

2014年12月，本公司增资500,000万元，增资后公司注册资金为1,000,000万元。增资部分由平安寿险、平安产险、平安置业分别出资390,000万元、100,000万元和10,000万元。增资后平安寿险、平安产险、平安置业和平安创新资本分别占本公司49%、20%、16%及15%股份。上述出资方式为现金出资，由中国银行股份有限公司深圳市分行提供询证函之后完成工商备案手续，无需提供验资报告。

2016年2月平安置业将持有的本公司16%的股权转让给深圳平科信息咨询有限公司（以下简称“平科”），转让后，本公司直接投资方为平安创新资本、平科、平安产险和平安寿险，分别持股15%、16%、20%和49%。本公司的最终控股股东平安集团。

2016年4月，平安寿险以货币形式对公司增资人民币516,773.44万元，其中，增加注册资本人民币500,000万元，计入公司资本公积人民币16,773.44万元；平安产险以货币形式对公司增资人民币516,773.44万元，其中，增加注册资本人民币500,000万元，计入公司资本公积人民币16,773.44万元。本次增资已完成工商登记变更和公司章程变更，此次增资后，公司注册资本由人民币1,000,000万元增至人民币2,000,000万元，平安创新资本、平科、平安产险和平

安寿险分别持股 7.5%、8%、35%和 49.5%。

2017 年 5 月，深圳市平安创新资本投资有限公司将其所持公司股份转让给深圳平科信息咨询有限公司，股东变更后中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、深圳平科信息咨询有限公司分别持有本公司 49.5%、35%、15.5%的股份。上述变更已于 2017 年 5 月 17 日完成工商备案手续。

2022 年 9 月，经平安不动产 2022 年第三次临时股东会决议，发行人股东深圳平科信息咨询有限公司于 2022 年 9 月 30 日前以货币形式向发行人增资，增资金额人民币 25 亿元，增资金额中的 1,160,523,628.26 元人民币计入公司实缴注册资本、1,339,476,371.74 元人民币计入公司资本公积。中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司放弃本次增资权利。本次增资前后，发行人股东情况如下：

股东名称	本次增资前		本次增资后	
	认缴注册资本 (元)	股权比例	认缴注册资本 (元)	股权比例
深圳平科信息咨询有限公司	3,100,000,000.00	15.50%	4,260,523,628.26	20.13%
中国平安财产保险股份有限公司	7,000,000,000.00	35.00%	7,000,000,000.00	33.08%
中国平安人寿保险股份有限公司	9,900,000,000.00	49.50%	9,900,000,000.00	46.79%
合计	<b>20,000,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,160,523,628.26</b>	<b>100.00%</b>

截至报告期末，公司注册资本为人民币 2,116,052.36 万元，平安寿险、平安产险和平科信息分别占本公司 46.79%、33.08%、20.13%股份，平安寿险为第一大股东。

### (三) 公司的业务性质和主要经营活动

所属行业：综合

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

## 二、合并财务报表重要科目的说明

### (一)会计政策及会计估计变更

报告期内，公司不存在会计政策和会计估计变更的情形。

### (二)重大会计差错更正

报告期内，公司未进行重大会计差错更正。

### (三)报告期末公司资产、负债情况

表 2-1 资产明细

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,010,648.81	1,273,828.10
交易性金融资产	18,089.63	79,569.70
衍生金融资产	-	2,187.47
应收账款	66,731.43	104,371.06
应收款项融资	-	14,312.10
预付款项	1,559.06	1,726.57
其他应收款	620,686.46	639,573.68
存货	60,684.17	72,965.20
一年内到期的非流动资产	1,127,473.97	1,228,605.90
其他流动资产	4,184,516.19	3,578,548.93
<b>流动资产合计</b>	<b>7,090,389.72</b>	<b>6,995,688.71</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	59,081.95	103,414.25
长期股权投资	3,422,540.60	3,511,692.39
其他权益工具投资	32,799.73	32,799.73
其他非流动金融资产	11,023.64	11,543.57
投资性房地产	187,218.73	240,243.00
固定资产	10,666.79	11,137.57
无形资产	7,553.34	10,322.30
使用权资产	5,564.12	6,689.31
商誉	54.75	54.75
长期待摊费用	3,758.02	3,924.30
递延所得税资产	37,297.58	37,633.33
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,777,559.26</b>	<b>3,969,454.47</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,867,948.97</b>	<b>10,965,143.19</b>

表 2-2 负债明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	985,467.71	975,401.39
应付账款	23,562.57	27,072.10
应付职工薪酬	24,506.48	50,227.09
应交税费	3,986.95	7,035.33
合同负债	3,887.70	4,633.12
其他应付款	1,558,740.83	1,469,088.88
一年内到期的非流动负债	799,037.15	623,816.04
其他流动负债	152,330.92	153,179.18
<b>流动负债合计</b>	<b>3,551,520.32</b>	<b>3,310,453.15</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	812,957.96	645,128.39
应付债券	1,630,299.45	2,168,068.50
租赁负债	1,698.65	2,522.92
递延所得税负债	3,616.91	3,774.40
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,448,572.97</b>	<b>2,819,494.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,000,093.29</b>	<b>6,129,947.35</b>

### 1. 货币资金

2022 年末和 2023 年 6 月末，公司货币资金余额分别为 1,273,828.10 万元和 1,010,648.81 万元，占公司总资产比重分别为 11.62%和 9.30%，降幅为 20.66%，主要原因为筹资活动现金流出增加。

表 2-3 货币资金明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
现金	3.61	3.54
银行存款	1,008,004.35	1,252,320.43
其他货币资金	2,640.85	21,504.13
<b>合计</b>	<b>1,010,648.81</b>	<b>1,273,828.10</b>

## 2.其他应收款

2022 年末和 2023 年 6 月末，公司其他应收款分别为 639,573.68 万元和 620,686.46 万元，占公司总资产比重分别为 5.83%和 5.71%，降幅为 2.95%。

表 2-4 其他应收款账龄分布情况

单位：万元

账龄	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	占总额	账面余额	占总额
一年以内	620,686.46	100.00%	639,573.68	100.00%
一年以上	-	-	-	-
合计	<b>620,686.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>639,573.68</b>	<b>100.00%</b>

## 3.一年内到期的非流动资产

2022 年末和 2023 年 6 月末，公司一年内到期的非流动资产分别为 1,228,605.90 万元和 1,127,473.97 万元，占公司总资产比重分别为 11.20%和 10.37%，降幅为 8.23%，主要原因为债权投资到期，一年内的非流动资产减少。

## 4.其他流动资产

2022 年末和 2023 年 6 月末，公司其他流动资产分别为 3,578,548.93 万元和 4,184,516.19 万元，占公司总资产比重分别为 32.64%和 38.50%，增幅为 16.93%，主要原因为关联方短期有息拆借有所增加。

表 2-5 其他流动资产明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
一年内的债权投资	4,178,716.83	3,560,680.60
待抵扣进项税额	295.44	6,949.00
待认证进项税额	1,863.55	1,896.42
其他	3,640.37	9,022.91
合计	<b>4,184,516.19</b>	<b>3,578,548.93</b>

## 5.应收账款融资

2022年末和2023年6月末,公司应收账款融资分别为14,312.10万元和0.00万元,占公司总资产比重分别为0.13%和0.00%,降幅为100.00%,主要原因为公司应收保理债权减少。

表 2-6 应收账款融资明细

单位: 万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
应收保理债权	-	14,312.10
合计	-	14,312.10

#### 6. 债权投资

2022年末和2023年6月末,公司债权投资分别为103,414.25万元和59,081.95万元,占公司总资产比重分别为0.94%和0.54%,降幅为42.87%,主要原因为减少一年以上债权投资。

#### 7. 长期股权投资

2022年末和2023年6月末,公司长期股权投资分别为3,511,692.39万元和3,422,540.60万元,占公司总资产比重分别为32.03%和31.49%,降幅为2.54%。

表 2-7 长期股权投资明细

单位: 万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
合营企业	1,827,806.95	1,909,688.96
联营企业	1,594,733.65	1,602,003.43
合计	3,422,540.60	3,511,692.39

#### 8. 投资性房地产

2022年末和2023年6月末,公司投资性房地产分别为240,243.00万元和187,218.73万元,占公司总资产比重分别为2.19%和1.72%,降幅为22.07%,主要因为本期部分项目转出。

表 2-8 投资性房地产明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
土地使用权	38,904.89	39,040.84
房屋及建筑物	128,367.78	131,087.44
在建工程	19,946.06	70,114.72
<b>合计</b>	<b>187,218.73</b>	<b>240,243.00</b>

#### 9.短期借款

2022 年末和 2023 年 6 月末，公司短期借款分别为 975,401.39 万元和 985,467.71 万元，占公司总负债比重分别为 15.91%和 16.42%，增幅为 1.03%，变动不大。

表 2-9 短期借款明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款	985,467.71	975,401.39
质押借款	-	-
保证借款	-	-
<b>合计</b>	<b>985,467.71</b>	<b>975,401.39</b>

#### 10.其他应付款

2022 年末和 2023 年 6 月末，公司其他应付款分别为 1,469,088.88 万元和 1,558,740.83 万元，占公司总负债比重分别为 23.97%和 25.98%，增幅为 6.10%，主要原因为应付关联方款项增加。

表 2-10 其他应付款明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方款项	1,457,353.05	1,391,076.97
应付第三方往来款	96,990.69	73,437.27
保证金及押金	2,748.75	2,227.63

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
其他	1,648.34	2,347.01
合计	<b>1,558,740.83</b>	<b>1,469,088.88</b>

#### 11.一年内到期的非流动负债

2022年末和2023年6月末,公司一年内到期的非流动负债分别为623,816.04万元和799,037.15万元,占公司总负债比重分别为10.18%和13.32%,增幅为28.09%。

#### 12.其他流动负债

2022年末和2023年6月末,公司其他流动负债分别为153,179.18万元和152,330.92万元,占公司总负债比重分别为2.50%和2.54%,降幅为0.55%,主要原因为公司发行超短期融资券计入本项目。

表 2-11 其他流动负债明细

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
应付债券	151,598.65	152,002.63
其他	732.27	1,176.55
合计	<b>152,330.92</b>	<b>153,179.18</b>

#### 13.长期借款

2022年末和2023年6月末,公司长期借款分别为645,128.39万元和812,957.96万元,占公司总负债比重分别为10.52%和13.55%,增幅为26.01%。

表 2-12 长期借款明细

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
信用借款	974,975.80	726,318.91
抵押借款	24,468.39	31,576.44
保证抵押借款	24,028.33	25,032.47
账面余额	<b>1,023,472.52</b>	<b>782,927.82</b>

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
减：一年内到期的长期借款	210,514.56	137,799.43
<b>账面价值</b>	<b>812,957.96</b>	<b>645,128.39</b>

#### 14.应付债券

2022年末和2023年6月末，公司应付债券分别为2,168,068.50万元和1,630,299.45万元，占公司总负债比重分别为35.37%和27.17%，降幅为24.80%。

表 2-13 应付债券明细

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
应付债券	2,213,303.25	2,649,131.30
减：一年内到期的应付债券	583,003.80	481,062.80
<b>账面价值</b>	<b>1,630,299.45</b>	<b>2,168,068.50</b>

### 三、其他事项

#### （一）公司担保事项

公司报告期对外担保的增减变动情况：截至2023年6月30日，公司对外担保余额为0.00亿元，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过报告期末净资产30%。

#### （二）所有权受到限制的资产

截至2023年6月末，公司受限资产账面价值为162,425.52万元。

表 3-1 受限资产情况

单位：万元，%

资产类别	受限金额	占2023年6月末净资产百分比
货币资金	23,194.14	0.48%
土地使用权、在建工程、房屋所有权	139,231.38	2.86%
<b>合计</b>	<b>162,425.52</b>	<b>3.34%</b>

(本页无正文，为平安不动产有限公司 2023 年半年度财务报表附注之盖章页)



2023 年 8 月 31 日