

**平安不动产有限公司
公司债券年度报告
(2018年)**

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、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 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司的资产负债率分别为 58.42%、61.66% 和 65.56%，资产负债率整体处于合理水平。公司有息债务总额较大且增长较快，2016 年末、2017 年末及 2018 年末有息负债余额分别为 2,620,053.59 万元、3,258,397.18 万元和 4,318,461.93 万元。公司的资产负债率水平和有息债务总额变化情况与公司业务开展情况相匹配，但若未来公司资产负债率继续上升，可能会增加财务费用支出压力，对公司的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

2016 年、2017 年及 2018 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 28,586.11 万元、-91,948.69 万元和 263,245.64 万元，报告期内波动幅度较大。若未来公司采用积极的项目拓展和开发策略，且公司投资收回受到一定限制，则公司可能面临经营活动产生的现金流量净额波动的风险。

报告期内，公司主营业务收入主要来源于关联公司，虽然此种情况是公司在中国平安集团中定位为不动产投资、管理领域的主要平台而导致的，但是过分依赖关联公司有可能会影响公司在市场中积累独立经营获利的能力。

报告期内利润变化幅度较大，基金投资业务存在一定不确定性，投资收益和盈利能力稳定性存在波动风险。2016 年、2017 年及 2018 年，公司投资收益分别为 16.80 亿元、25.11 亿元和 56.12 亿元，公司净利润分别为 10.96 亿元、13.38 亿元和 33.98 亿元，各报告期内公司投资收益以及净利润变化幅度较大，投资收益和盈利能力存在波动风险。

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司其他应收款余额分别为 275,651.48 万元、424,751.59 万元和 314,388.30 万元，公司其他应收款余额较大，占资产总额的比重分别为 5.33%、7.07% 和 4.06%。截至 2015 年末和 2016 年末，公司其他应收款均由经营性其他应收款组成，无非经营性其他应收款；公司 2018 年末及 2017 年末存在非经营性其他应收款，占其他应收款的比例分别为 44.60% 和 4.71%。在本次债券存续期内，公司在进行公司债券年度报告披露时将会对于单笔金额重大的非经营性往来占款或资金拆借事项，披露其交易对手方名称、金额、期限、所涉交易事项。

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司短期借款和一年内到期的长期借款合计分别为 55.06 亿元、57.81 亿元和 69.18 亿元，虽然公司保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力增加的风险。

基于保险资金资产配置需求，平安不动产正处于快速发展阶段，投资项目较多，现阶段公司主要依赖外部融资来平衡现金流，预计未来资金压力将进一步加大。

截至 2018 年末，公司在澳洲、美国和日本投资的项目数量达到 13 个，投资总额约 31.97 亿元，由于海外经济、法律环境的不同，公司在海外投资面临一定经营风险。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介结构简介	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	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	11
三、 报告期内资信评级情况	13
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	13
五、 报告期内持有人会议召开情况	14
六、 受托管理人履职情况	14
第三节 业务经营和公司治理情况	14
一、 公司业务和经营情况	14
二、 公司本年度新增重大投资状况	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	16
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、 主要会计数据和财务指标	17
四、 资产情况	18
五、 负债情况	20
六、 利润及其他损益来源情况	20
七、 对外担保情况	21
第五节 重大事项	21
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	21
二、 关于破产相关事项	21
三、 关于司法机关调查事项	21
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	21
五、 其他重大事项的信息披露	21
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	21
一、 公司为可交换债券公司	21
二、 公司为创新创业公司债券公司	21
三、 公司为绿色公司债券公司	21
四、 公司为可续期公司债券公司	21
五、 其他特定品种债券事项	21
第七节 公司认为应当披露的其他事项	22

第八节	备查文件目录	23
财务报表		25
附件一： 公司财务报表		25
担保人财务报表		38

释义

平安不动产、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)
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)
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
深圳证监局	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
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
最近2年	指	2017年、2018年
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 Realestate 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	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	0755-22628179
传真	0755-82266705
电子信箱	WANGJUNHUA758@pingan.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场 所网站网址	上交所网站 www.sse.com.cn
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

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平安集团

实际控制人姓名/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。

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 2018 年末，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

姓名	职务	性别	出生年份	是否持有本公司股份或债券	任职期间
邹益民	董事长、CEO	男	1958 年 11 月	无	2018.03-2021.03
朱政坚	董事、总经理、COO	男	1965 年 8 月	无	2018.03-2021.03
唐本胜	董事、执行副总经理、CFO、董事会秘书	男	1973 年 3 月	无	2018.03-2021.03
徐兆感	董事	男	1975 年 1 月	无	2018.03-2021.03
付欣	董事	女	1979 年 12 月	无	2018.03-2021.03
庄严	董事	女	1974 年 2 月	无	2018.03-2021.03
门雪松	监事会主席	男	1975 年 5 月	无	2018.03-2021.03
许黎	监事	女	1981 年 9 月	无	2018.03-2021.03
莫丽霞	监事（职工代表监事）	女	1965 年 1 月	无	2018.03-2021.03
徐凯	高级管理人员	男	1973 年 1 月	无	2018.03-2021.03
王强	高级管理人员	男	1971 年 8 月	无	2018.03-2021.03

报告期内，付欣女士接替张智淳女士出任公司第五届董事会董事，门雪松先生接替李雯女士出任公司第五届监事会监事。除此外，公司董事、监事、高级管理人员无变更，付欣女士及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、地产金融等的相关重大项目。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	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	136612.SH、143306.SH、143407.SH、 143566.SH、155999.SH、155959.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
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
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
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

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、调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、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	2021年4月11日
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	20	5	15
9、截至报告期末的利率(%)	4.88	5.27	5.00
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、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、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、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、可交换债权中的交换	不适用	不适用	不适用

选择权的触发及执行情况			
18、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
2、债券简称	19不动Y1	19不动Y2
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年可续期公司债券(第一期)	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019年可续期公司债券(第二期)
4、发行日	2019年1月9日	2019年2月22日
5、是否设置回售条款	否	否
6、最近回售日	2022年1月9日	2022年2月22日
7、到期日	2022年1月9日	2022年2月22日
8、债券余额	10	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.80	4.71
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	未到首次付息日及兑付日	未到首次付息日及兑付日
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
17、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、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,调整票面利率,尚未到首个行权日	本期债券设置有延期,利息递延权,调整票面利率,尚未到首个行权日

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，15亿元用于补充营运资金，2亿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：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

三、报告期内资信评级情况

本公司已委托联合信用评级有限公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任本期债券跟踪评级机构，根据本公司与之签订的《信用评级委托协议书》相关条款，最新一期跟踪评级报告预计将于 2018 年年度报告披露后 2 个月内披露，评级结果将在资信评级机构网站及上交所网站公布，提醒投资者关注。

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

报告期内，未召开债券持有人会议。

六、受托管理人履职情况

本公司公司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。资产管理业务是指公司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公司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年公司实现营业收入 18.67 亿元，投资收益 56.12 亿元，归属于母公司所有者的净利润 34.01 亿元。

（二）公司未来展望

未来 3-5 年公司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。另外，公司不动产投资计划产品创新能力于2015年在中国保险监督管理委员会完成备案，为公司提供保险金融产品服务打下坚实基础。

(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》、《证券公司监督管理条例》和《证券公司治理准则》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完全分开，不存在与第一大股东及其它关联方混合经营、合署办公的情形。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活动的情况。

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) 公司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

2018年末存在非经营性其他应收款，占其他应收款的比例为 20.96%，占合并口径净资产的比例为 2.47%。

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

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

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，本公司已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。本集团于 2018 年 1 月 1 日开始采用该准则，该准则的执行对本公司的财务报表无重大影响。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》四项会计准则(以下简称“新金融工具会计准则”)，本集团于 2018 年 1 月 1 日开始采用新金融工具会计准则。

根据新金融工具会计准则的相关规定，本公司不对除了套期会计部分信息以外的比较信息在 2017 年度的比较财务报表进行重述，对于首次执行该准则的造成的累积影响数，将调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额。

比较期间信息按财政部于 2006 年发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》，以及财政部于 2014 年发布的经修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称“修订前的金融工具会计准则”)核算与列报。

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	775.14	600.74	29.03	
2	总负债	508.18	370.44	37.18	因业务规模扩大，公司增加直接融资及间接融资规模
3	净资产	266.96	230.29	15.92	
4	归属母公司股东的净资产	266.60	228.27	16.79	
5	资产负债率(%)	65.56	61.66	6.33	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	65.61	61.70	6.34	
7	流动比率	1.70	2.46	-30.89	
8	速动比率	1.70	2.40	-29.17	
9	期末现金及现金等价物余额	92.28	59.74	54.47	经营活动现金流量净额增加引起现金及现金等价物净增加额同比增幅较大

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	18.67	20.96	-10.93	
2	营业成本	-2.63	-3.83	-31.33	
3	利润总额	37.30	17.42	114.12	投资收益同比增幅较大
4	净利润	33.98	13.38	153.96	投资收益同比增幅较大
5	扣除非经常性损益后净利润	34.53	13.35	158.75	投资收益同比增幅较大
6	归属母公司股东的净利润	34.01	13.43	153.24	投资收益同比增幅较大
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	57.42	29.42	95.17	投资收益同比增幅较大
8	经营活动产生的现金流净额	26.32	-9.19	-386.40	因往来款收付规模较大，经营活动现金流量净额波动较大
9	投资活动产生的现金流净额	-82.92	-28.75	188.42	业务规模扩大，投资支付现金增加
10	筹资活动产生的现金流净额	87.96	44.65	97.00	业务规模扩大，融资增加

11	应收账款周转率	1.63	1.88	-13.44	
12	存货周转率	0.55	0.27	103.70%	因项目完工，开发成本转出，2018年末存货余额降幅较大
13	EBITDA 全部债务比	0.13	0.09	47.23	投资收益增加，EBITDA 增幅较大
14	利息保障倍数	2.97	2.39	24.27	
15	现金利息保障倍数	0.15	0.03	400.00	经营活动现金流量同比增幅较大
16	EBITDA 利息倍数	3.08	2.52	22.22	
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，影响报表使用者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

已在表中明细项添加备注。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

2018 年末，公司总资产为 7,751,398.74 万元，整体呈快速增长态势。2018 年末，公司流动资产总额分别为 5,363,202.42 万元，占总资产比重为 69.19%，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，整体资产安全性高，流动性较强。

截至 2018 年末，公司总资产 7,751,398.74 万元，流动资产总额 5,363,202.42 万元，占总资产的比重为 69.19%。货币资金、交易性金融资产、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、债权投资、长期股权投资和投资性房地产的合计金额占资产总额的比例为 94.91%。

2018 年末，公司货币资金的余额为 1,021,614.38 万元，占资产总额的比重为 13.18%。公司货币资金总体上由现金、银行存款和其他货币资金组成，其中银行存款为货币资金的主要组成部分。

2018 年末，交易性金融资产（含其他非流动金融资产）余额为 730,162.21 万元，较年初下降了 468,874.21 万元，降幅 39.10%，主要系 2017 年购入的理财产品到期所致。

2018 年末，公司债权投资（含一年内到期的非流动资产、一年内的债权投资及债权投资）余额为 3,742,200.02 万元，较年初增长 161.95%，主要原因系公司基金投资业务中债权投资的规模进一步扩大。

2018年末，公司其他应收款余额为314,388.30万元，呈波动趋势，占总资产的比重为4.06%。2018年末，其他应收款余额较上年末减少110,363.29万元，降幅25.98%，主要系集团内关联方往来款及物业开发代垫款规模下降所致。

2018年末公司长期股权投资余额为1,034,235.25万元。2018年末与上年末相比增长224,233.19万元，增幅达27.68%，原因系公司追加对南京新怡置房地产开发有限公司的股权投资及深圳联新的权益法调整所致。

2018年末，公司投资性房地产金额为577,451.29万元，在总资产中的占比为7.45%。2018年末，公司投资性房地产科目余额较上年末大幅减少502,818.11万元，降幅46.55%，主要系公司出售工业物流公司股权所致。

（一）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：万元 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)
土地使用权及其在建工程	23,000.00		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	
土地使用权	167,478.72		广州平盈投资管理有限公司以所持广州市天河区黄埔大道金融城起步区AT090940地块作为抵押物为其向中国建设银行股份有限公司广州天河支行2017至2020年间70,000万元借款提供抵押担保。	
货币资金	10,543.40		发行人将其享有的10,543.4万元的定期存单作为子公司PINGAN PIER 4 US LLC.与THE BANK OF EAST ASIA,LIMITED间最高额为5,000万美元贷款的担保。	
货币资金	58,223.23		平安不动产资本有限公司将其享有的8500万美元定期存单作为平安不动产有限公司在上海银行深圳红岭支行2018年7月27日至2019年1月25日贷款5亿人民币的质押担保。2018年9月10日提前归还4亿，目前借款余额1亿。	
货币资金	30,000.00		发行人将其享有的3亿元的定期存单作为其在广东华兴银行3亿元借款提供短期抵押担保。	
合计	289,245.35		-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

公司负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的长期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券构成。2018 年末，上述负债项目之和占负债总额的比例为 98.02%。

2018 年末，公司短期借款余额为 379,898.21 万元，占负债总额的比重为 7.48%，呈逐渐降低趋势，主要原因系报告期内发行人主动调节融资期限结构，降低短期借款规模。

2018 年末，公司短期借款以信用借款为主。

2018 年末，发行人的其他应付款金额为 656,256.92 万元，总负债占比为 12.91%。2018 年末，其他应付款较上年末增加 372,788.19 万元，增幅为 131.51%，主要系发行人业务规模增大，应付关联方款项及第三方经营往来款规模增大所致。

2018 年末，公司长期借款（含一年内到期的长期借款）余额为 876,184.98 万元，占负债总额的比重为 17.24%，较 2017 年末有所增长，系业务规模扩大，融资规模上升。

2018 年末，公司应付债券（含一年内到期的非流动负债）余额为 1,969,097.87 万元，占总负债的比例为 38.75%。公司的应付债券主要包括离岸人民币债券、海外债、中期票据及公司债。报告期内，应付债券规模总体呈上升态势，主要系公司因业务发展需要增大了直接融资规模。

（二）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

（三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五）所获银行授信情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2018 年末，本公司合并口径拥有银行授信总额约为 774.77 亿元，未使用额度 537.68 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

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

公司报告期对外担保的增减变动情况：0

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、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

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、公司为可交换债券公司

适用 不适用

二、公司为创新创业公司债券公司

适用 不适用

三、公司为绿色公司债券公司

适用 不适用

四、公司为可续期公司债券公司

适用 不适用

公司于 2019 年 1 月 9 日及 2019 年 2 月 22 日完成 19 不动 Y1 及 19 不动 Y2 发行。截至本报告出具日，19 不动 Y1 及 19 不动 Y2 尚未到首次付息日。关于 19 不动 Y1 及 19 不动 Y2 的详细情况请参见“第二节 公司债券事项”及其募集说明书。

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 公司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公司债券年度报告（2018年）盖章页)



财务报表

附件一：公司财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,021,614.38	743,007.49
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	659,699.14	不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	不适用	1,161,641.40
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	69,199.26	160,333.93
其中：应收票据	-	-
应收账款	69,199.26	160,333.93
应收款项类投资	不适用	1,171,458.23
预付款项	567.89	7,967.42
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	314,388.30	424,751.59
其中：应收利息	54,885.97	63,222.81
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	196.77	95,029.26
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	935,232.81	-
其他流动资产	2,362,303.86	9,763.48
流动资产合计	5,363,202.42	3,773,952.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	452,188.68	不适用
可供出售金融资产	不适用	6,669.41
其他债权投资	不适用	263,776.05
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-

长期股权投资	1,034,235.25	810,002.06
其他权益工具投资	2,100.00	不适用
其他非流动金融资产	70,463.07	31,369.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
投资性房地产	577,451.29	1,080,269.40
固定资产	14,184.20	2,564.78
在建工程	-	2,286.93
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	5,262.19	971.37
开发支出	-	-
商誉	54.75	2,877.06
长期待摊费用	1,051.10	4,378.63
递延所得税资产	22,033.02	16,850.79
其他非流动资产	209,172.78	11,395.09
非流动资产合计	2,388,196.32	2,233,411.46
资产总计	7,751,398.74	6,007,364.26
流动负债:		
短期借款	379,898.21	476,578.22
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
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	-	-
应付票据及应付账款	26,045.66	58,607.57
预收款项	-	-
合同负债	-	-
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	48,177.65	38,418.20
应交税费	14,875.66	37,277.81
其他应付款	656,256.92	283,468.73
其中: 应付利息	6,104.44	26,292.39
应付股利	-	-
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	927,161.19	101,500.00
其他流动负债	1,099,533.70	535,753.06
流动负债合计	3,151,948.98	1,531,603.58
非流动负债:		
长期借款	564,260.91	683,403.36
应付债券	1,353,860.75	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	-	-
预计负债	-	-
递延收益	2,860.36	4,925.14
递延所得税负债	8,902.65	17,046.93
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,929,884.68	2,172,826.51
负债合计	5,081,833.66	3,704,430.10
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具	49,612.96	-
其中: 优先股	-	-
永续债	49,612.96	-
资本公积	37,365.20	36,029.57
减: 库存股	-	-
其他综合收益	-437.67	2,082.78
专项储备	-	-
盈余公积	51,754.85	26,265.10
一般风险准备	253.42	-
未分配利润	527,430.72	218,366.72
归属于母公司所有者权益合计	2,665,979.48	2,282,744.18
少数股东权益	3,585.60	20,189.99
所有者权益（或股东权益）合计	2,669,565.08	2,302,934.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,751,398.74	6,007,364.26

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12月31日

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		

货币资金	608,275.91	226,618.17
交易性金融资产	434,253.32	不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,082,302.52
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	62,041.08	146,760.58
其中：应收票据	-	-
应收账款	62,041.08	146,760.58
应收款项类投资	不适用	2,048,582.42
预付款项	10.12	81.87
其他应收款	238,554.28	227,676.87
其中：应收利息	81,525.03	97,213.13
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	1,081,026.50	-
其他流动资产	2,421,717.79	1,797.74
流动资产合计	4,845,879.00	3,733,820.16
非流动资产：		
债权投资	343,845.87	不适用
可供出售金融资产	不适用	6,041.43
其他债权投资	不适用	178,250.00
持有至到期投资	不适用	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	690,988.04	584,459.45
其他权益工具投资	2,100.00	不适用
其他非流动金融资产	29,942.72	不适用
投资性房地产	-	-
固定资产	639.92	583.12
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	3,757.66	776.93
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	193.48	144.04
递延所得税资产	1,614.82	221.66
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,073,082.52	770,476.63
资产总计	5,918,961.52	4,504,296.79
流动负债：		

短期借款	474,000.00	429,648.96
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	-	-
应付票据及应付账款	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	39,377.22	20,709.27
应交税费	8,359.51	29,130.50
其他应付款	205,256.75	99,245.27
其中：应付利息	8,300.07	24,875.41
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	427,517.89	8,100.00
其他流动负债	921,846.15	530,586.34
流动负债合计	2,076,357.52	1,117,420.35
非流动负债：		
长期借款	92,148.96	119,800.00
应付债券	1,218,979.36	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	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	1,400.78
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,311,128.32	1,168,693.30
负债合计	3,387,485.84	2,286,113.65
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具	49,612.96	-
其中：优先股	-	-
永续债	49,612.96	-
资本公积	44,250.23	33,589.62
减：库存股	-	-
其他综合收益	69.50	604.62
专项储备	-	-
盈余公积	51,368.08	25,878.33
一般风险准备	253.42	-
未分配利润	385,921.48	158,110.57

所有者权益（或股东权益）合计	2,531,475.68	2,218,183.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,918,961.52	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—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	186,683.01	209,558.83
其中：营业收入	186,683.01	209,558.83
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
其他	-	-
二、营业总成本	342,147.46	271,664.88
其中：营业成本	26,277.95	38,297.02
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	8,201.95	6,164.17
销售费用	-	-
管理费用	124,820.93	106,544.55
研发费用	-	-
财务费用	173,153.34	120,663.80
其中：利息费用	181,580.79	104,623.13
利息收入	15,457.79	3,033.88
资产减值损失	-	-4.66
信用减值损失	9,693.29	不适用
加：其他收益	1,378.67	405.40
投资收益（损失以“-”号填列）	561,169.39	251,104.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	315,300.09	87,851.56
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以	-25,336.95	-15,216.03

“—”号填列)		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-3.89
汇兑收益（损失以“—”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	381,746.64	174,183.58
加：营业外收入	220.03	186.00
减：营业外支出	8,942.14	130.70
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	373,024.53	174,238.88
减：所得税费用	33,185.78	40,427.59
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	339,838.75	133,811.29
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	339,838.75	133,811.29
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.少数股东损益	-276.58	-529.65
2.归属于母公司股东的净利润	340,115.33	134,340.94
六、其他综合收益的税后净额	-3,141.56	16,766.24
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,540.21	16,533.21
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-624.94	-
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	-624.94	不适用
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,915.27	16,533.21
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-525.22	-3.73
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	不适用	-3.58
4.金融资产重分类计入其他综合收益	-	-

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	-1,390.05	16,540.52
9.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-601.35	233.03
七、综合收益总额	336,697.19	150,577.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	337,575.12	150,874.15
归属于少数股东的综合收益总额	-877.93	-296.62
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： -485.39 元,上期被合并方实现的净利润为： 5.71 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
2018 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	134,464.32	137,540.14
减：营业成本	25.99	43.08
税金及附加	1,963.48	1,480.09
销售费用	-	-
管理费用	100,009.55	65,490.56
研发费用	-	-
财务费用	141,480.11	75,815.61
其中：利息费用	140,736.35	73,512.25
利息收入	4,800.83	2,122.83
资产减值损失	-	-
信用减值损失	2,256.94	不适用
加：其他收益	98.04	57.47
投资收益（损失以“-”号填列）	394,450.99	164,188.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	200,035.93	-2,961.21
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）	-7,429.00	-12,853.12
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-6.41
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	275,848.28	146,097.25
加：营业外收入	10.54	2.00
减：营业外支出	125.41	104.76
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	275,733.42	145,994.49
减：所得税费用	20,835.87	37,862.52
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	254,897.55	108,131.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	254,897.55	108,131.97
（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	-555.44	210.70
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-624.94	-
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	-624.94	不适用
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	69.50	210.70
1.权益法下可转损益的其他综合收益	69.50	-
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	不适用	210.70
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	254,342.11	108,342.67

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—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
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	297,424.47	111,897.13
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	493,647.73	255,878.47
经营活动现金流入小计	791,072.20	367,775.61
购买商品、接受劳务支付的现金	47,613.96	95,587.12
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	62,361.48	54,198.89
支付的各项税费	88,166.98	24,437.19
支付其他与经营活动有关的现金	329,684.15	285,501.10
经营活动现金流出小计	527,826.56	459,724.30
经营活动产生的现金流量净额	263,245.64	-91,948.69
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	9,719,329.68	8,917,380.20
取得投资收益收到的现金	190,773.03	107,976.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	174,331.38	50,541.42
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	10,084,434.09	9,075,902.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	97,640.36	179,030.62
投资支付的现金	10,815,910.63	9,184,406.07
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	100.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	10,913,650.99	9,363,436.69
投资活动产生的现金流量净额	-829,216.90	-287,534.63
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	49,612.96	3,789.85
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	3,789.85
取得借款收到的现金	1,448,226.54	2,125,405.13
发行债券收到的现金	1,611,256.99	903,536.49
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	3,109,096.49	3,032,731.47
偿还债务支付的现金	2,136,226.15	2,485,355.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	93,320.28	100,864.13
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	2,229,546.42	2,586,219.18
筹资活动产生的现金流量净额	879,550.07	446,512.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	11,859.02	-16,190.04
五、现金及现金等价物净增加额	325,437.83	50,838.93
加：期初现金及现金等价物余额	597,409.92	546,570.99
六、期末现金及现金等价物余额	922,847.75	597,409.92

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—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2018年度	2017年度
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	234,329.86	53,382.20
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	378,274.05	115,117.56
经营活动现金流入小计	612,603.91	168,499.76
购买商品、接受劳务支付的现金	28,843.85	15,152.22
支付给职工以及为职工支付的现金	31,588.70	23,046.83
支付的各项税费	58,390.26	15,892.49
支付其他与经营活动有关的现金	306,291.21	141,208.72
经营活动现金流出小计	425,114.02	195,300.25
经营活动产生的现金流量净额	187,489.88	-26,800.48
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	10,243,318.42	8,983,290.60
取得投资收益收到的现金	93,491.83	103,726.96
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	10,336,810.24	9,087,017.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,905.66	894.04
投资支付的现金	11,019,902.54	9,424,002.61
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	11,023,808.20	9,424,896.66
投资活动产生的现金流量净额	-686,997.95	-337,879.10
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	49,612.96	-
取得借款收到的现金	1,371,750.68	509,168.76
发行债券收到的现金	1,446,197.50	778,410.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	2,867,561.15	1,287,578.76
偿还债务支付的现金	1,854,819.48	859,248.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	100,825.18	65,469.77

支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	1,955,644.66	924,718.74
筹资活动产生的现金流量净额	911,916.49	362,860.02
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	412,408.42	-1,819.56
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	567,732.51	155,324.08

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