

平安不动产有限公司

公司债券半年度报告

(2018 年上半年)

二〇一八年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

本期债券的主要风险包括投资风险、财务风险、管理风险及政策风险，上述风险与募集说明书中所提示的风险因素无重大变化之处，详细内容敬请查阅本期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节。

截至 2018 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险揭示”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
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.....	8
（四）报告期内中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 报告期内资信评级情况.....	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	12
五、 偿债计划.....	12
六、 专项偿债账户设置情况.....	12
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	12
八、 受托管理人履职情况.....	12
第三节 业务经营和公司治理情况.....	13
一、 公司业务和经营情况.....	13
二、 投资状况.....	15
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	15
四、 公司治理情况.....	15
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	15
第四节 财务情况.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
三、 合并报表范围调整.....	16
四、 主要会计数据和财务指标.....	16
五、 资产情况.....	18
六、 负债情况.....	19
七、 利润及其他损益来源情况.....	21
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	21
九、 对外担保情况.....	22
第五节 重大事项.....	22
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	22
二、 关于破产相关事项.....	22
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	22
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	22
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	22
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	23
一、发行人为可交换债券发行人.....	23
二、发行人为创新创业公司债券发行人.....	23

三、发行人为绿色公司债券发行人	23
四、发行人为可续期公司债券发行人	23
五、其他特定品种债券事项	23
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	23
第八节 备查文件目录	24
附件 财务报表	26
合并资产负债表	26
母公司资产负债表	28
合并利润表	30
母公司利润表	32
合并现金流量表	33
母公司现金流量表	35
合并所有者权益变动表	37
母公司所有者权益变动表	43
担保人财务报表	48

释义

平安不动产、发行人、公司、本公司	指	平安不动产有限公司
平安集团	指	中国平安保险（集团）股份有限公司
16 平安不动产	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)
华创证券、债券受托管理人	指	华创证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深证证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳证监局
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
审计机构	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
《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》
报告期	指	2018 年 1-6 月
最近 2 年一期	指	2016 年、2017 年、2018 年 1-6 月
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日
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）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

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 Co., Ltd.
外文缩写（如有）	PARE
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	518026
公司网址	http://realestate.pingan.com/
电子信箱	pub_realestate@pingan.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	王俊华
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	0755-22628179
传真	0755-82266705
电子信箱	WANGJUNHUA758@pingan.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	上交所网站 www.sse.com.cn
半年度报告备置地	公司董事会办公室

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：第一大股东为中国平安人寿保险股份有限公司，无控股股东

报告期末实际控制人名称：公司最终控股股东为平安集团，因平安集团股权结构较为分散，公司无实际控制人。

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

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

报告期内，公司聘任付欣女士担任公司董事、门雪松先生担任公司监事会主席，除此外，公司董事、监事、高级管理人员无变更，付欣女士、门雪松先生的基本情况如下：

付欣女士，1979 年生，中国国籍。2017 年入职平安，现任中国平安保险（集团）股份有限公司企划部总经理、平安不动产有限公司董事。付欣女士先后在普华永道、罗兰贝格咨询任职，曾担任金融行业合伙人，同时负责统筹医疗健康行业、地产金融等相关重大项目。付欣女士获得上海交通大学工商管理硕士学位。

门雪松先生，1975 年生，中国国籍。2015 年入职平安，现任中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察部副总经理、平安不动产有限公司监事长。门雪松先生先后在国家部委机关、中国信息安全产品测评中心、毕马威企业咨询（中国）有限公司、中国移动通信集团公司任职，曾担任毕马威管理咨询服务高级经理和中国移动通信集团信息技术审计负责人。门雪松先生获得北京大学工商管理硕士（MBA）学位。

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	中国深圳市罗湖区深南东路 5016 号京基 100A 座 34 楼
签字会计师姓名（如有）	陈岸强、罗剑

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136612.SH, 143306.SH, 143407.SH, 143566.SH
债券简称	16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01
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
债券简称	16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01
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	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

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	143306.SH	143407.SH	143566.SH
2、债券简称	16 不动产	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 2016 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	2016 年 8 月 5 日	2017 年 9 月 18 日	2017 年 11 月 20 日	2018 年 4 月 11 日
5、最近回售日	2021 年 8 月 5 日	2020 年 9 月 18 日	2022 年 11 月 20 日	2021 年 4 月 11 日
6、到期日	2023 年 8 月 5 日	2022 年 9 月 18 日	2022 年 11 月 20 日	2021 年 4 月 11 日

7、债券余额	40 亿元	20 亿元	5 亿元	15 亿元
8、利率（%）	3.28%	4.88%	5.22%	5.00%
9、还本付息方式	在本期债券存续期内，每年付息一次，期末一次还本	在本期债券存续期内，每年付息一次，期末一次还本	在本期债券存续期内，每年付息一次，期末一次还本	在本期债券存续期内，每年付息一次，期末一次还本
10、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所	上交所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	尚未到兑付日	尚未到兑付日	尚未到兑付日	尚未到兑付日
13、特殊条款的触发及执行情况	本期债券期限为 7 年期，附第 5 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，截至 2018 年 6 月末尚未行权。	本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，截至 2018 年 6 月末尚未行权。	本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，截至 2018 年 6 月末尚未行权。	无

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	与募集说明书约定一致
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	与募集说明书约定一致
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	与募集说明书约定一致
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	与募集说明书约定一致

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	与募集说明书约定一致
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	与募集说明书约定一致
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	与募集说明书约定一致
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	与募集说明书约定一致
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）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136612.SH, 143306.SH, 143407.SH, 143566.SH
债券简称	16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制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情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☐适用 ☒不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

☐适用 ☒不适用

六、专项偿债账户设置情况

☐适用 ☒不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	136612.SH, 143306.SH, 143407.SH, 143566.SH
债券简称	16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01
债券受托管理人名称	华创证券有限责任公司

受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人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发行人进行回访，监督发行人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。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	不适用

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）公司业务情况及未来展望

发行人经营范围为：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）。发行人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、项目投资顾问以及基金管理业务；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、养生养老以及商业物业投资四项业务。

2018 年 1-6 月公司实现营业收入 9.63 亿元，投资收益 15.11 亿元，归属于母公司所有者的净利润 9.39 亿元。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	0	0	0	0	0	0	0	0

发行人主营业务收入结构如下：

单位：亿元

项目	2018 年 1-6 月	占比
营业收入	9.63	100.00%
其中：资产管理费收入	0.71	7.33%
工程管理费收入	0.12	1.21%
投资顾问费收入	5.16	53.61%
投资管理费收入	0.30	3.08%
财务顾问费收入	0.82	8.53%
租赁收入	1.30	13.53%
物管费收入	0.60	6.26%
酒店业务收入	0.36	3.74%
养生养老	0.05	0.47%
其他	0.21	2.23%

2. 各主要产品、服务收入成本情况

☐适用 ☒不适用

不适用的理由：发行人主营业务主要为资产管理业务，与其相关的成本为财务成本和人力成本，无法拆分到具体业务

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

不适用

（三） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐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：

发行人与第一大股东、实际控制人在业务、资产、人员、财产、机构等方面分开，独立运营

（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

☐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

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与主营业务相关

2. 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：

存在

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：15.07 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：6.30，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

（一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

☐适用 ☒不适用

（二）公司半年度财务报告审计情况

☐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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

2018 年 1 月 1 日起，平安不动产采纳了 2017 年 8 月发行的企业会计准则第 22 号（修订版），导致了会计政策的改变和财务报表确认金额的调整。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、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：万元 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	7,240,780.86	6,007,357.82	20.53	
2	总负债	4,847,800.20	3,704,429.27	30.86	新发行公司债、中期票据和短期融资券所致
3	净资产	2,392,980.66	2,302,928.55	3.91	
4	归属母公司股东的净资产	2,373,825.07	2,282,738.56	3.99	
5	资产负债率 (%)	66.95	61.66	8.58	
6	有形资产负债率 (%)	66.95	61.66	8.58	
7	流动比率	1.44	2.46	-41.46	发行多期短期融资券，流动负债

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
					大幅增长
8	速动比率	1.41	2.40	-41.25	发行多期短期融资券, 流动负债大幅增长
9	期末现金及现金等价物余额	1,238,261.09	597,403.49	107.27	银行短期借款增长及部分理财产品到期货币资金余额
-					
-					

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	96,339.72	86,151.80	11.83	
2	营业成本	- 15,917.86	- 21,235.10	-25.04	
3	利润总额	108,448.76	23,339.02	364.67	
4	净利润	93,535.88	4,759.77	1,865.14	
5	扣除非经常性损益后净利润	93,356.59	4,862.31	1,820.00	
6	归属母公司股东的净利润	93,872.65	4,766.31	1,869.51	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	-	-	-	
8	经营活动产生的现金流净额	267,768.18	- 213,838.61	-225.22	
9	投资活动产生的现金流净额	- 459,001.13	399,149.39	-214.99	
10	筹资活动产生的现金流净额	1,788,751.98	852,007.36	109.95	
11	应收账款周转率	-	-	-	
12	存货周转率	-	-	-	
13	EBITDA 全部债务比	-	-	-	
14	利息保障倍数	-	-	-	
15	现金利息保障倍数	-	-	-	
16	EBITDA 利息倍数	-	-	-	
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	
-					
-					

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

五、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 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	132.76	74.30	78.68%	(1)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40.75	116.16	-64.92%	(2)
应收账款	6.55	16.03	-59.17%	(3)
一年内到期的应收款项类投资	0	117.15	-100.00%	(4)
以摊余成本计量的金融资产	113.19	0	0	(5)
其他应收款	48.98	36.15	35.47%	(6)
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	0.31	0	0	
以摊余成本计量的金融资产	153.10	0	0	
长期股权投资	87.54	81.00	8.08%	
投资性房地产	114.47	108.02	5.97%	

2. 主要资产变动的原因

- (1) 债券融资及部分理财产品到期
- (2) 部分理财产品到期
- (3) 应收款回款
- (4) 会计政策变更，会计科目重分类至“以摊余成本计量的金融资产”科目
- (5) 会计政策变更，会计科目重分类
- (6) 对关联方往来款增加

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金	8.93		银行借款保证金	
合计	8.93		-	-

截至 2018 年 6 月末，公司主要资产所有权和使用权受到限制的资产具体情况如下：

1、发行人将控股子公司成都新地兴华物流有限公司 100%股权作为质押，同时将西航港街道口岸土地使用权及房产抵押进行借款，借款金额为人民币 2.88 亿元。

2、发行人控股子公司桐乡市安泰养老产业开发有限公司将其所持评估价值 2.3 亿元的土地使用权及其在建工程作为抵押物进行借款,借款金额人民币 16,000 万元。

3、发行人控股子公司广州平盈投资管理有限公司将其所持评估价值 137,560 万元的土地使用权作为抵押物进行借款,借款总额度人民币 70,000 万元，已提取 40,000 万元。

4、发行人将 10,683.4 万元人民币用于银行内保外贷业务支付保函费所存入的定期存款，借款金额 42,619,363.70 美金。

5、发行人控股子公司平安不动产资本有限公司将其持有的 1.19 亿美元定期存单作为境内关联公司深圳安创投资管理有限公司在上海银行股份有限公司深圳分行贷款 7 亿人民币的质押担保

6、发行人将控股子公司成都新地兴华物流有限公司将 104.55 万元定期存单为对交通银行华容支行的提供抵押担保，借款金额为人民币 2.88 亿元。

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

六、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：亿元 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	76.25	47.66	60.00	(1)
其他应付款	59.17	25.71	130.11	(2)
一年内到期的长期借	26.81	10.15	164.10	(3)

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
款				
其他流动负债	75.78	53.58	41.44	(4)
长期借款	54.12	68.34	-20.81	
应付债券	178.71	146.75	21.78	

2. 主要负债变动的原因

- (1) 银行借款增长
- (2) 应付关联方款项增长
- (3) 一年内到期的银行借款规模较大
- (4) 新发行短期融资券所致

3. 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

境外负债的具体内容：

- (1) 2015 年 7 月 14 日，发行人已完成发行三年期 10 亿元离岸人民币债券，固定息票率 4.85%。
- (2) 2016 年 12 月，发行人完成 2016 年中期票据固定票息高级无抵押债券，发行总额 3 亿美元。
- (3) 2017 年 3 月，发行人完成中期票据发行，期限 3 年期，发行总额 15 亿港元。

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 484.78 亿元；上年末借款总额 370.44 亿元

借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

√适用 □不适用

1. 借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	126.15	31.02		157.17
公司债券、其他债券及债务融资工具	200.32	54.16		254.48

2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

□存在 √不存在

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

□适用 √不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（五）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：
计划申报发行 90 亿元可续期公司债

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业银行股份有限公司	114.7	63.84	50.86
上海银行股份有限公司	85.2	51.7	33.5
中国工商银行股份有限公司	27.8	17.85	9.95
中国银行股份有限公司	110	32.62	77.39
中国邮政储蓄银行	15	-	15
中国建设银行股份有限公司	127	1.8	125.2
交通银行股份有限公司	12	9.92	2.08
中国光大银行股份有限公司	20	11.5	8.5
平安银行股份有限公司	10	10	-
永隆银行	7	7	-
南洋商业银行	4	1.9	2.1
江苏银行	40	24.73	15.27
广发银行	5	-	5
东亚银行	3.3	3.3	-
中信银行	2	1.78	0.22
华兴银行	10	5	5
民生银行	5	3	2
合计	602.87	250.8	345.07

上年末银行授信总额度：697 亿元，本报告期末银行授信总额度 603 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-94 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：10.84 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.02 亿元

报告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

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☒是 ☐否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：
主要为发行人报告期内收到的关联方往来款回款。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0 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

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

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、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

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、发行人为创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐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

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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《平安不动产有限公司公司债券半年度报告（2018）》之盖章页)



附件 财务报表

合并资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,327,560.67	743,001.05
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	407,532.01	1,161,641.40
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	65,464.11	160,333.93
应收款项类投资		1,171,458.23
以摊余成本计量的金融资产	1,131,902.77	
预付款项	6,931.59	7,967.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	97,531.81	63,222.81
应收股利		
其他应收款	489,761.95	361,528.78
买入返售金融资产		
存货	71,344.59	95,029.26
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,340.21	9,763.48
流动资产合计	3,607,369.71	3,773,946.36
非流动资产：		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	36,227.80	31,369.90
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	3,145.38	
以摊余成本计量的金融资产	1,530,988.42	
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		6,669.41
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	875,448.09	810,002.06
投资性房地产	1,144,743.68	1,080,269.40
固定资产	2,477.07	2,564.78

在建工程	4,634.87	2,286.93
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	967.98	971.37
开发支出		
商誉	2,877.06	2,877.06
长期待摊费用	3,377.56	4,378.63
递延所得税资产	15,444.49	16,850.79
其他非流动资产	13,078.74	11,395.09
非流动资产合计	3,633,411.15	2,233,411.46
资产总计	7,240,780.86	6,007,357.82
流动负债：		
短期借款	762,510.34	476,578.22
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	46,746.65	58,607.57
预收款项		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	22,097.67	38,418.20
应交税费		
应付利息	9,723.54	37,277.18
应付股利	42,149.10	26,339.51
其他应付款	591,681.86	257,128.75
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	268,066.34	101,500.00
其他流动负债	757,766.60	535,753.33
流动负债合计	2,500,742.11	1,531,602.76
非流动负债：		
长期借款	541,170.07	683,403.36
应付债券	1,787,075.16	1,467,451.09
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	4,839.97	4,925.14
递延所得税负债	13,972.89	17,046.93
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,347,058.10	2,172,826.51
负债合计	4,847,800.20	3,704,429.27
所有者权益		
股本	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	35,700.24	36,029.57
减：库存股		
其他综合收益	4,934.12	2,082.78
专项储备		
盈余公积	26,265.10	26,265.10
一般风险准备	115.61	
未分配利润	306,809.99	218,361.11
归属于母公司所有者权益合计	2,373,825.07	2,282,738.56
少数股东权益	19,155.59	20,189.99
所有者权益合计	2,392,980.66	2,302,928.55
负债和所有者权益总计	7,240,780.86	6,007,357.82

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

2018 年 6 月 30 日

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	749,755.19	226,618.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	328,084.31	1,082,302.52
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	56,751.22	146,760.58
以摊余成本计量的金融资产	2,058,738.52	
预付款项	148.75	81.87
应收利息	135,011.24	97,213.13
应收股利		

其他应收款	187,355.90	130,461.31
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	507.45	1,800.17
流动资产合计	3,516,352.57	3,733,820.16
非流动资产：		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,100.52	
可供出售金融资产		6,041.43
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	3,145.38	
持有至到期投资		
长期应收款		
应收款项类投资		178,250.00
以摊余成本计量的金融资产	1,335,331.11	
长期股权投资	613,586.06	584,459.45
投资性房地产		
固定资产	588.59	583.12
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	790.23	776.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	239.03	144.04
递延所得税资产	652.23	221.66
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,957,433.14	770,476.63
资产总计	5,473,785.71	4,504,296.79
流动负债：		
短期借款	951,648.96	429,648.96
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		
预收款项		
应付职工薪酬	12,461.31	20,709.27
应交税费	8,482.30	29,130.50
应付利息	39,267.36	24,875.41
应付股利		

其他应付款	126,736.59	74,369.86
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	18,100.00	8,100.00
其他流动负债	749,885.07	530,586.34
流动负债合计	1,906,581.59	1,117,420.35
非流动负债：		
长期借款	104,800.00	119,800.00
应付债券	1,197,656.48	1,047,492.52
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,283.56	1,400.78
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,303,740.04	1,168,693.30
负债合计	3,210,321.63	2,286,113.65
所有者权益：		
股本	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	43,959.12	33,589.62
减：库存股		
其他综合收益	800.07	604.62
专项储备		
盈余公积	25,878.33	25,878.33
一般风险准备	115.61	
未分配利润	192,710.96	158,110.57
所有者权益合计	2,263,464.09	2,218,183.14
负债和所有者权益总计	5,473,785.71	4,504,296.79

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

2018 年 1—6 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	96,339.72	86,151.80
其中：营业收入	96,339.72	86,151.80
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	134,321.67	122,299.92
其中：营业成本	15,917.86	21,235.10
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,428.41	2,525.27
销售费用		
管理费用	42,996.54	44,310.80
财务费用	70,505.62	54,228.75
资产减值损失	473.24	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-6,308.74	200.90
投资收益（损失以“－”号填列）	151,082.90	59,183.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益	889.37	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	108,628.06	23,236.48
加：营业外收入	180.83	211.79
减：营业外支出	360.12	109.25
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	108,448.76	23,339.02
减：所得税费用	14,912.88	18,579.25
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	93,535.88	4,759.77
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	93,535.88	4,759.77
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.归属于母公司所有者的净利润	93,872.65	4,766.31
2.少数股东损益	-36.76	-4
六、其他综合收益的税后净额	2,831.59	537.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,831.59	2,831.59

(一) 以后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净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	1,722.88	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额	1,534.16	
6. 其他		
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	175.13	
净投资套期	-600.58	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	96,367.47	5,297.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	96,704.24	5,304.10
归属于少数股东的综合收益总额	-336.76	-6.54
八、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

母公司利润表

2018 年 1—6 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	67,892.67	44,977.65
减：营业成本		3.92
税金及附加	698.75	523.91
销售费用		
管理费用	29,194.45	25,019.88
财务费用	55,423.90	35,160.14
资产减值损失	1,273.67	
加：公允价值变动收益（损失以“—”	-591.83	-2,149.32

号填列)		
投资收益 (损失以 “-” 号填列)	66,939.13	76,832.06
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益 (损失以 “-” 号填列)		
其他收益	42.15	
二、营业利润 (亏损以 “-” 号填列)	50,238.69	58,952.54
加: 营业外收入		0.50
减: 营业外支出	113.20	103.82
三、利润总额 (亏损总额以 “-” 号填列)	50,125.49	58,849.22
减: 所得税费用	14,066.03	15,355.85
四、净利润 (净亏损以 “-” 号填列)	36,059.46	43,493.37
1. 持续经营净利润 (净亏损以 “-” 号填列)		
2. 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		
(一) 以后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净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额		
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

2018 年 1—6 月

编制单位: 平安不动产有限公司

单位: 万元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
提供劳务及租赁收到的现金	189,324.92	58,214.44
销售商品、提供劳务收到的现金		
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	716,995.41	289,989.84
经营活动现金流入小计	906,320.33	348,204.28
购买商品、接受劳务支付的现金	34,429.80	76,796.92
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	41,513.63	32,954.51
支付的各项税费	48,090.89	14,920.56
支付其他与经营活动有关的现金	514,517.84	437,370.90
经营活动现金流出小计	638,552.15	562,042.89
经营活动产生的现金流量净额	267,768.18	-213,838.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,621,768.23	3,240,577.45
取得投资收益收到的现金	30,723.23	49,623.78
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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,652,491.46	3,290,201.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,283.26	56,918.24
投资支付的现金	6,067,578.71	2,834,133.60
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	630.637	
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	6,111,492.60	2,891,051.85
投资活动产生的现金流量净额	-459,001.13	399,149.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,213.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,213.65
取得借款收到的现金	925,165.54	718,955.17
发行债券收到的现金	863,586.44	131,838.54
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,788,751.98	852,007.36
偿还债务支付的现金	900,439.43	714,528.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,211.24	66,585.48
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		
筹资活动现金流出小计	960,650.66	781,114.42
筹资活动产生的现金流量净额	828,101.31	70,892.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,989.24	1,179.95
五、现金及现金等价物净增加额	640,857.60	257,383.68
加：期初现金及现金等价物余额	597,403.49	546,564.22
六、期末现金及现金等价物余额	1,238,261.09	803,947.90
七、受到限制的其他货币资金	89,299.58	11,299.05
八、货币资金	1,327,560.67	815,246.95

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

2018 年 1—6 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	157,902.02	8,677.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	377,049.32	88,679.77
经营活动现金流入小计	534,951.34	97,357.57
购买商品、接受劳务支付的现金	7,320.90	3,021.48
支付给职工以及为职工支付的现金	21,983.40	18,211.70
支付的各项税费	35,556.72	5,301.14
支付其他与经营活动有关的现金	386,247.59	333,651.35
经营活动现金流出小计	451,108.60	360,185.66
经营活动产生的现金流量净额	83,842.74	-262,828.09
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	5,430,367.67	3,041,668.70
取得投资收益收到的现金	29,223.97	208,538.71
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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,459,591.64	3,250,207.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	417.98	
投资支付的现金	5,833,131.35	2,716,661.55
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	5,833,549.32	2,716,661.55
投资活动产生的现金流量净额	-373,957.68	533,545.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,046,610.68	579,800.00
发行债券收到的现金	698,991.25	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,745,601.93	579,800.00
偿还债务支付的现金	809,000.00	572,110.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,739.29	32,033.39
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	871,739.29	604,143.67
筹资活动产生的现金流量净额	873,862.64	-24,343.67
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	583,747.70	246,374.09
加：期初现金及现金等价物余额	155,324.08	157,143.65
六、期末现金及现金等价物余额	739,071.79	403,517.73
七、受到限制的其他货币资金	10,683.40	11,294.08
八、货币资金	749,755.19	414,811.82

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

合并所有者权益变动表

2018 年 1—6 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,000,000.00	-	-	-	36,029.57	-	2,082.78	-	26,265.10	-	218,361.11	20,189.99	2,302,928.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	19.75	-	-	-	-5,308.15	0	-5,288.40
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,000,000.00	-	-	-	36,029.57	-	2,102.53	-	26,265.10	-	213,052.96	20,189.99	2,297,640.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-329.33	-	2,831.59	-	-	115.61	93,757.03	-1,034.39	95,340.51

(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	2,831.59	-	-	-	93,872.65	-560.83	96,143.40
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-253.67	-253.67
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-253.67	-253.67
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.61	-115.61	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.61	-115.61	-	-

3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	329.33	-	-	-	-	-	-	-219.90	-549.22
四、本期期末余额	2,000,000.00	-	-	-	35,700.24	-	4,934.12	-	26,265.10	115.61	306,809.99	19,155.59	2,392,980.66

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,000,000.00	-	-	-	36,090.42	-	-14,450.43	-	15,451.90	-	94,839.35	16,995.89	2,148,927.13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,000,000.00	-	-	-	36,090.42	-	-14,450.43	-	15,451.90	-	94,839.35	16,995.89	2,148,927.13
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-60.85	-	16,533.21	-	10,813.20	-	127,011.61	3,194.10	154,001.42
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,533.21	-	-	-	134,335.23	-296.62	150,571.82
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,489.85	3,489.85
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,489.85	3,489.85
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	10,813.20	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	10,813.20	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-60.85	-	-	-	-	-	-0.27	0.87	-60.25
四、本期期末余额	2,000,000.00	-	-	-	36,029.57	-	2,082.78	-	26,265.10	-	221,850.96	20,189.99	2,302,928.55

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

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—6 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计

		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,000,000.00	-	-	-	33,589.62	-	604.62	-	25,878.33	-	158,110.57	2,218,183.14
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	20.32	-	-	-	-1,343.46	-1,323.14
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,000,000.00	-	-	-	33,589.62	-	624.94	-	25,878.33	-	156,767.11	2,216,860.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	10,369.49	-	175.13	-	-	115.61	35,943.85	36,234.60
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	175.13	-	-	-	36,059.46	36,234.60
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	-		-	-	-		115.6	-115.61	

	-				-				-	1		-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.61	-115.61	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	10,369.49	-	-	-	-	-	-	10,369.49
四、本期期末余额	2,000,000.	-	-	-	43,959.1	-	800.0	-	25,878.3	115.6	192,710.9	2,253,094.

	00				2		7		3	1	6	60
--	----	--	--	--	---	--	---	--	---	---	---	----

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,000,000.00	-	-	-	33,660.77	-	393.92	-	15,065.13	-	60,791.80	2,109,911.61
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,000,000.00	-	-	-	33,660.77	-	393.92	-	15,065.13	-	60,791.80	2,109,911.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-71.14	-	210.70	-	10,813.20	-	97,318.77	108,271.53
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	210.70	-	-	-	108,131.97	108,342.67
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	10,813.20	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	10,813.20	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-71.14	-	-	-	-	-	-	-71.14
四、本期期末余额	2,000,000. 00	-	-	-	33,589.6 2	-	604.6 2	-	25,878.3 3	-	158,110.5 7	2,218,183. 14

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

☐适用 ☒不适用