



平安不动产有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

平安不动产有限公司
2018 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1-3
2018 年度财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3-4
合并所有者权益变动表	5-6
合并现金流量表	7-8
公司资产负债表	9-10
公司利润表	11
公司所有者权益变动表	12-13
公司现金流量表	14-15
财务报表附注	16-168



审计报告

普华永道中天审字(2019)第 21947 号
(第一页, 共三页)

平安不动产有限公司董事会:

一、审计意见

(一)我们审计的内容

我们审计了平安不动产有限公司(以下简称“平安不动产”)的财务报表, 包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二)我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了平安不动产 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于平安不动产, 并履行了职业道德方面的其他责任。

三、管理层和董事会对财务报表的责任

平安不动产管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估平安不动产的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算平安不动产、终止运营或别无其他现实的选择。

董事会负责监督平安不动产的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对平安不动产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致平安不动产不能持续经营。



普华永道

普华永道中天审字(2019)第 21947 号
(第三页, 共三页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(五)评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

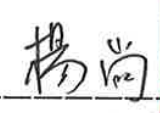
(六)就平安不动产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与董事会就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2019 年 3 月 15 日

注册会计师


杨尚圆

注册会计师


涂雪梅



平安不动产有限公司

合并资产负债表

2018年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

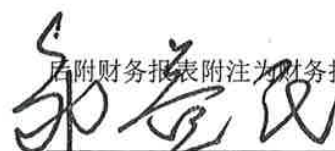
资产	附注	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
流动资产				
货币资金	七、1	10,216,143,815	7,430,074,911	5,592,148,514
交易性金融资产	七、2	6,596,991,422	不适用	不适用
以公允价值计量且其 变动计入当期损益 的金融资产	七、3	不适用	11,616,413,981	9,622,383,622
应收账款	七、4	691,992,648	1,603,339,252	627,048,211
应收款项类投资	七、5	不适用	11,714,582,343	12,372,278,181
预付款项	七、6	5,678,935	79,674,195	25,192,876
其他应收款	七、7	3,143,882,990	4,247,515,854	3,069,979,151
存货	七、8	1,967,691	950,292,644	1,939,369,585
一年内到期的非流动 资产	七、10	9,352,328,102	-	-
其他流动资产	七、9	23,623,038,625	97,634,806	50,235,124
流动资产合计		53,632,024,228	37,739,527,986	33,298,635,264
非流动资产				
债权投资	七、10	4,521,886,793	不适用	不适用
长期股权投资	七、11	10,342,352,491	8,100,020,606	7,391,003,984
其他权益工具投资	七、12	21,000,000	不适用	不适用
其他非流动金融资产	七、2	704,630,703	不适用	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	七、3	不适用	313,698,967	-
可供出售金融资产	七、13	不适用	66,694,062	91,310,112
应收款项类投资	七、5	不适用	2,637,760,498	1,162,418,646
投资性房地产	七、14	5,774,512,879	10,802,693,989	9,186,339,541
固定资产	七、15	141,841,964	25,647,801	27,695,128
在建工程	七、16	-	22,869,291	58,499,541
无形资产	七、17	52,621,886	9,713,668	5,809,043
商誉	七、18	547,495	28,770,588	28,770,588
长期待摊费用	七、19	10,510,982	43,786,318	6,045,191
递延所得税资产	七、20	220,330,191	168,507,906	124,258,286
其他非流动资产	七、21	2,091,727,823	113,950,906	306,679,437
非流动资产合计		23,881,963,207	22,334,114,600	18,388,829,497
资产总计		77,513,987,435	60,073,642,586	51,687,464,761



(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
流动负债				
短期借款	七、22	3,798,982,058	4,765,782,191	5,319,854,484
应付票据及应付账款		260,456,563	586,075,707	801,262,389
应付职工薪酬	七、23	481,776,508	384,181,975	227,811,214
应交税费	七、24	148,756,585	372,778,072	65,213,818
其他应付款	七、25	6,562,569,238	2,834,687,282	2,576,019,484
一年内到期的长期借款	七、27	3,119,240,730	1,015,000,000	186,000,000
一年内到期的非流动负 债	七、28	6,152,371,183	-	-
其他流动负债	七、26	10,995,336,980	5,357,530,613	4,042,915,880
流动负债合计		31,519,489,845	15,316,035,840	13,219,077,269
非流动负债				
长期借款	七、27	5,642,609,096	6,834,033,579	5,665,362,154
应付债券	七、28	13,538,607,514	14,674,510,851	11,033,519,934
长期应付款		-	-	17,548,207
递延收益		28,603,611	49,251,388	50,676,124
递延所得税负债	七、20	89,026,548	170,469,306	212,010,729
非流动负债合计		19,298,846,769	21,728,265,124	16,979,117,148
负债总计		50,818,336,614	37,044,300,964	30,198,194,417
所有者权益				
实收资本	七、29	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	七、30	496,129,642	-	-
资本公积	七、31	373,651,961	360,295,745	360,904,202
其他综合收益	七、48	(4,376,741)	20,827,828	(144,504,272)
盈余公积	七、32	517,548,504	262,650,956	154,518,985
一般风险准备		2,534,238	-	-
未分配利润	七、33	5,274,307,201	2,183,667,233	948,392,536
归属于母公司所有者权益 合计		26,659,794,805	22,827,441,762	21,319,311,451
少数股东权益	七、34	35,856,016	201,899,860	169,958,893
所有者权益合计		26,695,650,821	23,029,341,622	21,489,270,344
负债及所有者权益总计		77,513,987,435	60,073,642,586	51,687,464,761

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人



(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	七、35	1,866,830,071	2,095,588,270
减：营业成本	七、36	(262,779,527)	(382,970,240)
税金及附加	七、37	(82,019,466)	(61,641,745)
管理费用	七、38	(1,248,209,316)	(1,065,445,527)
财务费用	七、39	(1,731,533,443)	(1,206,637,987)
其中：利息费用		(1,815,807,871)	(1,046,231,265)
利息收入		154,577,909	30,338,772
资产减值收益	七、40	-	46,559
信用减值损失	七、41	(96,932,948)	不适用
加：其他收益	七、42	13,786,679	4,054,008
投资收益	七、43	5,611,693,877	2,511,041,707
其中：对联营企业和合营企业的投资			
收益		3,153,000,861	878,515,647
公允价值变动损失	七、44	(253,369,495)	(152,160,320)
资产处置损失		-	(38,910)
二、营业利润		3,817,466,432	1,741,835,815
加：营业外收入	七、45	2,200,267	1,859,998
减：营业外支出	七、46	(89,421,382)	(1,306,986)
三、利润总额		3,730,245,317	1,742,388,827
减：所得税	七、47	(331,857,839)	(404,275,948)
四、净利润		3,398,387,478	1,338,112,879
归属于母公司所有者的净利润		3,401,153,265	1,343,409,372
少数股东损益		(2,765,787)	(5,296,493)
持续经营净利润		3,398,387,478	1,338,112,879
终止经营净利润		-	-



	附注	2018 年度	2017 年度
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、48	(25,402,061)	165,332,100
将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动		不适用	(35,809)
外币财务报表折算差额		(13,900,492)	165,405,218
权益法下可转损益的其他综合收益		(5,252,212)	(37,309)
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		(6,249,357)	不适用
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(6,013,513)	2,330,293
六、综合收益总额		3,366,971,904	1,505,775,272
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,375,751,204	1,508,741,472
归属于少数股东的综合收益总额		(8,779,300)	(2,966,200)



2017 年度

附注	归属于母公司所有者权益					合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、2017 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000,000	360,904,202	(144,504,272)	154,518,985	948,392,536	21,489,270,344
二、2017 年度增减变动金额						
(一)综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	1,343,409,372	1,338,112,879
其他综合收益	-	-	165,332,100	-	-	167,662,393
(二)所有者投入和减少资本						
少数股东投入资本	-	-	-	-	-	37,898,500
少数股东减少资本	-	-	-	-	-	(3,000,000)
(三)利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	108,131,971	(108,131,971)	-
(四)与少数股东权益性交易	-	-	-	-	(2,704)	(2,704)
(五)处置子公司	-	-	-	-	-	8,667
(六)员工持股计划	-	(608,457)	-	-	-	(608,457)
三、2017 年 12 月 31 日年末余额	20,000,000,000	360,295,745	20,827,828	262,650,956	2,183,667,233	23,029,341,622



(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生/(使用)的现金流量			
提供劳务及租赁收到的现金		2,974,244,658	1,118,971,342
收到的其它与经营活动有关的现金	七、49(3)	4,936,477,332	2,558,784,737
经营活动现金流入小计		7,910,721,990	3,677,756,079
购买商品、接受劳务支付的现金		(476,139,578)	(955,871,207)
支付给职工以及为职工支付的现金		(623,614,769)	(541,988,863)
支付的各项税费		(881,669,751)	(244,371,923)
支付其它与经营活动有关的现金	七、49(4)	(3,296,841,459)	(2,855,011,013)
经营活动现金流出小计		(5,278,265,557)	(4,597,243,006)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	七、49(1)	2,632,456,433	(919,486,927)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		97,193,296,801	89,173,801,985
处置子公司收到的现金	六、3	1,743,313,840	504,415,829
取得投资收益收到的现金		1,907,730,288	1,079,762,854
处置固定资产及无形资产收到的现金		-	41,549
收购子公司取得的现金净额		-	998,432
投资活动现金流入小计		100,844,340,929	90,759,020,649
投资支付的现金		(108,159,106,324)	(91,844,060,741)
收购子公司支付的现金净额	六、5	(999,995)	-
购买投资性房地产及其他长期资产支付的现金		(976,403,605)	(1,790,306,181)
投资活动现金流出小计		(109,136,509,924)	(93,634,366,922)
投资活动使用的现金流量净额		(8,292,168,995)	(2,875,346,273)



合并现金流量表(续)

2018年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度	2017 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资取得的现金		496,129,642	37,898,500
其中：子公司吸收少数股东投资收到的			
现金		-	37,898,500
取得借款收到的现金		14,482,265,399	21,254,051,298
发行债券收到的现金		16,112,569,887	9,035,364,903
筹资活动现金流入小计		31,090,964,928	30,327,314,701
偿还债务支付的现金		(21,362,261,474)	(24,853,550,471)
分配利润及偿付利息所支付的现金		(933,202,757)	(1,008,641,314)
筹资活动现金流出小计		(22,295,464,231)	(25,862,191,785)
筹资活动产生的现金流量净额		8,795,500,697	4,465,122,916
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		118,590,153	(161,900,397)
五、现金及现金等价物净增加额		3,254,378,288	508,389,319
加：期初现金及现金等价物余额		5,974,099,240	5,465,709,921
六、期末现金及现金等价物余额	七、49(2)	9,228,477,528	5,974,099,240



平安不动产有限公司

公司资产负债表

2018年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
流动资产				
货币资金	十四、1	6,082,759,050	2,266,181,688	1,689,274,485
交易性金融资产	十四、2	4,342,533,216	不适用	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	十四、3	不适用	10,823,025,172	8,665,003,583
应收账款	十四、4	620,410,808	1,467,605,754	626,026,386
应收款项类投资	十四、5	不适用	20,485,824,191	15,443,390,000
预付款项		101,177	818,712	1,015,594
其他应收款	十四、6	2,385,542,838	2,276,768,746	2,281,197,691
一年内到期的非流动资产	十四、8	10,810,264,984	-	-
其他流动资产	十四、7	24,217,177,934	17,977,360	4,742,412
流动资产合计		48,458,790,007	37,338,201,623	28,710,650,151
非流动资产				
债权投资	十四、8	3,438,458,698	不适用	不适用
长期股权投资	十四、9	6,909,880,425	5,844,594,473	7,957,846,961
其他权益工具投资	七、12	21,000,000	不适用	不适用
其他非流动金融资产	十四、2	299,427,206	不适用	不适用
可供出售金融资产	十四、10	不适用	60,414,308	77,601,587
应收款项类投资	十四、5	不适用	1,782,500,000	2,711,800,000
固定资产		6,399,164	5,831,190	5,710,835
无形资产	十四、11	37,576,621	7,769,337	2,664,674
长期待摊费用		1,934,836	1,440,385	2,538,875
递延所得税资产	十四、12	16,148,228	2,216,586	1,776,037
非流动资产合计		10,730,825,178	7,704,766,279	10,759,938,969
资产总计		59,189,615,185	45,042,967,902	39,470,589,120



平安不动产有限公司

公司资产负债表(续)

2018年12月31日

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
流动负债				
短期借款	十四、13	4,740,000,000	4,296,489,641	4,406,489,641
应付职工薪酬	十四、14	393,772,232	207,092,706	100,163,737
应交税费	十四、15	83,595,058	291,305,001	22,964,964
其他应付款	十四、16	2,052,567,477	992,452,728	1,641,386,358
一年内到期的长期借款	十四、18	183,000,000	81,000,000	186,000,000
一年内到期的非流动负 债	七、28	4,092,178,901	-	-
其他流动负债	十四、17	9,218,461,523	5,305,863,412	3,995,801,724
流动负债合计		20,763,575,191	11,174,203,488	10,352,806,424
非流动负债				
长期借款	十四、18	921,489,641	1,198,000,000	-
应付债券	七、28	12,189,793,590	10,474,925,232	7,973,931,719
递延所得税负债	十四、12	-	14,007,767	44,734,854
非流动负债合计		13,111,283,231	11,686,932,999	8,018,666,573
负债总计		33,874,858,422	22,861,136,487	18,371,472,997
所有者权益				
实收资本	七、29	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	七、30	496,129,642	-	-
资本公积		442,502,295	335,896,245	336,607,665
其他综合收益		694,961	6,046,175	3,939,176
盈余公积	七、32	513,680,825	258,783,277	150,651,306
一般风险准备		2,534,238	-	-
未分配利润		3,859,214,802	1,581,105,718	607,917,976
所有者权益合计		25,314,756,763	22,181,831,415	21,099,116,123
负债及所有者权益总计		59,189,615,185	45,042,967,902	39,470,589,120



平安不动产有限公司

公司利润表

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	十四、19	1,344,643,227	1,375,401,353
减: 营业成本		(259,941)	(430,753)
税金及附加	十四、20	(19,634,756)	(14,800,880)
管理费用	十四、21	(1,000,095,492)	(654,905,622)
财务费用	十四、22	(1,414,801,092)	(758,156,123)
其中: 利息费用		(1,407,363,497)	(735,122,478)
利息收入		48,008,277	21,228,337
信用减值损失	十四、23	(22,569,435)	不适用
加: 其他收益	十四、24	980,376	574,705
投资收益	十四、25	3,944,509,938	1,641,885,208
其中: 对联营企业和合营企业的投			
资收益		2,000,359,337	(29,612,064)
公允价值变动损失	十四、26	(74,290,022)	(128,531,233)
资产处置损失		-	(64,110)
二、营业利润		2,758,482,803	1,460,972,545
加: 营业外收入		105,446	20,000
减: 营业外支出		(1,254,070)	(1,047,625)
三、利润总额		2,757,334,179	1,459,944,920
减: 所得税费用	十四、27	(208,358,694)	(378,625,207)
四、净利润		2,548,975,485	1,081,319,713
持续经营净利润		2,548,975,485	1,081,319,713
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		(5,554,396)	2,106,999
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		694,961	-
可供出售金融资产公允价值变动		不适用	2,106,999
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		(6,249,357)	不适用
六、综合收益总额		2,543,421,089	1,083,426,712



附注	2018 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	
一、2017 年 12 月 31 日年末余额	20,000,000,000	-	335,896,245	6,046,175	258,783,277	-	22,181,831,415
会计政策变更(参见附注四)	-	-	-	203,182	-	-	(13,434,615)
2018 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000,000	-	335,896,245	6,249,357	258,783,277	-	22,168,599,982
二、2018 年度增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	-	-	2,548,975,485
其他综合收益	-	-	-	(5,554,396)	-	-	(5,554,396)
(二) 利润分配							
提取盈余公积	-	-	-	-	254,897,548	-	(254,897,548)
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	2,534,238	(2,534,238)
(三) 员工持股计划	-	-	(249,492)	-	-	-	(249,492)
(四) 发行其他权益工具	-	496,129,642	-	-	-	-	496,129,642
(五) 联合营企业的其他变动	-	-	106,855,542	-	-	-	106,855,542
三、2018 年 12 月 31 日年末余额	20,000,000,000	496,129,642	442,502,295	694,961	513,680,825	2,534,238	25,314,756,763



平安市政有限公司
 公司所有者权益变动表(续)
 2018年度
 (除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2017 年度				
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、2017年1月1日年初余额		20,000,000,000	336,607,665	3,939,176	150,651,306	607,917,976
二、2017年度增减变动金额						
(一)综合收益总额						
净利润		-	-	-	-	1,081,319,713
其他综合收益		-	-	2,106,999	-	-
(二)利润分配						
提取盈余公积		-	-	-	108,131,971	(108,131,971)
(三)员工持股计划	七、32	-	(711,420)	-	-	-
						(711,420)
三、2017年12月31日年末余额		20,000,000,000	335,896,245	6,046,175	258,783,277	1,581,105,718
						22,181,831,415

平安不动产有限公司

公司现金流量表

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生/(使用)的现金流量			
提供劳务及租赁收到的现金		2,343,298,612	533,821,985
收到的其它与经营活动有关的现金	十四、28(3)	3,782,740,477	1,151,175,648
经营活动现金流入小计		6,126,039,089	1,684,997,633
购买商品、接受劳务支付的现金		(288,438,544)	(151,522,162)
支付给职工以及为职工支付的现金		(315,886,961)	(230,468,271)
支付的各项税费		(583,902,625)	(158,924,867)
支付的其它与经营活动有关的现金	十四、28(4)	(3,062,912,114)	(1,412,087,162)
经营活动现金流出小计		(4,251,140,244)	(1,953,002,462)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	十四、28(1)	1,874,898,845	(268,004,829)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		102,433,184,197	89,832,905,969
取得投资收益收到的现金		934,918,251	1,037,269,597
投资活动现金流入小计		103,368,102,448	90,870,175,566
投资支付的现金		(110,199,025,363)	(94,240,026,124)
购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(39,056,631)	(8,940,447)
投资活动现金流出小计		(110,238,081,994)	(94,248,966,571)
投资活动使用的现金流量净额		(6,869,979,546)	(3,378,791,005)



平安不动产有限公司
公司现金流量表(续)
2018 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度	2017 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资取得的现金		496,129,642	-
取得借款收到的现金		13,717,506,842	5,091,687,552
发行债券收到的现金		14,461,975,000	7,784,100,000
筹资活动现金流入小计		28,675,611,484	12,875,787,552
偿还债务支付的现金		(18,548,194,808)	(8,592,489,641)
分配利润及偿付利息所支付的现金		(1,008,251,771)	(654,697,716)
筹资活动现金流出小计		(19,556,446,579)	(9,247,187,357)
筹资活动产生的现金流量净额		9,119,164,905	3,628,600,195
四、现金净增加/(减少)额			
加: 期初现金余额		4,124,084,204	(18,195,639)
		1,553,240,846	1,571,436,485
五、期末现金及现金等价物余额	十四、28(2)	5,677,325,050	1,553,240,846

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 本公司基本情况

平安不动产有限公司(以下简称“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，企业法人营业执照注册号为 440301103343662。本公司于 2011 年 1 月由原“深圳平安物业投资管理有限公司”更名为“深圳平安不动产有限公司”；于 2014 年 5 月，由“深圳平安不动产有限公司”更名为“平安不动产有限公司”。本公司经批准的经营年限为 50 年。

本公司的经营范围包括物业管理(凭资质证书开展业务)；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。

于 1995 年 1 月 6 日成立时，本公司注册资本为人民币 2,000 万元。2010 年 9 月 6 日，深圳市平安创新资本投资有限公司(以下简称“平安创新资本”)向本公司增资人民币 3 亿元，该增资完成后，本公司的注册资本和实收资本为人民币 3.2 亿元。2011 年 3 月 2 日，平安创新资本向本公司增资人民币 6.8 亿元，该增资完成后，本公司的注册资本和实收资本为人民币 10 亿元。2013 年 1 月 24 日和 2013 年 12 月 3 日，深圳市平安置业投资有限公司(以下简称“平安置业”)向本公司各增资人民币 5 亿元，该两次增资完成后，本公司的注册资本和实收资本为人民币 20 亿元。2014 年 3 月 31 日，平安置业、平安创新资本分别向本公司增资人民币 5 亿，该增资完成后，本公司的注册资本和实收资本为人民币 30 亿元。2014 年 6 月 26 日，中国平安财产保险股份有限公司(以下简称“平安产险”)、中国平安人寿保险股份有限公司(以下简称“平安寿险”)分别向本公司增资人民币 10 亿，该增资完成后，本公司的注册资本和实收资本为人民币 50 亿元。2014 年 12 月 19 日，平安置业、平安产险和平安寿险分别向本公司增资人民币 1 亿、10 亿、39 亿，该增资完成后，本公司的注册资本和实收资本为人民币 100 亿元。2016 年 2 月 4 日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”)。2016 年 4 月 30 日，平安产险和平安寿险分别向本公司增资人民币 50 亿，该增资完成后，本公司的注册资本和实收资本为人民币 200 亿元。2017 年 5 月 17 日，平安创新资本将持有的本公司 7.5% 的股权转让给平科。

于 2018 年 12 月 31 日，本公司的直接投资方为平安寿险、平安产险和平科，分别持股 49.5%、35%、15.5%。本公司的最终控股母公司为于中国成立的中国平安保险(集团)股份有限公司(以下简称“中国平安集团”)。

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 3 月 15 日批准。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度(以下简称“本年度”)的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

1. 会计年度

本公司及子公司(统称“本集团”)会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

本集团于中国大陆的子公司主要以人民币为记账本位币; 本集团主要的境外子公司以港元、美元或澳元为记账本位币。编制本财务报表所采用的货币均为人民币, 除有特别说明外, 均以人民币为单位表示。

3. 企业合并

企业合并, 是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制, 且该控制并非暂时性的, 为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并, 在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方, 参与合并的其他企业为被合并方。合并日指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在企业合并中取得的资产和负债, 按合并日在被合并方的账面价值计量, 如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的, 则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积中的资本溢价, 不足冲减的则调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并, 在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方, 参与合并的其他企业为被购买方。购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中作为支付对价的资产或负债应按照购买日的公允价值重新计量, 其与账面价值的差异计入当期损益。但是, 如果转移的该类资产或负债在合并后仍然留存在合并主体中, 且仍受购买方控制, 则购买方在购买日仍按照其合并前的账面价值进行计量, 不在利润表中确认任何损益。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

3. 企业合并(续)

非同一控制下的企业合并(续)

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2018年12月31日止年度的财务报表。子公司(包括结构化主体)是指本集团控制的主体。结构化主体为被设计成其表决权或类似权利并非为判断对该主体控制与否的决定因素，比如表决权仅与行政工作相关，而相关运营活动通过合同约定来安排。

本集团决定未由本集团控制的所有信托计划、资产管理计划均为未合并的结构化主体。信托计划、资产管理计划由关联方的或无关联的信托公司或资产管理人管理，并将筹集的资金投资于其他公司的贷款或股权。信托计划、资产管理计划通过发行受益凭证授予持有人按约定分配相关信托计划、资产管理计划收益的权利来为其运营融资。本集团持有信托计划、资产管理计划的受益凭证。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各主体之间的所有交易产生的余额、交易和未实现损益及股利于合并时对重大往来交易进行抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司所有者的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司所有者的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司所有者的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。不丧失控制权情况下少数股东权益发生变化作为权益性交易。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

4. 合并财务报表(续)

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司, 被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表, 直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时, 以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司, 被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时, 对前期财务报表的相关项目进行调整, 视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的, 本公司区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

- (1) 在个别财务报表中, 对于处置的股权, 按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定进行会计处理; 同时, 对于剩余股权, 按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的, 按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。
- (2) 在合并财务报表中, 对于剩余股权, 按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

5. 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款, 以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

6. 外币业务和外币报表折算

集团对于发生的外币交易, 将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时, 采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额, 由此产生的结算差额均计入当期损益。于资产负债表日, 对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算由此产生的折算差额计入当期损益或其他综合收益; 为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间予以资本化。以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算, 不改变其记账本位币金额; 以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

6. 外币业务和外币报表折算(续)

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币。对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或与其近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率或与其近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

7. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产

分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- (1)以摊余成本计量的金融资产；
- (2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；或
- (3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融资产的后续计量取决于其分类：

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方法进行计量：

以摊余成本计量：本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入损益。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

7. 金融工具(续)

金融资产(续)

分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

7. 金融工具(续)

金融资产(续)

减值(续)

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于划分为组合的应收账款、应收票据、其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- (1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2)该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

7. 金融工具(续)

金融负债

分类和计量

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的价之间的差额，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：

- (1) 承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；
- (2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- (3) 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

7. 金融工具(续)

金融负债(续)

分类和计量(续)

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- (1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- (2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- (3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具且主合同不属于新金融工具会计准则范围内的资产，其嵌入衍生工具对混合工具的现金流量产生重大改变。
- (4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债。

金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。估值技术包括参考市场参与者最近进行的有序交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

四、重要会计政策和会计估计(续)

8. 存货

(a) 存货的分类和成本

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本(参见附注四、13)。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

建造合同的成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(或亏损)与在建合同已办理结算的价款金额在资产负债表中以抵销后的差额反映。在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利(或亏损)大于已结算的价款金额，其差额在存货中列示；在建合同已结算的价款大于在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利(或亏损)，其差额在预收款项中列示。

(b) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

(c) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业及联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。对于企业合并形成的长期股权投资，通过同一控制下的企业合并取得的，在合并日以被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的，以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本)，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的，以投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定初始投资成本；通过债务重组取得的，按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定初始投资成本。

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

9. 长期股权投资(续)

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

10. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权及已出租的建筑物等。已出租的建筑物是指企业拥有产权的、以经营租赁方式出租的建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

10. 投资性房地产(续)

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。本集团对于正在建造或开发过程中的投资性房地产不计提折旧。投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权	30-50 年	0%	2.00%-3.33%
房屋及建筑物	30 年	5%	3.17%

投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的预计使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	5 年	5%	19.00%
办公、医疗器械及通讯设备	3-6 年	0%-5%	15.83%-33.33%
房屋及建筑物	30 年	5%	3.17%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。固定资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

12. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

13. 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

14. 无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

本集团的无形资产为计算机软件系统，预计使用寿命为 3-10 年，在使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对其使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

15. 长期待摊费用

长期待摊费用主要是租入房屋的装修费用，按实际发生额核算，在项目的受益期限内按直线法摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

16. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税资产、金融资产以外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉或尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

17. 商誉

非同一控制下的企业合并，其合并成本超过合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额确认为商誉。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策和会计估计(续)

18. 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利。

短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

19. 股份支付

以权益结算的股份支付业务

本集团设有以权益结算、以股份为基础的报酬计划。根据该等计划，本公司的最终控股母公司向本集团的职工授予本公司最终控股母公司权益工具的期权，本集团获取职工的服务以作为该期权的对价。授予日，本集团向本公司最终控股母公司支付期权购买款并计入权益。

本集团以对可行权期权数量的最佳估计为基础，按照期权授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用。期权授予日的公允价值：

- ▶ 包括任何市场业绩条件(例如主体的股价)；
- ▶ 不包括任何服务和非市场业绩可行权条件(例如盈利能力、销售增长目标和职工在某特定时期内留任实体)的影响；及
- ▶ 包括任何非可行权条件(例如规定职工储蓄)的影响。

非市场表现和服务条件包括在有关预期可行权的期权数目的假设中。成本费用的总金额在等待期间内确认，等待期间指将符合所有特定可行权条件的期间。

此外，在某些情况下，职工可能在授予日之前开始提供服务，因此服务期开始时应对授予日公允价值进行估计并相应确认服务期开始时与授予日之间的费用。

在每个报告期末，本集团依据非市场表现和服务条件修订其对预期可行权的期权数目的估计，在利润表确认对原估算修订(如有)的影响，并对权益作出相应调整。

在权益工具行使时，本公司最终控股母公司与本集团员工进行结算。

20. 利润分配

本公司的现金股利，于股东会批准后确认为负债。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

21. 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

提供劳务收入

本集团提供的劳务收入包括投资顾问费收入、工程管理酬金收入、资产管理服务费收入、物业管理费收入、投资管理费收入、财务顾问费收入等，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注四、16)；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

酒店服务收入

本集团提供酒店服务的收入于提供服务时确认为收入。

利息收入

利息收入按存出资金或让渡资金的使用权的时间及实际利率计算确定。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，本集团在考虑金融资产或金融负债所有合同条款并且包括所有归属于实际利率组成部分的费用、交易成本及溢价或折价等，但不考虑未来信用损失。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策和会计估计(续)

22. 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

四、重要会计政策和会计估计(续)

23. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异，能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

23. 所得税(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

24. 经营租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团的租赁为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

25. 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

26. 重大会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策和会计估计(续)

26. 重大会计估计和判断(续)

(1)金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

管理金融资产的业务模式，是指如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定被管理的金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。管理金融资产的业务模式不是由某一个因素或某一项活动决定的，需要考虑在评估时可获取的所有相关证据来进行判断。主要的相关证据包括但不限于：以往如何收取该组资产的现金流、该组资产的业绩并上报给关键管理人员、风险如何评估和管理。

金融资产的合同现金流量特征，是指金融资产合同约定的、反映相关金融资产经济特征的现金流量属性，即相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值，本金金额可能因提前还款等原因在金融资产的存续期内发生变动；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。

(2)合并范围的确定

本集团合并财务报表的合并范围以实质控制为基础确定。管理层需要就子公司是否被本公司实质控制作出重大判断。

本集团作为资产管理人或主要的投资者，对结构化主体是主要责任人还是代理人需作出判断。在确定本集团是否为代理人时，考虑的因素包括资产管理人对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、资产管理人的薪酬水平、资产管理人因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等。

(3)运用估值技术确定金融工具的公允价值

对于不存在活跃市场的金融工具，采用向市场上主要交易商询价的方式或采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

本集团采用估值技术确定金融工具的公允价值时，尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数，包括无风险利率、信用风险、外汇汇率、商品价格、股价或股价指数、金融工具价格未来波动率、提前偿还风险等。然而，当缺乏市场参数时，管理层就自身和交易对手的信贷风险、市场波动率等方面作出估计。

使用不同的估值技术或输入值可能导致公允价值估计存在较重大差异。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策和会计估计(续)

26. 重大会计估计和判断(续)

(4)预期信用损失的计量

对于以摊余成本计量和公允价值计量且其变动计入其他综合收益计量的金融资产，其预期信用损失的计量中使用了复杂的模型和大量的假设。这些模型和假设涉及未来的宏观经济情况和借款人的信用行为。附注九、2 风险管理的信用风险一节具体说明了预期信用损失计量中使用的参数、假设和估计技术。

根据会计准则的要求对预期信用损失进行计量涉及许多重大判断，例如：

- 判断信用风险显著增加的标准；
- 选择计量预期信用损失的适当模型和假设；
- 针对不同类型的产品，在计量预期信用时确定需要使用的前瞻性情景数量和权重；及
- 为预期信用损失的计量进行金融工具的分组，将具有类似信用风险特征的项目划入一个组合。

(5)除金融资产之外的非流动资产减值

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产(主要包括长期股权投资和投资性房地产)判断是否存在可能发生减值的迹象，进行减值测试。对于长期股权投资，本集团在判断是否存在可能发生减值的迹象参考的关键判断参数主要为：销售进度、售价和内含报酬率等；对于投资性房地产，本集团在判断是否存在可能发生减值的迹象参考的关键判断参数主要为：实际租金水平、出租率和息税前利润等。于 2018 年 12 月 31 日，本公司管理层认为除金融资产之外的非流动资产不存在重大的减值风险 (2017 年 12 月 31 日：无)。

(6)所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性，在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。本集团就未来预期的税务纳税调整项目是否需要缴纳额外税款进行估计，并根据此确认相应的所得税负债。此外，递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，以决定应确认的递延所得税资产的金额。最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述未来认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

平安不动产有限公司

财务报表附注
2018年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更

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)，本集团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，对财务报表的影响列示如下：

(a) 对合并和公司资产负债表及利润表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额			
		本集团		本公司	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团及本公司将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收利息	(632,228,069)	(313,464,357)	(972,131,310)	(339,430,069)
	其他流动资产	-	-	(24,335)	-
	其他应收款	632,228,069	313,464,357	972,155,645	339,430,069

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额			
		本集团		本公司	
		2017年 12月31日	2017年 1月1日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
本集团及本公司将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	(586,075,707)	(794,851,390)	(972,131,310)	(339,430,069)
	应付票据	-	(6,410,999)	-	-
	应付票据及应付账款	586,075,707	801,262,389	972,131,310	339,430,069
本集团及本公司将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	(263,395,056)	(318,364,358)	(248,754,117)	(183,983,802)
	其他流动负债	(2704)	-	-	-
	其他应付款	263,397,760	318,364,358	248,754,117	183,983,802

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

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, 该准则的执行对本集团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, 本集团及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。

实施新金融工具会计准则主要导致本公司金融资产的分类和计量以及金融资产减值的相关会计政策发生了变化。

修订前的金融工具会计准则下关于金融工具的会计政策

金融工具, 是指形成一个企业的金融资产, 并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件之一的, 终止确认金融资产(或金融资产的一部分, 或一组类似金融资产的一部分):

- (1) 收取金融资产现金流量的合同权利终止;
- (2) 金融资产已转移, 并且(a)转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 或(b)虽然既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的合同义务得以履行、撤销或届满, 则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代, 或现有负债的条款被实质性修改, 则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理, 差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产, 是指按照合同条款的约定, 在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日, 是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。本集团在初始确认时确定金融资产的分类。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现(如股利和利息收入)和未实现的损益均计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：

- (1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- (2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- (3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。
- (4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

金融资产分类和计量(续)

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。应收款项主要包括应收账款、其他应收款、应收款项类投资、应收票据等。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，但对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本扣除减值准备计量。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时的累计利得或损失转入当期损益。

当本集团对于回收金额固定或可确定且有固定到期日的金融资产有能力和意图持有至到期时，可以被允许将该金融资产从可供出售金融资产重分类至持有至到期投资。

重分类金融资产的摊余成本为重分类日该部分金融资产的公允价值。由可供出售金融资产重分类到持有至到期投资的金融资产的实际利率在重分类日予以确定。与该金融资产相关、原直接计入所有者权益的未实现盈亏，应当在其剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，也应当在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产在随后的会计期间发生减值的，原直接计入所有者权益的未实现盈亏，应当转出计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。本集团在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

金融负债分类和计量(续)

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- (1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- (2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- (3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。
- (4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。估值技术包括参考市场参与者最近进行的有序交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融工具的抵销

在本集团拥有现在可执行的法定权利抵销已确认的金额，且交易双方准备按净额进行结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

金融资产减值

本公司于资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事件：

- ▶ 发行方或债务人发生严重财务困难；
- ▶ 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ▶ 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ▶ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ▶ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ▶ 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- ▶ 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ▶ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ▶ 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

金融资产减值(续)

可供出售金融资产

本集团于资产负债表日对每一项可供出售类权益工具进行检查以确定该金融资产是否需要计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

计提减值损失后并不构成可供出售权益投资新的成本。任何后续损失，包括由于外汇变动因素所造成的部分，都需要在损益中确认，直到该资产被终止确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

对于权益投资而言，其公允价值严重或非暂时地低于成本是发生减值的客观证据。在进行减值分析时，本集团考虑定量和定性证据。具体而言，本集团综合考虑公允价值相对于成本的下跌幅度、波动率和下跌的持续时间，以确定公允价值下跌是否属于重大。本集团考虑下跌的期间和幅度的一贯性，以确定公允价值下跌是否属于非暂时。本集团通常认为公允价值低于成本的 50% 为严重下跌，公允价值低于成本的持续时间超过 12 个月为非暂时性下跌。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率，但对于浮动利率，为合同规定的现行实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。

本集团对单项金额重大的金融资产进行单独评估，以确定其是否存在减值的客观证据，并对其他单项金额不重大的金融资产，以单独或组合评估的方式进行检查，以确定是否存在减值的客观证据。已进行单独评估，但没有客观证据表明已发生减值的单项金融资产，无论重大与否，该资产仍会包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行组合减值评估。已经进行单项评估并确认或继续确认减值损失的金融资产将不被列入组合评估的范围内。

对于以组合评估方式来检查减值情况的金融资产组合而言，未来现金流量之估算乃参考与该资产组合信用风险特征类似的金融资产的历史损失经验确定。本集团会根据当前情况对所参考的历史损失经验进行修订，包括增加那些仅影响当前期间而不对历史损失经验参考期产生影响的因素，以及去除那些仅影响历史损失经验参考期但在当前已不适用的因素。本集团会定期审阅用于估计预期未来现金流的方法及假设。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

新金融工具会计准则下的会计政策列示于附注四、7。在首次执行日，本集团对其金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行了分析，并评估了新金融工具会计准则对本集团财务报表的影响。

下面展示了新金融工具会计准则切换首日分类与计量改变对本集团财务报表的影响：

科目名称	附注四、27	2017年12月31日 账面价值	2018年1月1日 账面价值
资产		60,073,642,586	60,023,844,728
其中：货币资金	(1)	7,430,074,911	7,430,040,096
交易性金融资产	(2)	-	11,638,854,897
其他非流动金融资产	(2)	-	351,509,341
其他权益工具投资	(3)	-	29,332,476
债权投资(含其他流动资产)	(4)	-	14,285,857,461
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(5)	11,930,112,948	-
可供出售金融资产	(6)	66,694,062	-
应收款项类投资	(7)	14,352,342,841	-
其他流动资产	(8)	97,634,806	83,334,806
递延所得税资产		168,507,906	176,640,539
负债		37,044,300,964	37,047,387,128
其中：递延所得税负债		170,469,306	173,555,470
所有者权益		23,029,341,622	22,976,457,600
其中：其他综合收益		20,827,828	21,025,320
未分配利润		2,183,667,233	2,130,585,722
少数股东权益		201,899,860	201,899,857

在 2018 年 1 月 1 日首次采用新金融工具会计准则进行调整后，本集团减少留存收益 53,081,511 元，减少少数股东权益 3 元，减少净资产 52,884,022 元。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

下面展示了新金融工具会计准则切换首日分类与计量改变对上述金融资产科目账面价值的影响及相应切换变动情况：

(1)货币资金

	2017年12月31日 账面价值	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 账面价值
货币资金	7,430,074,911	-	(34,815)	7,430,040,096

(2)交易性金融资产(含其他非流动金融资产)

	2017年12月31日 账面价值	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 账面价值
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	-	11,982,415,941	7,948,297	11,990,364,238
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类至交易性金融资产(含其他非流动金融资产)		11,930,112,948	11,408,396	
从可供出售金融资产重分类至交易性金融资产(含其他非流动金融资产)		38,002,993	(192,619)	
从其他流动资产重分类至交易性金融资产(含其他非流动金融资产)		14,300,000	(3,267,480)	

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

(3)其他权益工具投资

	2017年12月31日 账面价值	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 账面价值
其他权益工具投资	-	28,691,069	641,407	29,332,476
从可供出售金融资产重分类至其 他权益工具投资		28,691,069	641,407	

(4)债权投资(含其他流动资产)

	2017年12月31日 账面价值	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 账面价值
债权投资(含其他流动资产)	-	14,352,342,841	(66,485,380)	14,285,857,461
从应收款项类投资重分类至债权 投资(含其他流动资产)		14,352,342,841	(66,485,380)	

(5)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2017年12月31日 账面价值	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 账面价值
以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产	11,930,112,948	(11,930,112,948)	-	-
以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产重分类至交 易性金融资产(含其他非流动金 融资产)		(11,930,112,948)	-	

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

(6)可供出售金融资产

	2017年12月31日 账面价值	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 账面价值
可供出售金融资产	66,694,062	(66,694,062)	-	-
从可供出售金融资产重分类至交易性金融资产(含其他非流动金融资产)		(38,002,993)	-	
从可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资		(28,691,069)	-	

(7)应收款项类投资

	2017年12月31日 账面价值	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 账面价值
应收款项类投资	14,352,342,841	(14,352,342,841)	-	-
从应收款项类投资重分类至债权投资(含其他流动资产)		(14,352,342,841)	-	

(8)其他流动资产

	2017年12月31日 账面价值	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 账面价值
其他流动资产	97,634,806	(14,300,000)	-	83,334,806
从其他流动资产重分类至交易性金融资产(含其他非流动金融资产)		(14,300,000)	-	

注 1：该重分类影响不考虑计量引起的变动。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重要会计政策变更(续)

下面展示了新金融工具会计准则切换首日分类与计量改变对集团金融资产减值准备的影响：

减值准备	2017年12月31日 减值准备	2018年1月1日 减值准备
货币资金	-	34,815
债权投资(含其他流动资产)(1)	-	66,485,380
合计	-	66,520,195

下面展示了新金融工具会计准则切换首日分类与计量改变对上述主要金融资产科目减值准备的影响及相应切换变动：

(1)债权投资(含其他流动资产)减值准备

	2017年12月31日 减值准备	重分类引起的变动 (注1)	计量引起的变动	2018年1月1日 减值准备
债权投资(含其他流动资产)减值准备	-	-	66,485,380	66,485,380
从应收款项类投资重分类至债权投资(含其他流动资产)		-	66,485,380	

注1：该重分类影响不考虑计量引起的变动。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 税项

本集团根据对现时税法的理解，主要缴纳下列税项：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	16.5%及 25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、5%及 6%

(a) 本集团在中国境内各公司 2018 年度适用的企业所得税税率为 25%(2017 年：25%)。

本集团在香港特别行政区设立的公司依法缴纳香港利得税。2018 年度香港利得税税率 16.5%(2017 年：16.5%)。

按照国家有关税收规定，以有限合伙形式设立的股权投资企业的经营所得和其他所得，由合伙人分别缴纳所得税，有限合伙企业不缴纳企业所得税。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围

1. 于2018年12月31日，本公司的合并子公司情况如下：

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
武汉平瑞安新投资管理有限公司(以下简称“武汉平瑞安新”)	武汉	武汉	100.00%	100.00%	500,000	物业管理
桐乡平安投资有限公司(以下简称“桐乡平安”)	桐乡	桐乡	99.99%	99.99%	500,000,000	投资平台
昆山联诚股权投资管理有限公司(以下简称“昆山联诚”)	昆山	昆山	100.00%	100.00%	6,000,000	投资平台
横琴平安不动产股权投资管理有限公司(以下简称“横琴不动产”)(注3)	珠海	珠海	100.00%	100.00%	100,000,000	基金管理
深圳嘉新投资发展有限公司(以下简称“深圳嘉新”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	500,000	投资平台
杭州延年股权投资管理有限公司(以下简称“杭州延年”)	杭州	杭州	100.00%	100.00%	5,000,000	基金管理
杭州宏平股权投资管理有限公司(以下简称“杭州宏平”)	杭州	杭州	100.00%	100.00%	10,000,000	基金管理
深圳市前海平裕商业保理有限公司(以下简称“前海平裕保理”)(注3, 5)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	500,000,000	保付代理
桐乡市安泰养老产业开发有限公司	桐乡	桐乡	100.00%	100.00%	150,000,000	房地产开发
上海平安股权投资管理有限公司(以下简称“上海平安股权”)	上海	上海	100.00%	100.00%	100,000,000	投资平台
深圳平安郑东金融大厦投资有限公司(以下简称“郑东金融”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	12,000,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于2018年12月31日，本公司的合并子公司情况如下(续)：

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
深圳市创齐企业管理有限公司(以下简称“深圳创齐”)(注5)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
深圳恒创投资管理有限公司(以下简称“深圳恒创”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
杭州安丰置业有限公司(以下简称“杭州安丰”)	杭州	杭州	100.00%	100.00%	340,000,000	房地产开发、物业管理
广州利之城产业投资有限公司(注2)	广州	广州	100.00%	100.00%	100,000,000	投资平台
PA Logistics Investment One Pte. Ltd.	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 1	物流
PA Logistics(HK) Investment One Pte. Ltd.	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	物流
平安不动产资本有限公司(以下简称“不动产资本”)	香港	香港	100.00%	100.00%	1,286,411,260	投资平台
富华投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
东莞市安威置业有限公司(以下简称“东莞安威”)(注2)	东莞	东莞	100.00%	100.00%	100,000,000	产业开发
东莞市莞平置业有限公司(注2)	东莞	东莞	100.00%	100.00%	100,000,000	产业开发
富鸿投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于2018年12月31日，本公司的合并子公司情况如下(续):

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
富嘉投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
富宝投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
富锦投资管理有限公司	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
富兴投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
桐乡市安凯置业有限公司	桐乡	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	房地产开发
湖州安凌供应链管理有限公司	湖州	湖州	100.00%	100.00%	USD 20,000,000	供应链管理、仓储
扬州平鸿产业园开发有限公司	扬州	扬州	100.00%	100.00%	USD 40,000,000	仓储服务
深圳市盛锐置业有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
上海安标管理咨询有限公司(以下简称"上海安标")	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
上海安榜管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
Vailog Hong Kong DC18 Limited(以下简称"Vailog")	香港	香港	85.00%	85.00%	USD 12,000,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于 2018 年 12 月 31 日，本公司的合并子公司情况如下(续)：

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
维禹(南京)仓储服务有限公司	南京	南京	85.00%	85.00%	USD 12,000,000	仓储服务
Total faith investments company limited	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
平安平川控股有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD1	投资平台
杭州博华利新投资管理有限公司(以下简称“博华利新”)	杭州	杭州	100.00%	100.00%	10,010,000	投资管理
PARE EVE INVESTMENT MANAGEMENT PTY LTD.	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	29,595,128	投资平台
桐乡瑞金中西医结合医院有限公司	桐乡	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	医疗管理
深圳市盛众置业有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
Fulgrand Investment Group Limited (以下简称“Fulgrand”)	香港	香港	85.00%	85.00%	HKD 100,000	投资平台
郑州郑平置业有限公司	郑州	郑州	100.00%	100.00%	10,000,000	房地产开发、物业管理
济南新地物流有限公司	济南	济南	100.00%	100.00%	USD 10,000,000	物流
上海平双投资管理有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	1,000,000,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于 2018 年 12 月 31 日，本公司的合并子公司情况如下(续):

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
Ping An Pier 4 US Corporation	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资平台
Ping An Pier 4 US LLC	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资平台
桐乡市合悦生态农业开发有限公司	桐乡	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	农业生态园区开发
桐乡市安盛投资有限公司 (注 3)	桐乡	桐乡	99.00%	99.00%	150,000,000	房地产开发
深圳信益资产运营管理有限公司(以下简称“深圳信益”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	16,500,000	投资平台
上海沪平投资管理有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台
北京汇安投资管理有限公司	北京	北京	100.00%	100.00%	3,000,000	资管平台
重庆嘉平投资管理有限公司	重庆	重庆	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台
苏州苏平投资管理有限公司	苏州	苏州	100.00%	100.00%	2,000,000	资管平台
成都信平投资管理有限公司	成都	成都	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台
FUYA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注
2018年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于2018年12月31日，本公司的合并子公司情况如下(续)：

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
上海卓平资产管理有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	200,000	投资管理
天津卓平企业管理咨询有限公司	天津	天津	100.00%	100.00%	200,000	投资管理
FUYI INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
FUHUAN INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
FUTENG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
基创投资管理有限公司	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
富庆投资管理有限公司(以下简称“富庆”)	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
富吉投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
富慧投资管理有限公司	香港	香港	90.00%	90.00%	HKD 10,000	投资平台
北京鸿启置业有限公司	北京	北京	100.00%	100.00%	10,000,000	投资平台
上海安筱企业管理咨询有限公司(注2)	上海	上海	100.00%	100.00%	950,000,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于2018年12月31日，本公司的合并子公司情况如下(续):

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
太仓图辉仓储管理有限公司(以下简称“太仓图辉”)	苏州	苏州	86.00%	86.00%	207,000,000	仓储服务
上海安欢管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
富轩投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
深圳市平浩投资管理有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	50,000,000	投资平台
深圳市平泰投资管理有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	50,000,000	投资平台
富齐投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
富钧投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
富双投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
富泰投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
富瑞投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
富泽投资管理有限公司	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注
2018年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表的合并范围(续)

1. 于 2018 年 12 月 31 日, 本公司的合并子公司情况如下(续):

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外, 均以 人民币元表示)	主要业务
徐州安彭仓储有限公司	徐州	徐州	90.00%	90.00%	USD 16,000,000	供应链管理、仓储
上海安儒企业管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
上海安贵企业管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
富良投资管理有限公司	香港	香港	90.00%	90.00%	HKD 10,000	投资平台
PARE US MREIT HOLDING, INC	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资平台
上海安碧管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
上海安呈管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
广州平盈投资管理有限公司(以下简称“广州平盈”)	广州	广州	100.00%	100.00%	10,000,000	房地产开发
上海安直投资管理有限公司(以下简称“上海安直”)	上海	上海	100.00%	100.00%	1,920,000,000	投资平台
富茂投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资平台
上海安滨投资管理有限公司(以下简称“上海安滨”)	上海	上海	100.00%	100.00%	1,920,000,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注
2018年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于2018年12月31日，本公司的合并子公司情况如下(续)：

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
Ping An Real Estate Capital Holding Pty Limited	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
Fuqi Investment management (Australia) Pty Limited	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
PARE U.S Investment, Inc	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资平台
PARE U.S Investment, LLC	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资平台
JOG Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
Assets Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
Ping An 1200 South Indiana LLC	美国	美国	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
PARE Colossus Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
深圳市盛良投资管理有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
广州平安投资管理有限公司	广州	广州	100.00%	100.00%	2,000,000	资管平台
深圳市盛伟投资管理有限公司(以下简称“深圳盛伟”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于2018年12月31日，本公司的合并子公司情况如下(续):

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
富鹏投资管理有限公司(注3)	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 109,300,827	投资平台
FUXIANG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED(以下简称“FUXIANG”)	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
FUYU INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
FUDA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
Head Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
香港普丰物流有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	USD 14,499,810	投资平台
青岛嘉丰仓储有限公司	青岛	青岛	100.00%	100.00%	USD 60,000,000	供应链管理、仓储
CQT Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
PING AN REAL ESTATE COMPANY (AUSTRALIA) PTY LTD.	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	29,993,528	投资平台
深圳市盛庆投资管理有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
富伟投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台

平安不动产有限公司

财务报表附注
2018年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、合并财务报表的合并范围(续)

1. 于 2018 年 12 月 31 日，本公司的合并子公司情况如下(续)：

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
深圳市信道投资信息咨询有限公司(注 3、4) (以下简称“深圳信道”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000	投资平台
深圳平信投资咨询有限公司(注 2)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	20,000,000	投资平台
上海安翱企业管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
上海安翱企业管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台

注 1：上表持股比例为各层控股关系之持股比例相乘得出的间接持股比例与直接持股比例之和；表决权比例为本集团直接持有的比例和通过所控制的被投资单位间接持有的比例之和。

注 2：于本年度，上述子公司新设成立。

注 3：于本年度，上述子公司已增加实收资本。

注 4：于本年度，上述子公司通过非同一控制下的企业合并取得(附注六、5)。

注 5：于本年度，上述子公司通过同一控制下的企业合并取得(附注六、4)。

注 6：于本年度，本集团将拥有的深圳平安不动产工业物流有限公司 (以下简称“不动产工业物流”) 及其 35 家子公司，北京富安管理咨询有限公司 (以下简称“北京富安”) 的全部股权转让予第三方，因此上述公司不再纳入本集团合并范围(附注六、3)

注 7：于本年度，本集团已清算杭州平安养老产业股权投资合伙企业(有限合伙)。

除上述变化外，本集团 2018 年度合并子公司的范围与上年度一致。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表的合并范围(续)

2. 于 2018 年 12 月 31 日，本公司拥有下列主要已合并之结构化主体：

名称	享有的份额	实收信托/实收资本	业务性质
上海安坚投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安坚”)	100.00%	1,000,000	房地产基金
上海安临投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安临”)	100.00%	-	房地产基金
上海安朝投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安朝”)	100.00%	-	房地产基金
上海安治投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安治”)	100.00%	-	房地产基金
上海安筹投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安筹”)	100.00%	-	房地产基金
Colossus Head Trust	100.00%	AUD 143,121,593	房地产信托
Colossus CQT Trust	100.00%	AUD 131,344,782	房地产信托
Colossus JOG Trust	100.00%	AUD 7,365,463	房地产信托
Colossus Assets Trust	100.00%	AUD 4,411,348	房地产信托

于本年度，本集团作为资产管理人或主要投资者，根据资产管理人的决策范围、其他方持有的权力、取得的报酬和面临的可变动收益风险敞口等因素进行评估后，认为本集团是上述结构化主体的委托人，因此将该等结构化主体纳入本集团的合并范围。

注 1：于本年度，本集团已清算平安汇通安鑫 26 号专项资管计划(以下简称“安鑫 26 号”)。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表的合并范围(续)

3. 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

不动产工业物流

于2018年2月，本集团将拥有的苏州安和产业园开发有限公司，南京平瑞供应链管理有限公司，西安市高新区安和物流有限公司90%的股权分别转让予深圳市和平伟业投资发展有限公司，平瑞智能仓储有限公司，深圳市万科物流投资有限公司；不动产工业物流不再纳入本集团合并范围。于2018年7月，本集团将拥有的不动产工业物流(含33家子公司)100%的股权全部转让予平安寿险。

处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	2,105,586,401
处置收到的现金和现金等价物	2,105,586,401
减：不动产工业物流持有的现金和现金等价物	(356,259,737)
处置收到的现金净额	<u>1,749,326,664</u>

处置不动产工业物流的净资产列示如下：

处置的净资产：	处置日	2017年12月31日
流动资产	553,035,066	549,588,235
非流动资产	6,769,448,677	6,606,495,178
流动负债	(5,040,065,607)	(4,620,930,408)
非流动负债	(360,809,540)	(539,099,465)
净资产	<u>1,921,608,596</u>	<u>1,996,053,540</u>
减：少数股东权益	(157,264,541)	(165,582,739)
归属于母公司所有者权益	<u>1,764,344,055</u>	<u>1,830,470,801</u>

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	2,105,586,401
减：不动产工业物流于处置日归属于母公司所有者权益	(1,764,344,055)
处置产生的投资收益	<u>341,242,346</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表的合并范围(续)

3. 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

北京富安

于2018年4月，本集团将拥有的北京富安100%的股权全部转让予深圳德诚物业服务有限公司(以下简称“深圳德诚物业”)。北京富安不再纳入本集团合并范围。

处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	993,504
处置收到的现金和现金等价物	993,504
减：北京富安持有的现金和现金等价物	(7,006,328)
处置收到的现金净额	<u>(6,012,824)</u>

处置北京富安的净资产列示如下：

处置的净资产：	处置日	2017年12月31日
流动资产	12,897,879	14,073,627
非流动资产	417,003	468,535
流动负债	<u>(12,211,012)</u>	<u>(10,483,578)</u>
净负债	1,103,870	4,058,584
减：少数股东权益	-	-
归属于母公司所有者权益	<u>1,103,870</u>	<u>4,058,584</u>

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	993,504
减：北京富安于处置日归属于母公司所有者权益	<u>(1,103,870)</u>
处置产生的投资收益	<u>(110,366)</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 同一控制下企业合并

于 2018 年 7 月和 2018 年 11 月，本公司向深圳安创投资管理有限公司(以下简称“深圳安创”)收购了其拥有的前海平裕保理和深圳创齐 100%的股权。前海平裕是由深圳安创于 2015 年 7 月注册登记成立，深圳创齐是由深圳安创于 2018 年 7 月注册登记成立。本次交易的合并日为 2017 年 7 月和 2018 年 11 月，系本公司实际取得前海平裕、深圳创齐的日期。前海平裕、深圳创齐和本公司在合并前后均受中国平安集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该交易属于同一控制下企业合并。

(1)前海平裕保理

前海平裕保理的合并成本及取得的净资产账面价值如下：

	金额
合并成本-支付的现金	55,104
减：取得的净资产账面价值	(55,104)
调整资本公积的金额	-

前海平裕保理于合并日的资产、负债账面价值列示如下：

	账面价值	
	合并日	2017年12月31日
货币资金	57,103	64,369
其他应收款	1	1
减：应交税费	-	(6,237)
其他应付款	(2,000)	(2,000)
取得的净资产	55,104	56,133

前海平裕保理 2017 年度和自 2018 年 1 月 1 日至合并日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

	账面价值	
	自2018年1月1日至合并日	2017年度
营业收入	(1,029)	63,354
净利润	55,104	57,117
经营活动现金流量	(7,266)	70
现金流量净额	(7,266)	70

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表的合并范围(续)

4. 同一控制下企业合并(续)

(2)深圳创齐

深圳创齐的合并成本及取得的净负债账面价值如下：

	金额
合并成本-支付的现金	244,444
加：取得的净负债账面价值	4,909,035
调整资本公积的金额	5,153,479

深圳创齐于合并日的资产、负债账面价值列示如下：

	账面价值
	合并日
货币资金	457,871
其他应收款	124,900,000
减：其他应付款	(130,266,906)
取得的净(负债)	(4,909,035)

深圳创齐自 2018 年 7 月 10 日至合并日止期间的收入、净亏损和现金流量列示如下：

	账面价值
	自2018年7月10日 至合并日
营业收入	(4,909,034)
净亏损	(4,909,034)
经营活动现金流量	457,871
现金流量净额	457,871

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 合并财务报表的合并范围(续)

5. 非同一控制下企业合并

深圳信道

于 2018 年 10 月，本公司向第三方深圳前海合信风险管理有限公司收购了其拥有的深圳市信道投资信息咨询有限公司 100%的股权。本次交易的购买日为 2018 年 10 月，平安不动产实际取得深圳信道控制权的日期。收购取得的净资产与商誉的确认情况如下：

	金额		
合并成本-支付的现金			1,000,000
减：取得的可辨认净资产公允价值			(452,505)
商誉			547,495

	公允价值 购买日	账面价值	
		购买日	2017年12月31日
货币资金	5	5	5
其他应收款	452,500	452,500	452,500
净资产	452,505	452,505	452,505

以现金支付的对价	1,000,000		
减：取得的被收购子公司的现金及现 金等价物	5		
取得子公司取得的现金净额	999,995		

深圳信道自购买日至 2018 年 12 月 31 日止期间的收入、净亏损和现金流量列示如下：

	金额
营业收入	835,243
净利润	742,707
经营活动现金流量	835,243
现金流量净额	835,243

本集团采用估值技术来确定深圳信道的资产负债于购买日的公允价值。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2018年12月31日	2017年12月31日
现金	23,875	32,561
银行存款	9,204,890,552	5,974,066,679
3个月以上定期存款	-	100,000,000
其他货币资金	1,011,229,388	1,355,975,671
	<u>10,216,143,815</u>	<u>7,430,074,911</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团的其他货币资金为保证金和存出投资款。其中保证金，人民币 105,434,000 元(2017 年 12 月 31 日：113,986,323 元)用于账面价值人民币 292,505,217 元(2017 年 12 月 31 日：568,483,446 元)的长期借款(附注七、27)的质押；人民币 300,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：500,000,000 元)用于账面价值人民币 300,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：500,000,000 元)的短期借款(附注七、22)的质押；美元 85,000,000 元(人民币：582,232,287 元)用于账面价值 100,000,000 元的短期借款(附注七、22)的质押。存出投资款为人民币 23,563,101 元(2017 年 12 月 31 日：无)。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 交易性金融资产

2018年12月31日

交易性金融资产

基金	3,641,614,029
银行理财产品	3,053,838,778
结构化票据	315,310,365
股票	159,820,283
非上市公司股权投资	32,264,149
可转换公司债	18,249,400
资产管理计划	4,013,065
其他	76,512,056
	<u>7,301,622,125</u>
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	<u>(704,630,703)</u>
	<u>6,596,991,422</u>

3. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2017年12月31日

交易性金融资产

权益工具	
银行理财产品	5,598,656,516
基金	2,505,454,703
信托计划	509,123,288
	<u>8,613,234,507</u>

指定以公允价值计量且其变动进入当期损益的金融资产

基金	2,544,437,260
可转换公司债	458,742,214
结构化票据	313,698,967
	<u>3,316,878,441</u>
减：分类到非流动资产的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>(313,698,967)</u>

11,616,413,981

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收管理服务酬金	690,564,359	1,593,707,593
其他	1,428,289	9,631,659
减：坏账准备	-	-
	<u>691,992,648</u>	<u>1,603,339,252</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	624,770,752	90%	-	1,169,016,425	73%	-
一到二年	67,221,896	10%	-	434,322,827	27%	-
	<u>691,992,648</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>1,603,339,252</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应收账款约人民币 67,222,000 元(2017 年 12 月 31 日：434,323,000 元)主要为应收关联方款项，基于对关联方财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>506,588,390</u>	<u>-</u>	<u>73.21%</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 应收款项类投资

2017年12月31日

应收关联方债权投资(附注十一、6(3))	12,790,349,908
应收第三方债权投资	1,561,992,933
	<u>14,352,342,841</u>
减：一年内到期的应收款项类投资	(11,714,582,343)
	<u>2,637,760,498</u>

本集团的应收款项类投资按行业分布主要集中在房地产行业，按地区分布主要集中在中国境内。

于2017年12月31日，本公司管理层认为应收款项类投资不存在重大的减值风险。

于2017年12月31日，应收款项类投资的合同年利率为2.50%-12.00%。

6. 预付款项

	2018年12月31日	2017年12月31日
预付工程款	3,259,719	66,844,405
预付货款	1,073,238	2,824,557
预付管理费	630,343	7,842,474
其他	715,635	2,162,759
	<u>5,678,935</u>	<u>79,674,195</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
集团内关联公司往来款(附注十一、6(3))	959,392,653	1,664,412,188
第三方往来款	515,590,914	579,378,992
物业开发代垫款(注 1)	707,296,651	1,181,866,557
应收利息	548,859,669	632,228,069
股权诚意金	283,107,000	-
押金及保证金	22,730,087	31,352,014
其他	106,906,016	158,347,904
	<u>3,143,882,990</u>	<u>4,247,585,724</u>
减：坏账准备	-	(69,870)
	<u>3,143,882,990</u>	<u>4,247,515,854</u>

注 1：物业开发代垫款为本集团为项目代垫的拆迁补偿款，将于相关土地使用权出让成交后收回。由于项目进度调整，该等款项尚未收回。

其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	2,436,586,339	78%	-	3,104,038,208	74%	(69,870)
一到二年	707,296,651	22%	-	48,000,000	1%	-
二到三年	-	0%	-	315,860,000	7%	-
三年以上	-	0%	-	779,687,516	18%	-
	<u>3,143,882,990</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>4,247,585,724</u>	<u>100%</u>	<u>(69,870)</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应收款约人民币 707,296,651 元(2017 年 12 月 31 日：1,143,547,516 元)主要为物业开发代垫款，基于对客户财务状况及过往信用记录的分析，未单独计提减值准备。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 存货

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存商品	1,136,701	539,101
原材料	830,990	460,441
已完工开发产品	-	832,034,674
在建开发产品	-	117,258,428
	<u>1,967,691</u>	<u>950,292,644</u>

2018 年度，计入存货的借款费用资本化金额为约人民币 0 元(2017 年：12,043,000 元)。

9. 其他流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内的债权投资	23,547,785,299	-
待抵扣进项税额	54,789,001	58,859,664
待认证进项税额	10,345,078	13,121,146
一年内到期的可供出售金融资产(附注七、13)	-	14,300,000
预交增值税	-	2,182,996
其他	10,119,247	9,171,000
	<u>23,623,038,625</u>	<u>97,634,806</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 债权投资

	2018年12月31日
应收关联方债权投资	12,984,298,110
应收第三方债权投资	<u>1,037,225,337</u>
	14,021,523,447
减：减值准备	<u>(147,308,552)</u>
	13,874,214,895
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	<u>(9,352,328,102)</u>
	<u>4,521,886,793</u>

本集团的债权投资按行业分布主要集中在房地产行业，按地区分布主要集中在中国境内。

于2018年12月31日，本公司管理层认为债权投资不存在重大的减值风险。

于2018年12月31日，债权投资的合同年利率为2.50%-13.20%。

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11. 长期股权投资

小计

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

	2018 年度										
	年初净额	新增投资	本年减少	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	汇率变动影响	年末净额	减值准备 年末余额	本年计提 减值准备	本年 现金红利
<u>合营企业</u>											
南京新怡置房地产开发有限公司(以下简称 "南京新怡")	-	1,004,925,563	-	4,238,751	-	-	11,217,750	1,020,382,064	-	-	-
Lendlease (Circular Quay) Trust	496,847,159	163,082,661	-	(3,940,499)	-	-	(27,651,737)	628,337,584	-	-	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司(以下 简称"地安君泰")	837,640,279	-	-	(267,138,307)	-	-	-	570,501,972	-	-	(350,900,000)
Mirvac SLS Dev Trust	509,290,950	82,046,758	-	(1,588,628)	-	-	(28,409,806)	561,339,274	-	-	-
天津市美银房地产开发有限公司(以下简称 "天津美银")	475,054,891	-	-	(5,771,256)	-	-	-	469,283,635	-	-	-
Baraki 3 Pte. Ltd	422,764,656	9,352,111	-	3,920,172	-	-	29,579,995	465,616,934	-	-	-
杭州龙耀房地产开发有限公司(以下简称" 杭州龙耀")	530,487,664	-	-	(78,714,558)	-	-	-	451,773,106	-	-	(72,495,500)
宁波金联房地产开发有限公司(以下简称" 宁波金联")	332,608,206	-	-	(17,196,224)	-	-	-	315,411,982	-	-	-
杭州远鼎盛置业有限公司(以下简称"远 鼎盛安")	291,456,427	-	-	(11,219,068)	-	-	-	280,237,359	-	-	-
RW Kuki Pte. Ltd	217,910,383	7,734,267	-	(6,724,345)	-	-	15,030,668	233,950,973	-	-	-

平安不动产有限公司

财务报表附注
2018年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

	2018 年度									
	年初净额	新增投资	本年减少	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	汇率变动影响	年末净额	减值准备 年末余额	本年计提 减值准备
合营企业(续) 大连天盛房地产开发有限公司(以下 简称"大连天盛") S Loop Chicago JV Holdings II, LLC(以下简称"S Loop") RW Yalomi Pte. Ltd 南京朗润房地产开发有限公司(以下 简称"南京朗润") Mirvac Waterloo Dev Trust Redwood Nagoya Pte. Ltd. Lendlease (Jacksons on George) Trust 深圳市洲盛达投资有限公司 武汉盛全置业有限公司(以下简称"武 汉盛全") 深圳市科创云城实业有限公司(以下 简称"深圳科创云城")	280,991,463	-	(105,000,000)	16,283,619	-	-	-	192,275,082	-	-
	163,357,091	14,101,773	-	(5,189,372)	-	-	9,211,063	181,480,555	-	-
	126,815,447	6,013,210	-	(9,268,447)	-	-	8,675,296	132,235,506	-	-
	98,660,156	-	-	(4,413,256)	-	-	-	94,246,900	-	-
	189,428,827	-	(107,143,305)	13,037,507	-	-	(7,056,743)	88,266,286	-	(173,319,958)
	65,902,113	393,168	-	(9,799,942)	-	-	4,259,398	60,754,737	-	-
	32,517,403	6,254,800	-	440,386	-	-	(1,804,409)	37,408,180	-	-
	-	30,000,000	-	-	-	-	-	30,000,000	-	-
	18,826,332	37,736	-	(4,707,140)	-	-	-	14,156,928	-	-
	17,387,936	-	-	(4,299,959)	-	-	-	13,087,977	-	-

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

11. 长期股权投资(续)

注1：由于按权益法调整的净损益的影响，本年度年初及年末余额均为零，但截至2018年12月31日，本集团仍持有对上述联合营企业的长期股权投资。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

	年初净额	新增投资	本年减少	2017 年度			年末净额	减值准备 年末余额	本年计提 减值准备	本年 现金红利
				按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	汇率变动影响				
联营企业										
博意投资	792,711,079	-	-	(2,475,187)	-	49,145,822	839,381,714	-	-	-
Sasseur Cayman	496,453,897	22,479,754	-	3,755,183	-	(2,804,700)	519,884,134	-	-	-
Pier 4 JV, L.P	379,186,535	-	-	(1,619,905)	-	(2,491,624)	375,075,006	-	-	-
济南盛唐	7,200,000	202,566,038	-	(5,098,135)	-	-	204,667,903	-	-	-
朗诗	191,752,938	-	-	(4,501,526)	(37,309)	(977,352)	186,236,751	-	-	-
光鸿投资	-	-	-	109,857,551	-	(1,094,255)	108,763,296	-	-	-
招商宁盛	83,954,274	-	-	(6,248,099)	-	-	77,706,175	-	-	-
川商冷链	23,257,033	-	-	(129,788)	-	-	23,127,245	-	-	-
武汉旭祥	-	20,603,019	-	-	-	-	20,603,019	-	-	-
大连招宇房地产有限公司	302,408,054	-	(215,126,778)	(87,281,276)	-	-	-	-	-	(35,823,193)
小计	2,276,923,810	245,648,811	(215,126,778)	6,258,818	(37,309)	41,777,891	2,355,445,243	-	-	(35,823,193)

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

	年初净额	新增投资	本年减少	按权益法调整 净损益	2017 年度			年末净额	减值准备 年末余额	本年计提 减值准备	本年 现金红利
					其他综合 收益调整	汇率变动影响					
合营企业											
地安君泰	632,169,115	-	-	205,471,164	-	-	837,640,279	-	-	-	-
杭州龙耀	516,037,069	-	-	14,450,595	-	-	530,487,664	-	-	-	-
Minvac SLS Dev Trust	416,426,720	94,349,011	-	(10,407,641)	-	8,922,860	509,290,950	-	-	-	-
Lendlease (Circular Quay) Trust	395,759,596	96,563,732	-	(1,824,200)	-	6,348,031	496,847,159	-	-	-	-
天津美银	480,102,718	-	-	(5,047,827)	-	-	475,054,891	-	-	-	-
Baraki 3 Pte. Ltd	62,967,823	375,217,925	-	(8,553,922)	-	(6,867,170)	422,764,656	-	-	-	-
万科金湾	67,993,341	-	-	271,371,079	-	-	339,364,420	-	-	-	-
宁波金联	201,868,849	-	-	130,739,357	-	-	332,608,206	-	-	-	-
远鼎盛安	226,839,259	-	-	64,617,168	-	-	291,456,427	-	-	-	-
RW Higashi Pte.Ltd	393,746,975	1,729,546	(132,591,628)	43,158,300	-	(24,085,247)	281,957,946	-	-	-	(8,875,838)
大连天盛	162,188,018	-	-	118,803,445	-	-	280,991,463	-	-	-	-
RW Kuki Pte. Ltd	110,046,057	121,463,399	-	(2,059,371)	-	(11,539,702)	217,910,383	-	-	-	-

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

	2017 年度						年末净额	减值准备 年末余额	本年计提 减值准备	本年 现金红利	
	年初净额	新增投资	本年减少	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	汇率变动 影响					
合营企业(续)											
Mirvac Waterloo Dev Trust	171,761,819	-	-	(10,670,421)	-	28,337,429	189,428,827	-	-	-	
S Loop	22,867,612	145,318,063	-	(202,079)	-	(4,626,505)	163,357,091	-	-	-	
RW Yatomi Pte. Ltd	140,569,133	1,809,457	-	(2,253,586)	-	(13,309,557)	126,815,447	-	-	-	
南京朗润	48,246,286	-	-	50,413,870	-	-	98,660,156	-	-	-	
Redwood Nagoya Pte. Ltd.	66,080,432	9,156,328	-	(6,484,759)	-	(2,849,888)	65,902,113	-	-	-	
Lendlease (Jacksons on George) Trust	25,597,824	5,017,730	-	1,505,953	-	395,896	32,517,403	-	-	-	
武汉盛全	-	19,188,679	-	(362,347)	-	-	18,826,332	-	-	-	
深圳科创云城	-	22,000,000	-	(4,612,064)	-	-	17,387,936	-	-	-	
Lendlease (CQT Assets) Trust	10,066,561	1,123,297	-	(2,310,223)	-	161,065	9,040,700	-	-	-	
上海著久	-	5,000,000	-	(41,796)	-	-	4,958,204	-	-	-	

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

	年初净额	新增投资	本年减少	2017 年度				减值准备 年末余额	本年计提 减值准备	本年 现金红利
				按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	汇率变动影响	年末净额			
合营企业(续)										
中电国信	1,395,830	-	-	(682,808)	-	-	713,022	-	-	-
Ease Harvest	-	625,889	-	(1)	-	(32,200)	593,688	-	-	-
济南安齐	-	25,000,000	-	(25,000,000)	-	-	-	-	-	-
平安创科	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Claros Mortgage Trust	961,349,137	-	(980,780,831)	54,234,881	-	(34,803,187)	-	-	-	(58,077,829)
小计	5,114,080,174	923,563,056	(1,113,372,459)	874,252,767	-	(53,948,175)	5,744,575,363	-	-	(66,953,667)
合计	7,391,003,984	1,169,211,867	(1,328,499,237)	880,511,585	(37,309)	(12,170,284)	8,100,020,606	-	-	(102,776,860)

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

1. 重要联营企业的基础信息:

	主要经营地	注册地	持股比例	对集团活动是否具有战略性
深圳联新	深圳	深圳	49%	是

重要联营企业的主要财务信息:

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	23,342,733,524	33,736,418,362
非流动资产	33,213,518,090	24,306,200,201
资产合计	56,556,251,614	58,042,618,563
流动负债	47,471,357,719	55,978,602,326
非流动负债	4,582,546,845	2,599,373,861
负债合计	52,053,904,564	58,577,976,187
净资产	4,502,347,050	(535,357,624)
其中: 归属于母公司的净资产	4,390,475,407	(595,567,390)
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,151,332,949	-
调整事项(ii)	(31,978,691)	-
对联营企业投资的账面价值	2,119,354,258	-
	2018 年度	2017 年度
营业收入	8,240,415,634	4,454,226,771
净利润	6,187,737,190	2,164,370,951
综合收益总额	6,189,949,400	2,177,804,018

本集团本年度收到的来自联营企业的股利

-

-

(i) 本集团以联营企业合并报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(ii) 调整事项包括本集团取得联营企业投资时形成的商誉及本集团与联营企业之间的内部交易未实现利润的抵消。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

重要合营企业的基础信息：

	主要经营地	注册地	持股比例	对集团活动 是否具有战略性
南京新怡	南京	南京	39%	是

重要合营企业的主要财务信息：

	2018年12月31日
流动资产	2,891,520,468
非流动资产	856,197
资产合计	<u>2,892,376,665</u>
流动负债	357,217,265
非流动负债	-
负债合计	<u>357,217,265</u>
净资产	2,535,159,400
其中：归属于母公司的净资产	2,535,159,400
按持股比例计算的净资产份额(i)	988,712,166
调整事项(ii)	31,669,898
对合营企业投资的账面价值	1,020,382,064

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

(b) 合营企业(续)

	2018 年度
营业收入	-
净利润	10,929,092
综合收益总额	10,929,092

本集团本年度收到的来自合营企业的股利 -

(i) 本集团以合营企业合并报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

(ii) 调整事项包括本集团取得合营企业投资时形成的商誉及本集团与合营企业之间的内部交易未实现利润的抵消。

12. 其他权益工具投资

	2018 年 12 月 31 日
权益工具投资	
非上市公司股票	
—平安期货有限公司	21,000,000
	2018 年 12 月 31 日
平安期货有限公司	
—成本	21,000,000
—累计公允价值变动	-
	21,000,000

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 可供出售金融资产

可供出售金融资产按照类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日
<u>以公允价值计量</u>	
资产管理计划	13,300,000
基金	4,511,665
非上市公司股权投资	28,691,069
信托计划	1,123,239
	<u>47,625,973</u>
<u>以成本计量</u>	
非上市公司股权投资	<u>33,368,089</u>
	<u>80,994,062</u>
减：一年内到期的可供出售金融资产(附注七、9)	<u>(14,300,000)</u>
	<u>66,694,062</u>

可供出售金融资产相关信息分析如下：

	2017 年 12 月 31 日
<u>以公允价值计量</u>	
公允价值	47,625,973
其中：成本	39,970,877
累计计入其他综合收益的总额	7,655,096

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 投资性房地产

	2018 年度		
	土地使用权	房屋及建筑物	合计
年初余额	3,746,497,805	7,291,899,339	11,038,397,144
本年增加	775,064,112	1,159,409,099	1,934,473,211
固定资产净转出	-	(83,578,314)	(83,578,314)
无形资产净转出	(7,175,579)	-	(7,175,579)
本年减少-处置子公司转出	(1,861,879,395)	(5,065,674,261)	(6,927,553,656)
年末余额	2,652,506,943	3,302,055,863	5,954,562,806
累计折旧			
年初余额	65,116,400	170,586,755	235,703,155
本年计提	71,038,581	100,250,113	171,288,694
固定资产净转出	-	(8,205,183)	(8,205,183)
无形资产净转出	(580,442)	-	(580,442)
本年减少-处置子公司转出	(101,364,959)	(116,791,338)	(218,156,297)
年末余额	34,209,580	145,840,347	180,049,927
净值			
年末余额	2,618,297,363	3,156,215,516	5,774,512,879
年初余额	3,681,381,405	7,121,312,584	10,802,693,989

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 投资性房地产(续)

	2017 年度		合计
	土地使用权	房屋及建筑物	
原价			
年初余额	3,533,240,368	5,745,936,030	9,279,176,398
本年增加	213,257,437	1,545,963,309	1,759,220,746
年末余额	3,746,497,805	7,291,899,339	11,038,397,144
累计折旧			
年初余额	37,276,968	55,559,889	92,836,857
本年计提	27,839,432	115,026,866	142,866,298
年末余额	65,116,400	170,586,755	235,703,155
净值			
年末余额	3,681,381,405	7,121,312,584	10,802,693,989
年初余额	3,495,963,400	5,690,376,141	9,186,339,541

于 2018 年 12 月 31 日，投资性房地产在建的原值约为人民币 2,116,248,000 元(2017 年 12 月 31 日：4,549,545,000 元)。

2018 年度，计入投资性房地产的借款费用资本化金额约为人民币 49,735,727 元(2017 年度：108,118,000 元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.37%(2017 年度：3.97%)。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团净额为人民币 1,575,637,000 元(2017 年 12 月 31 日：1,867,919,000 元)的投资性房地产用于账面值为人民币 860,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：760,000,000 元)的长期借款(附注七、27)的抵押物。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 固定资产

	2018 年度			
	运输设备	办公、医疗器械 及通讯设备	房屋及建筑物	合计
原值				
年初余额	725,179	45,076,903	41,147	45,843,229
本年增加	281,754	11,994,772		12,276,526
在建工程转入	-	-	46,560,143	46,560,143
投资性房地产净转入	-	-	83,578,314	83,578,314
净转出至无形资产	-	-	(6,648,271)	(6,648,271)
本年处置子公司转出数	-	(859,281)	(41,147)	(900,428)
本年减少	-	(335,192)	(3,711,978)	(4,047,170)
年末余额	1,006,933	55,877,202	119,778,208	176,662,343
累计折旧				
年初余额	224,228	19,960,541	10,659	20,195,428
本年计提	185,878	6,474,900	783,238	7,444,016
投资性房地产净转入	-	-	8,205,183	8,205,183
净转出至无形资产	-	-	(55,403)	(55,403)
本年处置子公司转出数	-	(575,603)	(10,659)	(586,262)
本年转出	-	(319,535)	(63,048)	(382,583)
年末余额	410,106	25,540,303	8,869,970	34,820,379
账面价值				
年末余额	596,827	30,336,899	110,908,238	141,841,964
年初余额	500,951	25,116,362	30,488	25,647,801

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

15. 固定资产(续)

	2017 年度			合计
	运输设备	办公、医疗器械 及通讯设备	房屋及建筑物	
原值				
年初余额	1,025,390	43,211,826	41,147	44,278,363
本年增加	101,709	4,399,732	-	4,501,441
本年处置子公司转出数	(401,920)	(919,283)	-	(1,321,203)
本年减少	-	(1,615,372)	-	(1,615,372)
年末余额	725,179	45,076,903	41,147	45,843,229
累计折旧				
年初余额	291,854	16,282,574	8,807	16,583,235
本年计提	163,062	5,773,515	1,852	5,938,429
本年处置子公司转出数	(230,688)	(696,994)	-	(927,682)
本年转出	-	(1,398,554)	-	(1,398,554)
年末余额	224,228	19,960,541	10,659	20,195,428
账面价值				
年末余额	500,951	25,116,362	30,488	25,647,801
年初余额	733,536	26,929,252	32,340	27,695,128

16. 在建工程

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
桐乡花间堂酒店项目	22,869,291	23,690,852	(46,560,143)	-

2018 年度，计入在建工程的借款费用资本化金额约为人民币 332,000 元(2017 年度：430,000 元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.37%(2017 年度：3.97%)。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 无形资产

	2018 年度			2017 年度
	土地使用权	软件使用权	合计	软件使用权
原值				
年初余额	-	17,248,033	17,248,033	13,697,267
本年增加	-	35,959,165	35,959,165	6,970,132
固定资产净转入	6,648,271	-	6,648,271	-
投资性房地产净转入	7,175,579	-	7,175,579	-
本年减少	-	(1,027,421)	(1,027,421)	(2,361,722)
本年处置子公司转出数	-	(500)	(500)	(1,057,644)
年末余额	13,823,850	52,179,277	66,003,127	17,248,033
累计摊销				
年初余额	-	7,534,365	7,534,365	7,888,224
本年计提	55,402	6,183,050	6,238,452	2,732,434
固定资产净转入	55,403	-	55,403	-
投资性房地产净转入	580,442	-	580,442	-
本年减少	-	-	-	(2,280,334)
本年处置子公司转出数	-	(1,027,421)	(1,027,421)	(805,959)
年末余额	691,247	12,689,994	13,381,241	7,534,365
账面价值				
年末余额	13,132,603	39,489,283	52,621,886	9,713,668
年初余额	-	9,713,668	9,713,668	5,809,043

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 商誉

	2018 年度			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
新地兴华	22,020,664	-	(22,020,664)	-
上海致中和	6,749,924	-	(6,749,924)	-
深圳信道	-	547,495	-	547,495
减：减值准备	-	-	-	-
	28,770,588	547,495	(28,770,588)	547,495

19. 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
经营租入固定资产改良	10,510,982	43,786,318

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 递延所得税资产和负债

本集团未抵消递延所得税资产的明细如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
预提职工薪酬	914,775	3,659,100	2,685,269	10,741,076
内部交易未实现利润	44,408,117	177,632,468	69,275,585	277,102,340
可弥补亏损	142,344,135	569,376,540	94,174,650	376,698,600
金融资产减值	26,822,303	107,289,212	-	-
金融工具公允价值变动	5,840,861	23,363,444	2,372,402	9,489,609
	<u>220,330,191</u>	<u>881,320,764</u>	<u>168,507,906</u>	<u>674,031,625</u>

其中：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	32,106,778	33,752,399
预计于 1 年后转回的金额	<u>188,223,413</u>	<u>134,755,507</u>
	<u>220,330,191</u>	<u>168,507,906</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 递延所得税资产和负债(续)

本集团未抵消递延所得税负债的明细如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
金融工具公允价值变动	-	-	11,313,664	39,703,171
收购子公司产生的资产评估增值	47,725,928	289,356,648	112,190,251	518,418,415
海外子公司预提所得税	41,300,620	214,983,033	6,947,449	38,326,749
合伙企业归属于本集团的净利润	-	-	40,017,942	160,071,768
	<u>89,026,548</u>	<u>504,339,681</u>	<u>170,469,306</u>	<u>756,520,103</u>

其中：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	13,860,979	62,901,911
预计于 1 年后转回的金额	<u>75,165,569</u>	<u>107,567,395</u>
	<u>89,026,548</u>	<u>170,469,306</u>

本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>473,311,733</u>	<u>478,497,538</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2020 年	4,621,093	9,332,291
2021 年	150,504,920	212,257,583
2022 年	138,144,666	256,907,664
2023 年	180,041,054	-

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海华侨城项目款(注 1)	1,243,295,550	-
土地竞买保证金	823,057,997	-
桐乡项目配套支出(注 2)	24,235,802	93,950,906
不动产资本递延资产摊销	1,138,474	-
预付股权转让款(注 3)	-	20,000,000
	<u>2,091,727,823</u>	<u>113,950,906</u>

注 1：本公司下属子公司上海安标于 2018 年 12 月通过产交所挂牌获取了华侨城项目在建工程，相关资产收购价格及交易费用均已付清，截至 2018 年 12 月 31 日，尚未办理相关产权。

注 2：桐乡项目配套支出未来将分配至与之相关的项目。

注 3：该款项为本集团子公司不动产工业物流公司支付给第三方公司，用于收购其子公司股权的款项，该子公司本年已处置。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 短期借款

	2018年12月31日	2017年12月31日
信用借款	3,398,982,058	4,019,442,783
保证借款	-	246,339,408
质押借款	400,000,000	500,000,000
	<u>3,798,982,058</u>	<u>4,765,782,191</u>

于2018年12月31日，本集团无保证借款(2017年12月31日：246,339,000元系平科担保)。

于2018年12月31日，本集团的短期借款的合同年利率为2.50%-7.00%(2017年12月31日：2.59%-7.00%)。

上述借款的质押情况，参见附注七、1。

23. 应付职工薪酬

	2018年度			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴、补贴及职工福利费	359,970,768	609,380,244	(532,261,023)	437,089,989
工会经费及职工教育经费	19,689,362	36,371,581	(17,023,992)	39,036,951
社会保险费	3,347,119	58,006,983	(57,085,110)	4,268,992
住房公积金	1,174,726	17,201,002	(16,995,152)	1,380,576
	<u>384,181,975</u>	<u>720,959,810</u>	<u>(623,365,277)</u>	<u>481,776,508</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交企业所得税	89,975,574	308,878,527
未交增值税	36,728,281	39,396,980
应交房产税	6,711,455	5,686,535
代扣代交增值税	6,541,657	-
应交城建税及附加	3,549,723	5,015,226
应交土地使用税	2,103,107	5,767,416
代扣代缴个人所得税	2,345,299	4,692,084
其他	801,489	3,341,304
	<u>148,756,585</u>	<u>372,778,072</u>

25. 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注十一、6(3))	4,372,210,658	1,689,620,708
应付第三方经营往来款(注 1)	1,805,198,652	485,273,667
预收股权转让款(注 2) (附注十一、6(3))	160,000,000	160,000,000
应付银行借款利息	42,780,682	18,420,143
保证金及押金	40,136,646	119,449,167
应付关联方借款利息(附注十一、6(3))	18,263,712	10,557,209
应付债券利息	-	233,946,503
其他	123,978,888	117,419,885
	<u>6,562,569,238</u>	<u>2,834,687,282</u>

注 1: 该款项无息且无固定偿还期限。

注 2: 2015 年度，本集团预收平安养老保险股份有限公司(以下简称“平安养老险”)收购杭州安丰 43%股权转让款。截至 2018 年 12 月 31 日，该股权转让仍未完成。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

26. 其他流动负债

	2018年12月31日	2017年12月31日
应付债券(a)	10,932,808,760	5,294,645,206
其他	62,528,220	62,885,407
	<u>10,995,336,980</u>	<u>5,357,530,613</u>

(a) 该债券为本公司本年度发行的一年内到期的债券。

发行人	担保类别	担保方式	期限	赎回权	发行面值	发行年份	利率方式	票面年利率	2018年12月31日	2017年12月31日
本公司	17年超短期融资券第一期	无	270天	无	1,000,000,000	2017年	固定	4.44%	-	998,936,060
本公司	17年超短期融资券第二期	无	270天	无	1,000,000,000	2017年	固定	4.46%	-	998,892,532
本公司	17年超短期融资券第三期	无	270天	无	1,300,000,000	2017年	固定	4.58%	-	1,298,410,036
本公司	17年超短期融资券第四期	无	270天	无	1,000,000,000	2017年	固定	5.28%	-	999,211,960
本公司	17年超短期融资券第五期	无	270天	无	1,000,000,000	2017年	固定	5.28%	-	999,194,618
本公司	18年超短期融资券第一期	无	270天	无	800,000,000	2018年	固定	4.72%	827,401,931	-
本公司	18年超短期融资券第二期	无	270天	无	1,200,000,000	2018年	固定	4.60%	1,238,816,758	-
本公司	18年超短期融资券第三期	无	270天	无	1,300,000,000	2018年	固定	4.75%	1,342,168,992	-
本公司	18年超短期融资券第四期	无	270天	无	1,400,000,000	2018年	固定	4.85%	1,444,281,573	-
本公司	18年超短期融资券第五期	无	270天	无	800,000,000	2018年	固定	5.15%	821,655,686	-
本公司	18年超短期融资券第六期	无	270天	无	500,000,000	2018年	固定	4.54%	510,176,316	-
本公司	18年超短期融资券第七期	无	270天	无	1,000,000,000	2018年	固定	3.80%	1,015,237,220	-
本公司	18年超短期融资券第八期	无	270天	无	1,000,000,000	2018年	固定	3.99%	1,013,076,087	-
本公司	18年超短期融资券第九期	无	270天	无	1,000,000,000	2018年	固定	3.75%	1,001,623,561	-
					250,000,000					
FUXIANG	2018年美元债券	担保(a)	1年	无	美元	2018年	固定	5.10%	1,718,370,636	-
									<u>10,932,808,760</u>	<u>5,294,645,206</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 长期借款

	2018年12月31日	2017年12月31日
信用借款	6,741,344,609	5,417,550,133
保证借款	720,000,000	1,164,000,000
抵押借款	860,000,000	760,000,000
质押借款	440,505,217	507,483,446
	8,761,849,826	7,849,033,579
减：一年内到期的长期借款	(3,119,240,730)	(1,015,000,000)
	5,642,609,096	6,834,033,579

于2018年12月31日，保证借款人民币720,000,000元(2017年12月31日：970,000,000元)系中国平安集团担保、人民币0元(2017年12月31日：194,000,000元)系平科担保。抵押借款人民币160,000,000元(2017年12月31日：180,000,000元)系平科担保。

于2018年12月31日，质押借款人民币148,000,000元(2017年12月31日：229,000,000元)系深圳平安金融中心建设发展有限公司(以下简称“平安金融中心”)人民币148,000,000元(2017年12月31日：300,000,000元)的应收账款作为质押。

上述借款的其他抵押质押情况，参见附注七、1和七、14。

于2018年12月31日，长期借款的合同年利率为0.95%-6.60%(2017年12月31日：0.95%-6.60%)。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 应付债券

发行人	类别	担保 方式	期限	赎回权	发行面值	发行 年份	利率 方式	票面 年利率	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
富庆	公募离岸人民币债(注 1)	担保(a)	3 年	无	1,000,000,000	2015 年	固定	4.85%	-	997,417,089
	固定票息高级									
FUXIANG	无抵押债券(注 1)	担保(a)	3 年	无	300,000,000 美元	2016 年	固定	3.625%	2,060,192,282	1,950,575,882
本公司	2016 年第一期公司债券	无	7 年	有(b)	4,000,000,000	2016 年	固定	3.28%	4,046,983,710	3,990,607,264
本公司	2016 年中期票据第一期(注 1)	无	3 年	无	2,000,000,000	2016 年	固定	3.27%	2,049,550,886	1,995,803,674
本公司	2016 年中期票据第二期(注 1)	无	3 年	无	2,000,000,000	2016 年	固定	3.60%	2,042,628,015	1,995,939,840
本公司	2017 年第一期公司债券	无	5 年	有(c)	2,000,000,000	2017 年	固定	4.88%	2,024,008,385	1,994,130,670
本公司	2017 年第二期公司债券	无	5 年	有(c)	500,000,000	2017 年	固定	5.27%	501,906,915	498,443,784
FUXIANG	FUXIANG 海外债	担保(a)	5 年	无	1,500,000,000 港币	2017 年	固定	3.80%	1,348,813,924	1,251,592,648
本公司	2018 年度第一期中期票据	无	3 年	无	2,000,000,000	2018 年	固定	5.08%	2,038,303,387	-
本公司	2018 年度第二期中期票据	无	3 年	无	2,000,000,000	2018 年	固定	4.73%	2,027,648,662	-
本公司	2018 年第一期公司债券	无	3 年	无	1,500,000,000	2018 年	固定	5.00%	1,550,942,531	-
									19,690,978,697	14,674,510,851

注 1: 截止至 2018 年 12 月 31 日，该债券一年内到期。

- (a) 该债券由本公司的子公司不动产资本提供担保。
- (b) 该债券附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- (c) 该债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 实收资本

于 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本及实收资本均为人民币 20,000,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：20,000,000,000 元)，明细如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	比例	金额	比例	金额
平安寿险(附注一)	49.50%	9,900,000,000	49.50%	9,900,000,000
平安产险(附注一)	35.00%	7,000,000,000	35.00%	7,000,000,000
平科(附注一)	15.50%	3,100,000,000	15.50%	3,100,000,000
	100.0%	20,000,000,000	100%	20,000,000,000

30. 其他权益工具

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
永续中票	496,129,642	-

该权益工具为一般企业融资目的而发行，无固定到期日。于该权益工具发行后的第 3 个及其后每个付息日，本公司有权按照面值加应付利息(包括所有递延支付的利息及其孳息)赎回该权益工具。

该权益工具前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差和上调基点，每年支付一次。于每个付息日，在未发生分红、减资等强制付息事件的情况下，本公司可选择递延支付利息。自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次票面利率，将票面利率调整为当期基准利率加初始利差再加 300 个基点。在递延支付的利息清偿前(包括递延支付利息的利息)，发行人不能实施分红、减资等行为。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 资本公积

	2018年12月31日	2017年12月31日
资本溢价	344,728,849	345,028,398
其他资本公积(a)	28,923,112	15,267,347
	<u>373,651,961</u>	<u>360,295,745</u>

(a) 主要为权益法核算的联合营企业的影响以及本集团参与本公司的最终控股母公司管理的核心人员持股计划(“本计划”)。本集团将参与本计划人员应得的合法薪酬及业绩奖金交付本公司的最终控股母公司，由其用于在市场上购买相应数量的本集团最终控股母公司的股份。该等股份在满足一定的业绩目标后方可归属于获批准参与本计划的核心员工。本集团于 2018 年度以股份支付换取的职工服务总额为人民币 3,464,408 元(2017 年：3,214,916 元)。

32. 盈余公积

本公司提取的盈余公积均为法定盈余公积。

根据公司法和本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。经股东决议批准，法定盈余公积可弥补以前年度亏损或增加股本，按股东原有股份比例派送新股。但法定盈余公积转增股本后，留存本公司的法定盈余公积不得低于注册资本的 25%。

33. 利润分配

依照本公司章程及有关法规规定，本公司按下列顺序进行利润分配：

- (1) 弥补以前年度亏损；
- (2) 按净利润提取 10%的法定盈余公积；
- (3) 支付股东股利。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

33. 利润分配(续)

	2018年12月31日	2017年12月31日
年初累计未分配利润(调整前)	2,130,585,722	948,392,536
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,401,153,265	1,343,409,372
减：与少数股东的交易	-	(2,704)
减：提取法定盈余公积	(254,897,548)	(108,131,971)
减：提取一般风险准备	(2,534,238)	-
年末累计未分配利润	5,274,307,201	2,183,667,233

34. 少数股东权益

	2018年12月31日	2017年12月31日
太仓图辉	26,099,732	25,549,078
Vaillog	12,231,254	12,223,892
桐乡平安	1,184,292	1,438,951
Fullgrand	(1,675,148)	(1,066,402)
杭州安睿科技产业发展有限公司	-	31,855,597
沈阳安洪仓储有限公司	-	14,841,367
沈阳安和物流有限公司	-	12,487,121
天津顺合津开物流有限公司	-	12,164,186
成都康普仓储有限公司	-	11,910,048
广西安港投资有限公司	-	11,632,865
西安益卓仓储有限公司	-	11,070,465
成都康平仓储有限公司	-	10,955,964
西安明卓仓储有限公司	-	6,373,892
其他	(1,984,114)	40,462,836
合计	35,856,016	201,899,860

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

35. 营业收入

	2018 年度	2017 年度
投资顾问费收入	975,006,382	967,528,514
租赁收入	228,647,069	284,263,689
资产管理费收入	175,511,114	142,564,009
财务顾问费收入	171,217,239	336,595,512
投资管理费收入	88,555,161	68,676,521
物业管理费收入	86,511,938	107,702,182
酒店业务收入	80,787,458	73,051,800
工程管理费收入	23,134,854	96,815,807
其他	37,458,856	18,390,236
	<u>1,866,830,071</u>	<u>2,095,588,270</u>

注：投资顾问费收入主要为本集团为不动产项目提供前期投资、开发及退出的顾问服务获得的酬金；财务顾问费收入主要为本集团提供的财务管理、财务及税务咨询等相关服务获得的酬金；资产管理费收入主要为本集团为不动产项目提供开发、营销和运营管理服务获得的酬金；投资管理费收入主要为本集团作为基金管理人获得的酬金。

36. 营业成本

	2018 年度	2017 年度
折旧费	171,288,694	142,866,298
租赁费	23,664,440	160,795,751
管理费	21,760,956	38,134,245
医疗业务成本	15,537,562	14,886,592
酒店业务支出	9,862,495	8,255,651
水电费	5,157,748	10,337,729
手续费及佣金	2,846,683	-
其他	12,660,949	7,693,974
	<u>262,779,527</u>	<u>382,970,240</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 税金及附加

	2018 年度	2017 年度
房产税	37,752,207	25,197,850
土地使用税	15,710,697	14,249,660
城市维护建设税	12,839,651	10,286,610
教育费附加	9,162,780	7,429,731
印花税及其他	6,554,131	4,477,894
	<u>82,019,466</u>	<u>61,641,745</u>

38. 管理费用

	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	701,624,825	669,337,697
咨询费	136,068,476	100,332,863
外包服务费	93,147,334	60,635,367
业务招待费	73,790,125	50,769,389
租赁费	53,317,207	41,736,313
差旅费	49,824,813	38,512,416
办公物业费	27,318,053	24,609,249
业务宣传费	23,022,983	16,145,148
会议费	13,041,705	7,745,522
长期待摊费用摊销	10,510,982	2,202,528
固定资产折旧	7,444,016	5,938,429
无形资产摊销	6,238,452	2,732,434
其他	52,860,345	44,748,172
	<u>1,248,209,316</u>	<u>1,065,445,527</u>

39. 财务费用

	2018 年度	2017 年度
利息支出	1,865,875,861	1,166,821,293
减：资本化利息(附注七、8,七、14,七、16)	(50,067,990)	(120,590,028)
利息费用	<u>1,815,807,871</u>	<u>1,046,231,265</u>
减：利息收入	(154,577,909)	(30,338,772)
金融手续费	51,679,461	46,739,416
汇兑损益	743,139	128,214,929
担保费及其他	17,880,881	15,791,149
	<u>1,731,533,443</u>	<u>1,206,637,987</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 资产减值收益

	2018 年度	2017 年度
其他应收款坏账损失	-	46,559

41. 信用减值损失

	2018 年度
债权投资减值损失	96,967,763
定期存款减值转回	(34,815)
	<u>96,932,948</u>

42. 其他收益

	2018 年度	2017 年度
与收益相关的政府补助	12,361,123	1,967,245
与资产相关的政府补助	1,425,556	2,086,763
	<u>13,786,679</u>	<u>4,054,008</u>

于 2018 年 12 月 31 日，与收益相关的政府补助主要包括人力资源补助、税收返还以及专项发展资金，与资产相关的政府补助主要为递延收益的摊销。

43. 投资收益

	2018 年度	2017 年度
债权投资(含其他流动资产)	1,524,697,908	-
应收款项类投资	-	821,011,167
长期股权投资	3,686,623,936	1,138,771,278
其中：处置收益	533,623,075	260,255,631
对联营和合营企业的收益	3,153,000,861	878,515,647
可供出售金融资产	-	11,317,958
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	400,372,033	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	539,941,304
	<u>5,611,693,877</u>	<u>2,511,041,707</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

44. 公允价值变动损失

	2018 年度	2017 年度
可转换债券	(174,138,261)	(19,410,302)
基金	(56,097,561)	(137,654,521)
信托产品	(8,794,752)	9,123,288
结构化票据	(7,213,750)	-
其他	(7,125,171)	(4,218,785)
	<u>(253,369,495)</u>	<u>(152,160,320)</u>

45. 营业外收入

	2018 年度	2017 年度
违约金收入	1,904,586	1,437,914
其他	295,681	422,084
	<u>2,200,267</u>	<u>1,859,998</u>

46. 营业外支出

	2018 年度	2017 年度
捐赠支出(注 1)	85,758,000	-
罚款支出及其他	3,663,382	1,306,986
	<u>89,421,382</u>	<u>1,306,986</u>

注 1: 于 2018 年 12 月 31 日, 本公司下属子公司桐乡平安高桥大市政一期工程、高桥大市政人民路完成竣工备案, 无偿移交政府使用。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

47. 所得税

	2018 年度	2017 年度
当期所得税	412,053,991	491,900,091
递延所得税	(80,196,152)	(87,624,143)
	<u>331,857,839</u>	<u>404,275,948</u>

本集团所得税与会计利润的关系如下：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	<u>3,730,245,317</u>	<u>1,742,388,827</u>
以主要适用税率 25%计算的所得税(2017 年：25%)	932,561,329	435,597,207
不可抵扣费用对确定应纳税所得额的税务影响	60,906,310	50,702,024
免税收入对确定应纳税所得的税务影响	(814,147,445)	(148,119,390)
有限合伙企业不适用企业所得税的归属于少数股东损益部分的影响	-	(1,817)
利用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(22,552,959)	(2,511,109)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	31,909,187	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	58,061,172	64,226,916
在其他地区的子公司税率不一致的影响	18,397,966	4,382,117
预提所得税	41,205,751	-
汇算清缴差异	25,516,528	-
	<u>331,857,839</u>	<u>404,275,948</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

48. 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益				2018年度利润表中其他综合收益			
	2017年 12月31日	会计政策变更 (参见附注四)	2018年 1月1日	税后归属 于母公司	2018年 12月31日	本年所得 税前发生额	减：所得税 费用	税后归属 于母公司 税后归属 于少数股东
将重分类进损益的其他综合收益								
可供出售金融资产变动	5,732,329	(5,732,329)	-	-	-	-	-	-
权益法下可转损益的其他综合收益	(1,116,321)	-	(1,116,321)	(8,008,074)	(9,124,395)	(5,252,212)	(5,252,212)	-
外币财务报表折算差额	16,211,820	5,929,821	22,141,641	(11,144,630)	10,997,011	(19,914,005)	(13,900,492)	(6,013,513)
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	(6,249,357)	(6,249,357)	(8,332,476)	2,083,119	-
	20,827,828	197,492	21,025,320	(25,402,061)	(4,376,741)	(33,498,693)	2,083,119	(6,013,513)

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

48. 其他综合收益(续)

	资产负债表其他综合收益		2017 年度利润表中其他综合收益			
	2016 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2017 年 12 月 31 日	本年所得 税前发生额	减：所得税 费用	税后归属 于母公司 税后归属 于少数股东
将重分类进损益的其他综合收益						
可供出售金融资产公允价值变动损益	5,768,138	(35,809)	5,732,329	1,369,913	(1,405,722)	(35,809)
权益法下可转损益的其他综合收益	(1,079,012)	(37,309)	(1,116,321)	(37,309)	-	(37,309)
外币报表折算差额	(149,193,398)	165,405,218	16,211,820	167,735,511	-	165,405,218
	(144,504,272)	165,332,100	20,827,828	169,068,115	(1,405,722)	165,332,100
						2,330,293
						2,330,293

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

49. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2018 年度	2017 年度
净利润	3,398,387,478	1,338,112,879
加：固定资产和投资性房地产折旧		
(附注七、15，七、14)	178,732,710	148,804,727
无形资产摊销(附注七、17)	6,238,452	2,732,434
长期待摊费用摊销	10,510,982	2,202,528
信用减值准备(附注七、41)	96,932,948	-
资产减值准备(附注七、40)	-	(46,559)
报废固定资产和无形资产的损失	-	217,747
投资收益(附注七、43)	(5,611,693,877)	(2,511,041,707)
公允价值变动损失 (附注七、44)	253,369,495	152,160,320
财务费用	1,809,794,358	1,174,445,574
资产处置损失	-	38,910
递延所得税资产增加	(50,228,701)	(46,564,749)
递延所得税负债减少	(28,858,485)	(39,340,868)
存货的增加	(39,235,503)	(89,029,725)
经营性应收项目的增加	(3,574,054,639)	(1,869,746,642)
经营性应付项目的增加	6,182,561,215	817,568,204
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>2,632,456,433</u>	<u>(919,486,927)</u>

(2) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	23,875	32,561
可随时用于支付的银行存款	9,204,890,552	5,974,066,679
可随时用于支付的其他货币资金	23,563,101	-
现金及现金等价物年末余额	<u>9,228,477,528</u>	<u>5,974,099,240</u>

(3) 收到其他与经营活动相关的现金

	2018 年度	2017 年度
收到关联方往来款	1,372,401,664	2,150,045,340
收到第三方经营往来款	3,481,942,557	400,672,644
其他	82,133,111	8,066,753
	<u>4,936,477,332</u>	<u>2,558,784,737</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

49. 现金流量表补充资料(续)

(4) 支付其他与经营活动相关的现金

	2018 年度	2017 年度
支付关联方往来款	1,051,411,084	1,547,189,438
支付第三方往来款	1,864,679,472	1,100,846,267
租赁费	53,317,207	41,736,313
业务招待费	73,790,125	50,769,389
差旅费	49,824,813	38,512,416
办公物业费	27,318,053	24,609,249
业务宣传费	23,022,983	16,145,148
保证金及押金	79,312,521	2,630,958
其他	74,165,201	32,571,835
	<u>3,296,841,459</u>	<u>2,855,011,013</u>

八、 分部报告

本集团业务分部主要为不动产投资相关业务，其余业务分部的收入、利润及资产占整体比重均不重大，且本集团的业务大多发生在中国境内，虽然部分子公司成立在香港、美国、澳大利亚或英属维尔京岛，但大部分最终投向仍在中国境内，因此本集团管理层按一个分部进行列报。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险、利率风险和价格风险)、信用风险和流动风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元、日元、澳元及港币)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为港币的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2018 年 12 月 31 日			合计
	日元项目	人民币项目	美元项目	
外币金融资产				
交易性金融资产	-	-	900,026	900,026
其他应收款	-	820,557,997	307,025,252	1,127,583,249
应收利息	-	-	113,159,030	113,159,030
债权投资	-	-	689,559,774	689,559,774
货币资金	556,272	25,105	39,474,262	40,055,639
	<u>556,272</u>	<u>820,583,102</u>	<u>1,150,118,344</u>	<u>1,971,257,718</u>
外币金融负债				
其他应付款	-	371,858,678	28,177,351	400,036,029
应付利息	1,191,434	-	153,096	1,344,530
应付账款	-	1,000	-	1,000
长期借款	471,695,288	-	-	471,695,288
	<u>472,886,722</u>	<u>371,859,678</u>	<u>28,330,447</u>	<u>873,076,847</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

	2017 年 12 月 31 日			
	日元项目	人民币项目	美元项目	合计
外币金融资产				
其他应收款	-	-	22,771,687	22,771,687
可供出售金融资产	-	-	2,086,481	2,086,481
应收利息	-	-	81,109,643	81,109,643
应收款项类投资	-	-	656,504,469	656,504,469
货币资金	22,206	17,128	12,261,499	12,300,833
	22,206	17,128	774,733,779	774,773,113
外币金融负债				
其他应付款	-	2,543,580	194,380	2,737,960
应付利息	1,102,339	-	-	1,102,339
应付账款	-	1,000	-	1,000
长期借款	441,177,280	-	-	441,177,280
	442,279,619	2,544,580	194,380	445,018,579

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为美元的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2018 年 12 月 31 日				
	澳元项目	港币项目	日元项目	人民币项目	合计
外币金融资产					
其他应收款	52,979	465,168	20,799	300	539,246
货币资金	19,782,712	157,701,647	411,939	418,423,826	596,320,124
	19,835,691	158,166,815	432,738	418,424,126	596,859,370
外币金融负债					
其他应付款	-	309,518	-	989,011,299	989,320,817
应付债券	-	1,312,427,623	-	-	1,312,427,623
应付利息	272,552	33,043,290	3,436,130	16,200,358	52,952,330
应付账款	-	-	-	11,000	11,000
长期借款	436,923,597	127,666,472	377,923,280	-	942,513,349
	437,196,149	1,473,446,903	381,359,410	1,005,222,657	3,297,225,119

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

	2017年12月31日				合计
	澳元项目	港币项目	日元项目	人民币项目	
外币金融资产					
其他应收款	55,919	7,574,074	17,721	-	7,647,714
货币资金	36,162,469	322,344,570	121,852,878	32,298,654	512,658,571
	<u>36,218,388</u>	<u>329,918,644</u>	<u>121,870,599</u>	<u>32,298,654</u>	<u>520,306,285</u>
外币金融负债					
其他应付款	-	32,600	-	4,221,299	4,253,899
应付债券	-	1,251,592,648	-	-	1,251,592,648
应付利息	477,035	30,852,651	3,213,818	-	34,543,504
应付账款	-	-	-	11,000	11,000
长期借款	461,173,988	121,796,029	353,472,187	-	936,442,204
	<u>461,651,023</u>	<u>1,404,273,928</u>	<u>356,686,005</u>	<u>4,232,299</u>	<u>2,226,843,255</u>

于2018年12月31日及2017年12月31日，本集团内记账本位币为人民币和澳元的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额影响均不重大。

以下是在其他变量不变的情况下，关键变量可能发生的合理变动对利润及权益(因对汇率敏感的货币性资产和负债及以公允价值计量的非货币资产和负债的公允价值发生变化)的税前影响。变量之间存在的相关性会对市场风险的最终影响金额产生重大作用，但为了描述变量的影响情况，本集团假定其变化是独立的。

变量变动		2018年12月31日	
		增加/(减少)税前利润	增加/(减少)税前所有者权益
美元	对人民币增值 5%	57,208,728	57,208,728
港元	对人民币增值 5%	(65,757,744)	(65,757,744)
澳元	对人民币增值 5%	(20,868,023)	(20,868,023)
日元	对人民币增值 5%	(42,662,856)	(42,662,856)
		<u>(72,079,895)</u>	<u>(72,079,895)</u>
美元	对人民币贬值 5%	(57,208,728)	(57,208,728)
港元	对人民币贬值 5%	65,757,744	65,757,744
澳元	对人民币贬值 5%	20,868,023	20,868,023
日元	对人民币贬值 5%	42,662,856	42,662,856
		<u>72,079,895</u>	<u>72,079,895</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

		2017年12月31日	
变量变动		增加/(减少)税前利润	增加/(减少)税前所有者权益
美元	对人民币增值 5%	39,570,283	39,674,607
港元	对人民币增值 5%	(53,717,764)	(53,717,764)
澳元	对人民币增值 5%	(21,271,632)	(21,271,632)
日元	对人民币增值 5%	(33,853,641)	(33,853,641)
		<u>(69,272,754)</u>	<u>(69,168,430)</u>
美元	对人民币贬值 5%	(39,570,283)	(39,674,607)
港元	对人民币贬值 5%	53,717,764	53,717,764
澳元	对人民币贬值 5%	21,271,632	21,271,632
日元	对人民币贬值 5%	33,853,641	33,853,641
		<u>69,272,754</u>	<u>69,168,430</u>

(b) 利率风险

利率风险是指金融工具的价值/未来现金流量会因市场利率变动而出现波动的风险。

浮动利率工具使本集团面临现金流利率风险，而固定利率工具使本集团面临公允价值利率风险。

本集团的利率风险政策规定其须维持一个适当的固定及浮动利率工具组合，以管理利率风险。有关政策亦规定本集团管理计息金融资产及计息金融负债的到期情况。浮动利率工具一般不到一年便会重新估价一次。固定利率工具的利率在有关金融工具初始时固定，在到期前不会改变。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

于 2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债表按合同重定价日或到期日两者较早者分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				
	3 个月内	3 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	合计
<u>资产：</u>					
货币资金	9,810,709,815	300,000,000	105,434,000	-	10,216,143,815
交易性金融资产	6,556,057,688	40,933,734	602,316,554	102,314,149	7,301,622,125
其他流动资产	1,148,474,399	22,399,310,900	-	-	23,547,785,299
债权投资(含其他流动资产)	1,688,805,376	7,663,522,726	4,521,886,793	-	13,874,214,895
其他权益工具投资	-	-	-	21,000,000	21,000,000
资产合计	19,204,047,278	30,403,767,360	5,229,637,347	123,314,149	54,960,766,134
<u>负债：</u>					
短期借款	1,313,892,805	2,485,089,253	-	-	3,798,982,058
其他流动负债	5,674,324,940	5,309,754,450	-	-	10,984,079,390
长期借款	3,669,194,199	2,038,222,139	2,859,533,488	194,900,000	8,761,849,826
应付债券	2,049,550,886	4,102,820,297	13,538,607,514	-	19,690,978,697
负债合计	12,706,962,830	13,935,886,139	16,398,141,002	194,900,000	43,235,889,971

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

	2017年12月31日				
	3个月内	3个月至1年	1至5年	5年以上	合计
<u>资产:</u>					
货币资金	5,974,099,240	1,455,975,671	-	-	7,430,074,911
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,104,111,218	3,053,560,548	772,441,182	-	11,930,112,948
可供出售金融资产	-	13,300,000	5,634,904	-	18,934,904
应收款项类投资	758,000,000	10,956,582,344	2,637,760,497	-	14,352,342,841
资产合计	14,836,210,458	15,479,418,563	3,415,836,583	-	33,731,465,604
<u>负债:</u>					
短期借款	2,520,832,190	2,244,950,001	-	-	4,765,782,191
其他流动负债	-	5,328,719,208	11,300,754	-	5,340,019,962
长期借款	4,644,317,888	1,836,715,691	1,368,000,000	-	7,849,033,579
应付债券	-	997,417,089	9,686,486,499	3,990,607,263	14,674,510,851
负债合计	7,165,150,078	10,407,801,989	11,065,787,253	3,990,607,263	32,629,346,583

于 2018 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约 49,256,553 元(2017 年 12 月 31 日：约 36,028,220 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于 2018 年 12 月 31 日，根据 10 个交易日持有期间的市场价格变动，本集团预计有 99%的可能现有上市股票及证券投资基金的损失不会超过人民币 498,242,433 元。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。本集团主要面临的信用风险与存放在商业银行的存款、交易性金融资产、其他权益工具投资、债权投资及其他应收款项有关。

(a) 信用风险管理

本集团银行存款主要存放于关联方平安银行股份有限公司(以下简称“平安银行”)和大型国有商业银行。本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

交易性金融资产主要包括发行的上市公司五洲国际控股有限公司和 Shannon Assets 发行的结构化票据，平安银行发行的银行理财产品，深圳平安汇富资产管理有限公司、平安基金管理有限公司(以下简称“平安基金”)、横琴平安不动产、上海平安股权、华夏基金管理有限公司、南方基金管理有限公司、广发基金管理有限公司、易方达基金管理有限公司发行的基金，中海信托股份有限公司、交银国际信托有限公司发行的信托计划，深圳平安大华汇通财富管理有限公司发行的资产管理计划及关联方和非关联方的非上市公司股权投资请参见附注七、2。其他权益工具是平安期货有限公司的非上市股权投资。

债权投资主要包括对关联方(附注十一、6(3))及第三方债权投资。本集团对其信用风险设定相关政策以控制信用风险敞口，包括：委派管理层、资金监管及归集安排、从第三方获取担保、土地质押担保或股权质押担保、优先其他债权获得偿还以及其他保全措施等，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。债权投资的行业集中度和地区集中度的具体情况，请参见附注七、10。

应收账款主要包括应收管理服务酬金、应收租金等，其他应收款主要包括物业开发代垫款、押金及保证金、集团内关联公司往来款等。本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

(b) 预期信用损失计量

自 2018 年 1 月 1 日起，本集团按照新金融工具准则的规定，运用“预期信用损失模型”计提以摊余成本计量的债务工具金融资产的信用损失。

预期信用损失计量的参数

对预期信用损失进行计量涉及的模型、参数、和假设说明如下：

根据信用风险是否发生显著增加以及资产是否已发生信用减值，本集团按照不同的资产的风险特征差异，分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失是违约风险敞口(EAD)、违约概率(PD)及违约损失率(LGD)三者的乘积折现后的结果。

i)违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

ii)违约概率是指，债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

iii)违约损失率是指，本集团对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

整个存续期的违约概率是基于到期信息由 12 个月违约概率推演而成。到期分析覆盖了资产从初始确认到整个存续期结束的违约变化情况。到期组合的基础是可观察的历史数据，并假定同一组合和信用等级资产的情况相同。上述分析以历史数据作为支持。

信用风险显著变化的判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著变化。本集团进行金融工具的减值阶段划分时充分考虑反映其信用风险是否出现显著变化的各种合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。主要考虑因素有监管及经营环境、内外部信用评级、偿债能力、经营能力等。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以判断金融工具阶段划分。

本集团通过设置定量、定性标准以判断金融工具的信用风险自初始确认后是否发生显著变化，判断标准主要包括债务人违约概率的变化、信用风险分类的变化以及其他表明信用风险显著变化的情况。在判断金融工具的信用风险自初始确认后是否显著变化时，本集团未推翻准则关于逾期超过 30 天即为信用风险显著增加的假设。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

(b) 预期信用损失计量(续)

已发生信用减值资产的定义

在修订后的金融工具会计准则下为确定是否发生信用减值时，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 债务人在合同付款日后逾期超过 90 天以上
- 内部信用评级为违约等级
- 出于与债务人财务困难有关的经济或合同原因，债务人的债权人给予债务人平时不愿作出的让步
- 债务人发生重大财务困难
- 债务人很可能破产或者其他财务重组
- 金融资产的活跃市场消失

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

(b) 预期信用损失计量(续)

前瞻性信息

在确定 12 个月及整个存续期违约风险敞口、违约概率及违约损失率时应考虑前瞻性经济信息。本集团通过历史数据分析，识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的关键宏观经济指标，通过指标池建立、数据准备、前瞻性调整建模等步骤建立宏观经济前瞻调整模型，指标池包括国内生产总值同比变动率、采购经理指数等。通过进行回归分析确定这些经济指标历史上与违约风险敞口、违约概率和违约损失率之间的关系，并通过预测未来经济指标确定预期的违约风险敞口、违约概率和违约损失率。估值方法和关键假设在 2018 年度没有发生重大变更。

2018 年，本集团从万得信息技术股份有限公司公布的中国宏观经济数据库采集过去 10 年的宏观经济指标时间序列数据，分析经济指标之间的跨期内生关系，在蒙特卡洛方法模拟随机冲击基础上，建立预测函数，结合专家经验判断，选取不同分位点作为不同情景的取值。除了考虑基本经济情景外，本集团也考虑了其他可能的情景及情景权重。根据对每一个主要产品结构的分析，设定不同的情景，以确保考虑到指标非线性发展特征。本集团定期重新评估情景的数量及其特征。于 2018 年度，本集团结合统计分析来确定经济情景权重，也同时考虑了各情景所代表的可能结果的范围，确定最终宏观经济假设及权重以计量相关的减值准备。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本集团综合考虑内外部数据、专家预测以及统计分析确定这些经济指标与违约概率和违约损失率之间的关系。本集团至少每年对这些经济指标进行评估预测，并提供未来的最佳估计，并定期检测评估结果。

2018 年度，集团考虑了不同的宏观经济情景，用于估计预期信用损失的重要宏观经济假设列示如下：

国民生产总值同比变动率	6.2%-6.6%
采购经理指数(PMI)	49.5%-51.1%
M2 同比变动率	7.9%-9.7%

与其他经济预测类似，对预计经济指标和发生可能性的估计具有高度的固有不确定性，但因实际计提的预期信用损失金额占比不重大，本集团认为这些预测体现了本集团对可能结果的最佳估计。

于 2018 年 12 月 31 日及 2018 年 1 月 1 日，本集团所有适用预期信用损失模型的资产均划分为一阶段。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

(c) 信用风险敞口

	2018年12月31日	2017年12月31日
资产负债表项目的信用风险敞口包括：		
货币资金	10,216,143,815	7,430,074,911
交易性金融资产	7,301,622,125	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	11,930,112,948
应收账款	691,992,648	1,603,339,252
应收款项类投资	-	14,352,342,841
其他应收款	3,143,882,990	4,247,515,854
债权投资	13,874,214,895	-
其他权益工具投资	21,000,000	-
可供出售金融资产	-	66,694,062
其他金融资产	23,547,785,299	14,300,000
合计	<u>58,796,641,772</u>	<u>39,644,379,868</u>

上表为本集团在不考虑担保或其他信用增级措施的最大风险敞口，对于资产负债表项目，上列风险敞口金额为资产负债表日的账面净额。

如上所示，于 2018 年 12 月 31 日，62.77%的表内最高风险暴露金额来自债权投资(含其他流动资产)。于 2017 年 12 月 31 日，36.20%的表内最高风险暴露金额来自应收款项类投资。

本集团对债权投资相关业务会采取一定的信用增强措施来降低信用风险敞口至可接受水平。在不考虑担保或其他信用增级方法的影响下，本集团非以公允价值计量的金融资产的账面价值反映其最大信用风险敞口；以公允价值计量的金融资产的账面价值反映其当前风险敞口但并非最大风险敞口，最大风险敞口将随其未来公允价值的变化而改变。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险

流动性是指资产在不受价值损失的情况下是否具有迅速变现的能力，资金的流动性影响到本集团偿还到期债务的能力。

本集团负责其自身的现金流量预测并持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，本集团积极寻求投资资本投入和金融机构的借款，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2018年12月31日				
	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	5年以上	合计
金融负债					
短期借款	1,488,476,297	2,507,012,936	-	-	3,995,489,233
应付票据及应付账款	260,456,563	-	-	-	260,456,563
其他应付款	6,562,569,238	-	-	-	6,562,569,238
其他流动负债	5,751,181,104	5,306,310,826	-	-	11,057,491,930
长期借款	238,595,373	3,187,902,736	5,529,912,961	1,079,897,261	10,036,308,331
应付债券	2,428,865,327	4,630,637,211	14,675,618,905	-	21,735,121,443
	<u>16,730,143,902</u>	<u>15,631,863,709</u>	<u>20,205,531,866</u>	<u>1,079,897,261</u>	<u>53,647,436,738</u>
	2017年12月31日				
	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	5年以上	合计
金融负债					
短期借款	989,629,787	3,931,252,241	-	-	4,920,882,028
应付票据及应付账款	586,075,707	-	-	-	586,075,707
其他应付款	2,834,687,282	-	-	-	2,834,687,282
其他流动负债	-	5,538,510,200	-	-	5,538,510,200
长期借款	76,550,078	1,223,995,459	6,846,415,877	374,087,487	8,521,048,901
应付债券	-	1,405,640,556	11,729,479,022	4,078,355,556	17,213,475,134
	<u>4,486,942,854</u>	<u>12,099,398,456</u>	<u>18,575,894,899</u>	<u>4,452,443,043</u>	<u>39,614,679,252</u>

于资产负债表日，本集团存在对流动性产生影响的对外投资承诺，详见附注十二、3。

于资产负债表日，本集团除如附注十一、6(3)披露的对关联方提供担保余额外，无其他对外担保。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 金融工具及其风险(续)

(4) 集团对结构化主体的最大风险敞口

本集团在正常商业活动中参与结构化主体实现不同目的，例如为客户进行结构化交易、为公共和私有基础设施建设提供财务支持，以及代第三方投资者管理资产而收取管理费。这些结构化主体通过向投资者发行债券或信托份额的方式运作，集团对合并结构化主体的考虑因素详见附注四、4。

以下表格为集团未合并的结构化主体的规模、相应的集团的投资额以及集团最大风险敞口。最大风险敞口代表集团基于与结构化主体的安排所可能面临的最大风险。最大风险敞口具有不确定性，约等于公司投资额的账面价值之和。

未合并的结构化主体的规模、公司投资额以及公司最大风险敞口如下：

2018年12月31日	未合并结构化主体			本集团持有利益性质
	总资产	账面价值	公司最大风险敞口	
关联方管理信托计划	-	-	-	投资收益和服务费
第三方管理信托计划	注 1	2,133,574	2,133,574	投资收益和服务费
关联方管理资管计划	30,000,000	4,013,065	4,013,065	投资收益和服务费
第三方管理资管计划	注 1	-	-	投资收益和服务费
关联方管理理财产品	196,423,420,008	4,117,888,778	4,117,888,778	投资收益和服务费
第三方管理理财产品	注 1	2,507,514,029	2,507,514,029	投资收益
合计	196,453,420,008	6,631,549,446	6,631,549,446	

2017年12月31日	未合并结构化主体			本集团持有利益性质
	总资产	账面价值	公司最大风险敞口	
关联方管理信托计划	2,456,276,557	509,123,288	509,123,288	投资收益和服务费
第三方管理信托计划	注 1	1,123,239	1,123,239	投资收益和服务费
关联方管理资管计划	6,630,000,000	13,300,000	13,300,000	投资收益和服务费
第三方管理资管计划	注 1	-	-	投资收益和服务费
关联方管理理财产品	215,140,860,700	9,651,731,077	9,651,731,077	投资收益和服务费
第三方管理理财产品	注 1	1,317,381,335	1,317,381,335	投资收益
合计	224,227,137,257	11,492,658,939	11,492,658,939	

注 1： 第三方管理信托计划、第三方管理资管计划及第三方管理理财产品由第三方金融机构发起，其规模信息为非公开信息。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、 公允价值估计

根据在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层级的输入值，公允价值层级可分为：

第一层级：同类资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除市场报价以外的有关资产或负债的输入值。

第三层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

公允价值计量中的层次取决于对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，基于此考虑，输入值的重要程度应从公允价值计量整体角度考虑。

对于第二层次，其估值普遍根据第三方估值服务对相同或同类资产的报价，或通过估值技术利用可观察的市场参数及近期交易价格来确定公允价值。估值服务提供商通过收集、分析和解释多重来源的相关市场交易信息和其他关键估值模型的参数，并采用广泛应用的内部估值技术，提供各种证券的理论报价。银行间市场进行交易的债权型证券，若以银行间债券市场近期交易价格或估值服务商提供的价格进行估值的，属于第二层次。

对于第三层次，其公允价值根据如贴现现金流模型和其他类似方法等估值技术确定。判断公允价值归属第三层次主要根据计量资产公允价值所依据的某些无法直接观察的参数的重要性，以及估值方法如贴现现金流模型和其他类似估值技术。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、 公允价值估计(续)

(a) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2018 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	2018 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
<u>资产</u>				
交易性金融资产				
可转换公司债	-	-	18,249,400	18,249,400
银行理财产品	-	3,052,888,778	950,000	3,053,838,778
基金	3,503,218,911	1,345,118	137,050,000	3,641,614,029
股票	-	159,820,283	-	159,820,283
非上市公司股权投资	-	-	32,264,149	32,264,149
结构化票据	-	-	315,310,365	315,310,365
资产管理计划	-	-	4,013,065	4,013,065
其他	-	74,378,482	2,133,574	76,512,056
其他权益工具投资				
非上市公司股权投资	-	-	21,000,000	21,000,000
	3,503,218,911	3,288,432,661	530,970,553	7,322,622,125

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、 公允价值估计(续)

(a) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

于 2017 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	2017 年 12 月 31 日		
	第一层次	第二层次	第三层次
资产			
以公允价值计量且其变动计入			
当期损益的金融资产			
可转换公司债	-	-	458,742,214
银行理财产品	-	5,598,656,516	-
基金	-	5,049,891,963	-
信托计划	-	509,123,288	-
结构化票据	-	-	313,698,967
可供出售金融资产			
非上市公司股权投资	-	-	28,691,069
基金	-	4,511,665	-
信托计划	-	-	1,123,239
资产管理计划	-	-	13,300,000
	-	11,162,183,432	815,555,489
			11,977,738,921

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。2018 年度无第一层次与第二层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、 公允价值估计(续)

(a) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。相关估值假设包括提前还款率、预计信用损失率、利率或折现率。

上述第三层级资产变动如下：

	2018 年度
<u>交易性金融资产</u>	
<u>- 债务工具</u>	
年初余额	821,712,943
购买	16,039,752
出售	(324,697,412)
计入损益的利得或损失	(172,398,879)
年末余额	<u>340,656,404</u>
	2018 年度
<u>交易性金融资产</u>	
<u>- 权益工具</u>	
年初余额	33,844,879
购买	136,000,000
出售	(600,000)
计入损益的利得或损失	69,270
年末余额	<u>169,314,149</u>
<u>其他权益工具</u>	
年初余额	29,332,476
购买	-
出售	-
计入其他综合收益的利得或损失	(8,332,476)
年末余额	<u>21,000,000</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、 公允价值估计(续)

(a) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

2017 年度

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

- 债务工具

年初余额	517,981,817
购买	313,698,967
出售	(6,534,200)
计入损益的利得或损失	(52,705,403)
年末余额	<u>772,441,181</u>

可供出售金融资产-债务工具

年初余额	14,300,000
购买	-
出售	(1,000,000)
年末余额	<u>13,300,000</u>

可供出售金融资产-权益工具

年初余额	26,301,587
购买	-
出售	-
计入其他综合收益的利得或损失	3,512,721
年末余额	<u>29,814,308</u>

计入当期损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、资产减值损失等项目。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、 公允价值估计(续)

(a) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

年末持有的第三层级资产计入当年损益的金额列示如下：

	2018 年度		合计
	已实现损失	未实现损失	
交易性金融资产	(8,086,730)	(164,242,879)	(172,329,609)
	2017 年度		合计
	已实现收益	未实现损失	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,185,320	(53,890,723)	(52,705,403)

于 2018 年度及 2017 年度，本集团不存在第一层次和第二层次之间金融工具的转移的情况。

(b) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

不以公允价值计量的资产和负债主要包括：货币资金、债权投资、应收款项、短期借款、其他流动负债、长期借款、应付债券及应付款项等。

对于有市场报价的部分可供出售金融资产，公允价值以市场报价为基础；对于其他无法获得相关的市场信息的资产和负债，则使用现金流折现模型来进行估价，或在适用的情况下，参照市场对具有类似信用风险、到期日和收益率的产品的报价来确定。

除下述负债以外，其他不以公允价值计量的资产和负债的账面价值与公允价值差异很小。

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
负债				
长期借款	5,642,609,096	5,584,013,137	6,834,033,579	6,784,002,478
应付债券	13,538,607,514	13,143,452,254	14,674,510,851	14,528,918,824
	19,181,216,610	18,727,465,391	21,508,544,430	21,312,921,302

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方关系及交易

1. 投资方

公司名称	注册地	业务性质	注册资本
平安寿险	广东省	投资控股	33,800,000,000 元
平安产险	广东省	投资控股	21,000,000,000 元
平科	广东省	投资控股	3,115,150,000 元

本公司的最终控制方为中国平安集团。

2. 投资方注册资本及其变化

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
平科	3,115,150,000	-	-	3,115,150,000
平安产险	21,000,000,000	-	-	21,000,000,000
平安寿险	33,800,000,000	-	-	33,800,000,000

3. 持股比例和表决权比例

投资方对本公司的持股比例和表决权比例如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
平安寿险	49.50%	49.50%	49.50%	49.50%
平安产险	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
平科	15.50%	15.50%	15.50%	15.50%

4. 子公司及联合营企业

本公司的子公司与本集团的联合营企业的基本资料及与本公司的关系详见附注六、1 及附注七、11。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、 关联方关系及交易(续)

5. 其他关联方公司

本年度与本集团有重大交易的其它关联方如下:

关联方

与本公司的关系

中国平安集团

最终控股公司

长沙平安财富中心有限公司(以下简称“长沙财富中心”)

最终控股公司控制的公司

云南平安投资有限公司(以下简称“云南平安投资”)

最终控股公司控制的公司

云南景和置业有限公司(以下简称“云南景和置业”)

最终控股公司控制的公司

桐乡市安豪投资管理有限公司(以下简称“桐乡安豪”)

最终控股公司控制的公司

深圳壹账通智能科技有限公司(以下简称“深圳壹账通”)

最终控股公司控制的公司

深圳市平瑞投资管理有限公司(以下简称“深圳平瑞”)

最终控股公司控制的公司

深圳市平嘉投资管理有限公司(以下简称“深圳平嘉”)

最终控股公司控制的公司

深圳前海普惠众筹交易股份有限公司(以下简称“前海普惠”)

最终控股公司控制的公司

深圳平安综合金融服务有限公司(以下简称“平安综合金融”)

最终控股公司控制的公司

深圳平安通信科技有限公司(以下简称“平安通信”)

受最终控股公司重大影响的公司

深圳平安商用置业投资有限公司(以下简称“平安商用置业”)

最终控股公司控制的公司

平安金融中心

最终控股公司控制的公司

深圳安创

最终控股公司控制的公司

上海泽安投资管理有限公司(以下简称“上海泽安”)

最终控股公司控制的公司

上海盈谷房地产有限公司(以下简称“上海盈谷”)

最终控股公司控制的公司

上海揽海乡村俱乐部有限公司(以下简称“上海揽海”)

最终控股公司控制的公司

上海葛洲坝阳明置业有限公司(以下简称“上海葛洲坝”)

最终控股公司控制的公司

上海安逊投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安逊”)

最终控股公司控制的公司

平安资产管理有限责任公司(以下简称“平安资产管理”)

最终控股公司控制的公司

平安置业

最终控股公司控制的公司

平安银行

最终控股公司控制的公司

平安养老保险股份有限公司(以下简称“平安养老险”)

最终控股公司控制的公司

平安信托有限责任公司(以下简称“平安信托”)

最终控股公司控制的公司

平安寿险

最终控股公司控制的公司

平安普惠投资咨询有限公司(以下简称“平安普惠”)

受最终控股公司重大影响的公司

平安科技(深圳)有限公司(以下简称“平安科技”)

最终控股公司控制的公司

平安健康保险股份有限公司(以下简称“平安健康险”)

最终控股公司控制的公司

平安基金

最终控股公司控制的公司

平安产险

最终控股公司控制的公司

平安财富理财管理有限公司(以下简称“平安财富理财”)

最终控股公司控制的公司

横琴安尚投资合伙企业(以下简称“横琴安尚”)

最终控股公司控制的公司

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方关系及交易(续)

5. 其他关联方公司(续)

本年度与本集团有重大交易的其它关联方如下(续):

关联方	与本公司的关系
横琴安睦投资合伙企业(以下简称"横琴安睦")	最终控股公司控制的公司
横琴安凌股权投资基金(有限合伙)(以下简称"横琴安凌")	最终控股公司控制的公司
杭州平江投资有限公司(以下简称"杭州平江")	最终控股公司控制的公司
广西安轩置业有限公司(以下简称"广西安轩")	最终控股公司控制的公司
广东安德投资有限公司(以下简称"广东安德")	最终控股公司控制的公司
不动产工业物流	最终控股公司控制的公司
成都平安置业投资有限公司(以下简称"成都平安置业")	最终控股公司控制的公司
北京双融汇投资有限公司(以下简称"北京双融汇")	最终控股公司控制的公司
PARE Fenway US Holding Corporation(以下简称"PARE Fenway")	最终控股公司控制的公司
平科	最终控股公司控制的公司
成都新地兴华物流有限公司(以下简称"新地兴华")	最终控股公司控制的公司
上海致中和健康食品有限公司(以下简称"上海致中和")	最终控股公司控制的公司
沈阳安洪仓储有限公司(以下简称"沈阳安洪")	最终控股公司控制的公司
中国平安保险海外(控股)有限公司(以下简称"平安海外")	最终控股公司控制的公司
平安证券安创 1 号定向资产管理计划(以下简称"安创 1 号")	最终控股公司控制的公司

6. 关联方交易

(1) 定价政策

本集团在正常业务过程中发生的关联交易遵守一般商业条件。关联交易的价格主要参考市场价格经双方协商后确定。

(2) 重大交易

	2018 年度	2017 年度
<u>收取物业管理费</u>		
平安产险	1,614,763	5,496,021
平安寿险	1,798,891	2,489,254
其他	209,066	1,641,661

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、 关联方关系及交易(续)

6. 其他关联方公司(续)

(2) 重大交易(续)

	2018 年度	2017 年度
<u>收取租赁费</u>		
平安财富理财	-	6,315,007
平安置业	-	2,178,330
平安信托	-	1,409,637
平安科技	-	2,222,194
平安普惠	174,704	-
其他	-	1,320,230
<u>收取咨询费</u>		
深圳安创	365,848,955	442,406,120
深圳联新	337,038,765	453,796,545
桐乡安豪	266,124,980	53,537,392
平安金融中心	33,806,291	16,899,234
上海安逊	24,751,835	29,010,690
上海泽安	18,400,015	18,734,166
上海葛洲坝	7,898,498	8,232,649
北京双融汇	7,208,446	6,579,299
平安商用置业	6,955,834	7,122,909
广东安德	5,569,969	45,842,203
横琴安尚	5,334,376	-
横琴安睦	3,843,838	-
广西安轩	3,510,454	5,449,884
成都平安置业	2,914,849	3,081,925
横琴安凌	994,284	-
平安产险	-	12,701,887
平安寿险	-	2,597,123
其他	6,921,043	5,575,710
<u>收租赁管理费及工程酬金</u>		
平安寿险	66,788,965	56,255,706
平安产险	27,443,871	27,293,610
其他	-	795,303
<u>银行存款利息收入</u>		
平安银行	8,376,523	17,744,512

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(2) 重大交易(续)

	2018 年度	2017 年度
<u>投资收益</u>		
深圳安创	233,484,612	-
平安创科	231,146,678	149,049,135
济南安齐	185,532,461	222,064,939
桐乡安豪	164,418,323	7,055,556
武汉旭祥	118,614,649	-
平安银行	83,890,140	65,787,076
深圳联新	74,260,283	31,896,257
Ease Harvest	63,146,370	35,149,353
深圳平瑞	54,074,473	45,036,622
武汉盛全	40,059,092	3,319,546
天津美银	39,838,181	38,583,464
光鸿投资	27,028,269	26,802,367
云南景和置业	26,131,460	24,564,319
平安基金	19,964,516	11,473
长沙财富中心	18,248,593	1,143,405
上海著久	11,539,289	356,227
广东安德	11,139,937	-
深圳平嘉	351,285	76,862,488
其他	72,698,889	42,704,674
<u>支付房屋租赁费</u>		
平安金融中心	23,339,183	18,606,717
上海泽安	16,822,435	8,362,726
平安寿险	2,070,329	1,107,275
杭州平江投资有限公司	1,713,501	-
成都平安置业	642,067	544,470

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(2) 重大交易(续)

	2018 年度	2017 年度
<u>支付利息</u>		
平安银行	33,741,500	44,249,167
深圳安创	29,748,972	25,672,637
平科	9,184,000	-
不动产工业物流	8,122,970	-
新地兴华	5,279,167	-
天津美银	4,831,944	-
平安创科	2,219,389	-
上海致中和	1,532,604	-
沈阳安洪	37,603	-
深圳联新	-	10,989,620
平安海外	9,328	5,558,086
其他	-	87,500
<u>支付咨询服务费</u>		
中国平安集团	17,216,981	13,688,679
前海普惠	13,377,358	3,754,717
深圳壹账通	1,419,382	-
其他	1,272,070	1,118,113
<u>接受资金</u>		
平科	200,000,000	-
深圳联新	192,000,000	660,000,000
深圳安创	-	7,461,100,000
桐乡安豪	-	1,400,000,000
安创 1 号	-	1,000,000,000
平安银行	-	1,000,000,000
平安海外	-	326,710,000
云南平安投资	-	438,973
<u>支付外包服务费</u>		
平安科技	47,989,042	41,693,881
平安综合金融	23,048,187	13,992,840
平安通信	57,497	2,737

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(2) 重大交易(续)

	2018 年度	2017 年度
<u>购买理财产品</u>		
平安银行	56,060,140,421	64,082,236,893
<u>本公司关键管理人员薪酬</u>	30,688,477	24,100,933
<u>收到经营往来款净额(注 1)</u>		
济南安齐	1,501,500,000	-
武汉旭祥	1,105,000,000	-
深圳安创	657,434,444	6,372,000
济南盛唐	399,000,000	337,500,000
武汉盛全	321,879,000	-
大连天盛	175,000,000	105,000,000
地安君泰	102,100,000	250,900,000
云南平安投资	44,011,217	-
深圳联新	393,575	1,229,679,747
万科金湾	-	83,134,411
南京朗润	-	39,920,000
远鼎盛安	-	24,500,000
杭州龙耀	-	14,700,000
其他	35,143,518	58,339,182
	4,341,461,754	2,150,045,340

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(2) 重大交易(续)

	2018 年度	2017 年度
<u>支付经营往来款净额(注 1)</u>		
平安寿险	619,219,360	-
万科金湾	80,000,000	-
招商宁盛	42,973,000	-
深圳安创	34,306,767	-
不动产工业物流	33,907,647	-
深圳联新	30,449,255	-
桐乡安豪	26,433,491	-
平安创科	21,000,000	19,000,000
上海盈谷	18,743,948	-
上海揽海	14,219,349	6,500,000
南京裕鸿	7,153,250	-
前海普惠	5,827,828	-
平安科技	3,458,966	17,688,671
平安财富理财	1,748,741	1,858,965
武汉旭祥	-	1,142,500,000
武汉盛全	-	321,879,000
平安金融中心	-	9,938,085
平安商用置业	-	7,983,351
上海泽安	-	6,861,864
其他	14,410,667	12,979,502
	<u>953,852,269</u>	<u>1,547,189,438</u>

注 1：该些款项无息且无固定偿还期限。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、 关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(3) 与关联方往来款项余额

	2018年12月31日	2017年12月31日
<u>应收票据及应收账款(注2)</u>		
深圳安创	148,477,738	468,950,487
桐乡安豪	118,790,409	58,340,305
平安寿险	93,353,533	42,692,014
平安金融中心	73,287,089	37,452,420
深圳联新	72,679,622	738,774,932
上海泽安	47,385,288	28,235,471
上海葛洲坝	12,558,612	4,540,404
平安产险	8,230,540	20,749,219
北京双融汇	7,640,953	3,255,100
平安商用置业	7,373,184	21,070,135
广东安德	5,904,167	-
横琴安尚	5,494,407	-
成都平安置业	3,089,740	1,899,070
平安海外	2,640,000	2,640,000
其他	12,076,676	5,577,655
	<u>618,981,958</u>	<u>1,434,177,212</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、 关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(3) 与关联方往来款项余额(续)

	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应收款(注2)		
平安寿险	615,204,406	9,647,431
济南安齐	313,508,915	201,588,013
武汉旭祥	123,197,945	1,142,500,000
济南盛唐	90,000,000	90,000,000
深圳联新	55,732,878	12
武汉盛全	42,055,208	325,397,719
平安创科	40,000,000	188,769,861
桐乡安豪	34,420,580	508,200
深圳安创	34,306,767	-
不动产工业物流	33,907,647	-
平安科技	19,115,221	15,656,255
长沙财富中心	16,641,640	-
上海安逊	8,000,000	5,000,000
前海普惠	7,749,406	1,921,578
平安金融中心	7,226,575	8,017,926
上海揽海	7,219,349	6,500,000
南京裕鸿	7,153,250	-
PARE Fenway	4,821,963	16,336
天津美银	4,446,166	-
光鸿投资	-	81,124,479
深圳平嘉	-	78,627,405
深圳平瑞	-	74,225,264
其他	27,479,153	44,881,490
	<u>1,492,187,069</u>	<u>2,274,381,969</u>

注2：该些款项无息且无固定偿还期

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、 关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(3) 与关联方往来款项余额(续)

	2018年12月31日	2017年12月31日
<u>其他应付款</u>		
济南安齐	1,501,500,000	-
济南盛唐	736,500,000	337,500,000
深圳安创	719,520,611	64,670,550
地安君泰	353,000,000	250,900,000
远鼎盛安	308,141,400	308,141,400
大连天盛	280,000,000	105,000,000
宁波金联	266,000,000	266,000,000
平安养老险	160,500,000	160,700,000
南京朗润	39,920,000	39,920,000
杭州龙耀	39,200,000	39,200,000
深圳联新	38,793,481	26,054,315
招商宁盛	25,627,000	68,600,000
南京裕鸿	14,200,000	-
平安寿险	13,228,569	26,890,955
平安科技	8,985,974	8,351,933
平安置业	7,983,351	7,983,351
上海揽海	6,500,000	20,000,000
中国平安集团	4,884,538	4,332,881
平安综合金融	3,308,908	2,872,463
万科金湾	3,134,411	83,134,411
平安产险	2,021,029	2,813,955
平安创科	1,741,361	3,367,667
平安金融中心	1,726,421	-
平安信托	1,505,594	1,705,594
上海泽安	1,482,729	1,482,729
平安资产管理	1,341,459	1,185,249
平安普惠	1,203,065	1,079,393
平安银行	1,102,904	2,532,782
不动产工业物流	1,039,737	-
平安健康险	500,000	1,058,316
平安财富理财	10,876	1,759,617
上海盈谷	-	18,743,948
其他	5,870,952	4,196,408
	<u>4,550,474,370</u>	<u>1,860,177,917</u>
<u>银行存款</u>		
平安银行	<u>4,370,126,643</u>	<u>1,247,309,570</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、 关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(3) 与关联方往来款项余额(续)

2018年12月31日

债权投资

桐乡安豪	10,118,818,624
深圳安创	10,103,697,202
平安创科	3,055,309,299
济南安齐	2,483,847,269
深圳平瑞	1,201,645,602
武汉旭祥	1,170,155,267
Ease Harvest	1,406,927,524
广东安德	1,099,834,987
云南景和置业	833,344,523
光鸿投资	799,820,494
长沙财富中心	521,539,963
天津美银	414,270,779
上海著久	253,243,842
武汉盛全	251,952,519
南京新怡	226,067,840
云南平安投资	172,973,433
上海盈谷	152,307,999
PARE Fenway	150,591,814

34,416,348,980

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、 关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(3) 与关联方往来款项余额(续)

	2017年12月31日
<u>应收款项类投资</u>	
深圳联新	2,960,000,004
平安创科	2,780,000,000
济南安齐	2,293,783,307
深圳平瑞	1,070,500,000
Ease Harvest	1,023,000,236
光鸿投资	656,624,549
云南景和置业	633,370,000
天津美银	416,500,000
长沙财富中心	258,520,000
上海著久	204,324,950
武汉盛全	186,419,398
云南平安投资	160,600,000
PARE Fenway	124,557,714
深圳平嘉	22,149,750
	<u>12,790,349,908</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(3) 与关联方往来款项余额(续)

	2017 年 12 月 31 日	
<u>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产</u>		
<u>— 银行理财产品</u>		
平安银行		<u>5,597,756,516</u>
		2018 年 12 月 31 日
<u>交易性金融资产</u>		
<u>— 银行理财产品</u>		
平安银行		<u>3,052,931,723</u>
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<u>短期借款</u>		
深圳安创	-	30,400,000
深圳联新	<u>192,000,000</u>	-
	<u>192,000,000</u>	<u>30,400,000</u>
<u>长期借款</u>		
平安创科	<u>-</u>	<u>20,000,000</u>
<u>接受担保</u>		
中国平安集团	720,000,000	970,000,000
平科	160,000,000	620,339,409
平安金融中心	<u>148,000,000</u>	<u>229,000,000</u>
	<u>1,028,000,000</u>	<u>1,819,339,409</u>
<u>提供担保</u>		
深圳安创	2,890,000,000	700,000,000
上海盈谷	<u>150,000,000</u>	-
	<u>3,040,000,000</u>	<u>700,000,000</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、 承诺事项

1. 资本承诺

本集团有关物业开发的资本承诺如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
已签约但未在账目中计提	<u>287,905,607</u>	<u>2,327,309,607</u>

2. 租赁承诺

本集团已签定的不可撤销经营租赁合同，在资产负债表日后以下会计期间需支付的最低租赁付款额如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
1年以内(含1年)	30,443,264	47,617,124
1年至2年(含2年)	27,770,835	43,529,953
2年至3年(含3年)	24,683,442	30,386,676
3年以上	<u>9,784,117</u>	<u>2,455,742</u>
	<u>92,681,658</u>	<u>123,989,495</u>

3. 对外投资承诺

本集团对联合营企业投资的承诺如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
已签约但未在账目中计提(注1)	<u>2,621,190,596</u>	<u>5,165,999,845</u>

注1：本集团对联合营企业的承诺包括股权承诺和债权承诺。其中，债权承诺视联合营企业股东会决议通过的标的的资金需求的具体情况，于提交资金需求计划后约定期间内，向联合营企业提供。

十三、 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为所有者提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给所有者的股利金额、向所有者返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、 资本管理(续)

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债率	65.56%	61.66%

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行存款	5,677,325,050	1,553,240,846
其他货币资金	405,434,000	612,940,842
3 个月以上定期存款	-	100,000,000
	6,082,759,050	2,266,181,688

于 2018 年 12 月 31 日，本公司的其他货币资金为保证金，其中人民币 300,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：500,000,000 元)用于账面价值人民币 300,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：500,000,000 元)的短期借款(附注十四、13)的质押；人民币 105,434,000 元(2017 年 12 月 31 日 112,940,842 元)用于子公司 PINGAN PIER 4 US LLC 账面价值人民币 292,505,217 元(2017 年 12 月 31 日：278,483,446 元)的银行长期借款的质押。

2. 交易性金融资产

	2018 年 12 月 31 日
<u>交易性金融资产</u>	
权益工具	
基金	3,570,218,912
银行理财产品	800,380,572
股票	159,820,283
非上市公司股权投资	30,600,000
资产管理计划	4,013,065
可转换公司债	415,535
其他	76,512,055
	4,641,960,422
减：分类到非流动资产的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(299,427,206)
	4,342,533,216

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2017年12月31日

交易性金融资产

权益工具

银行理财产品

5,264,009,921

基金

2,505,454,703

信托产品

509,123,288

8,278,587,912

指定以公允价值计量且其变动进入当期损益的金融资产

基金

2,544,437,260

10,823,025,172

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

4. 应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收管理服务酬金	620,410,808	1,467,605,754
减：坏账准备	-	-
	<u>620,410,808</u>	<u>1,467,605,754</u>

应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	553,188,912	89%	-	1,080,990,375	74%	-
一到二年	67,221,896	11%	-	386,615,379	26%	-
	<u>620,410,808</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>1,467,605,754</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应收账款约人民币 67,221,896 元(2017 年 12 月 31 日：386,615,000 元)主要为应收关联方款项，基于对关联方财务状况及其信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。

于 2018 年 12 月 31 日，本公司净额为人民币 148,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：300,000,000 元)的应收账款用于账面价值为人民币 148,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：229,000,000 元)的长期借款(附注十四、18)的质押物。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

5. 应收款项类投资

2017年12月31日

应收关联方债权投资	21,221,351,633
应收第三方债权投资	<u>1,046,972,558</u>
	<u>22,268,324,191</u>
减：一年内到期的应收款项类投资	<u>(20,485,824,191)</u>
	<u>1,782,500,000</u>

本公司的应收款项类投资按行业分布主要集中在房地产行业，按地区分布主要集中在中国境内。

于2017年12月31日，本公司管理层认为应收款项类投资不存在可能发生的减值。

于2017年12月31日，应收款项类投资的合同年利率为2.50%-10.00%。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款

	2018年12月31日	2017年12月31日
应收关联方往来款	1,329,256,803	752,999,701
应收利息	815,250,287	972,131,310
应收第三方往来款	174,133,346	492,198,085
其他	66,902,402	59,439,650
	<u>2,385,542,838</u>	<u>2,276,768,746</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>2,385,542,838</u>	<u>2,276,768,746</u>

其他应收款账龄列示如下：

	2018年12月31日	2017年12月31日
1年以内(含1年)	2,385,542,838	2,276,768,746
减：坏账准备	-	-
	<u>2,385,542,838</u>	<u>2,276,768,746</u>

7. 其他流动资产

	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的债权投资	24,205,099,815	2,480,735
待认证进项税额	9,016,926	888,957
待抵扣进项税额	567,179	-
一年内到期的可供出售金融资产	-	13,300,000
其他	2,494,014	1,307,668
	<u>24,217,177,934</u>	<u>17,977,360</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

8. 债权投资

2018年12月31日

应收关联方债权投资	14,279,448,239
应收第三方债权投资	-
	<u>14,279,448,239</u>
减：减值准备	<u>(30,724,557)</u>
	14,248,723,682
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	<u>(10,810,264,984)</u>
	<u>3,438,458,698</u>

本公司的债权投资按行业分布主要集中在房地产行业，按地区分布主要集中在中国境内。

于2018年12月31日，本公司管理层认为债权投资不存在可能发生的减值。

于2018年12月31日，债权投资的合同年利率为2.50%-13.20%。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

9. 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<u>子公司及纳入合并范围的结构化主体</u>		
广州平盈	1,312,879,705	1,312,879,705
不动产资本	1,286,411,260	1,286,411,260
前海平裕保理	500,055,104	-
桐乡平安	499,980,000	499,980,000
深圳盛伟	482,873,874	482,873,874
杭州安丰	292,095,588	-
上海平安股权	100,000,000	100,000,000
横琴不动产	100,000,000	2,000,000
上海安滨	95,545,484	95,545,484
东莞安威	31,607,392	-
深圳信道	31,000,000	-
郑东金融	12,000,000	12,000,000
杭州宏平	10,000,000	10,000,000
深圳信益	9,000,000	9,000,000
昆山联诚	6,000,000	6,000,000
深圳恒创	5,000,000	5,000,000
上海安宜	1,000,000	1,000,000
上海安坚	989,782	989,782
深圳嘉新	500,000	500,000
武汉平瑞安新	500,000	500,000
不动产工业物流	-	2,000,000,000
安鑫 26 号	-	2,526,433
<u>联营企业</u>		
深圳联新	2,119,354,258	-
深圳盛钧	1	-
<u>合营企业</u>		
深圳科创云城	13,087,977	17,387,935
济南安齐	-	-
	<u>6,909,880,425</u>	<u>5,844,594,473</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

10. 可供出售金融资产

可供出售金融资产按照类别分析如下：

	2017年12月31日
<u>以公允价值计量</u>	
资产管理计划	13,300,000
非上市公司股权投资	28,691,069
信托计划	1,123,239
	<u>43,114,308</u>
<u>以成本计量</u>	
非上市公司股权投资	30,600,000
	<u>73,714,308</u>
减：一年内到期的可供出售金融资产(附注十四、7)	(13,300,000)
	<u>60,414,308</u>

可供出售金融资产相关信息分析如下：

	2017年12月31日
<u>以公允价值计量</u>	
公允价值	43,114,308
成本	35,423,239
累计计入其他综合收益的总额	7,691,069

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

11. 无形资产

	2018 年度	2017 年度
	软件使用权	软件使用权
原值		
年初余额	10,610,438	5,588,953
本年增加	35,251,644	6,884,075
本年减少	-	(1,862,590)
年末余额	45,862,082	10,610,438
累计摊销		
年初余额	2,841,101	2,924,279
本年计提	5,444,360	1,779,412
本年减少	-	(1,862,590)
年末余额	8,285,461	2,841,101
账面价值		
年末余额	37,576,621	7,769,337
年初余额	7,769,337	2,664,674

12. 递延所得税资产和负债

本公司递延所得税资产的明细如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
预提职工薪酬	914,775	3,659,100	2,216,586	8,866,344
金融工具公允价值变动	2,992,071	11,968,284	-	-
金融资产减值	12,241,382	48,965,528	-	-
	16,148,228	64,592,912	2,216,586	8,866,344

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

12. 递延所得税资产和负债(续)

	2018年12月31日	2017年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	11,519,886	1,371,597
预计于1年后转回的金额	4,628,342	844,989
	<u>16,148,228</u>	<u>2,216,586</u>

本公司递延所得税负债的明细如下：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
金融工具公允价值变动	-	-	14,007,767	56,031,068

其中：

	2018年12月31日	2017年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	-	14,007,767

13. 短期借款

	2018年12月31日	2017年12月31日
信用借款	4,340,000,000	3,796,489,641
质押借款	400,000,000	500,000,000
	<u>4,740,000,000</u>	<u>4,296,489,641</u>

于2018年12月31日，本公司的短期借款合同年利率为5.44%-6.10%(2017年12月31日：4.00%-6.00%)。

于2018年12月31日，质押借款人民币100,000,000元(2017年12月31日：0元)系由本公司的子公司不动产资本账面价值人民币582,232,287元(2017年12月31日：0元)的定期存款提供质押。上述借款的其他质押情况，参见附注十四、1。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

14. 应付职工薪酬

	2018 年度			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴、补贴及				
职工福利费	198,522,594	440,289,882	(270,025,622)	368,786,854
工会经费及职工教育经费	6,357,709	26,841,088	(11,057,302)	22,141,495
社会保险费	1,568,505	25,968,009	(25,455,689)	2,080,825
住房公积金	643,898	9,218,016	(9,098,856)	763,058
	<u>207,092,706</u>	<u>502,316,995</u>	<u>(315,637,469)</u>	<u>393,772,232</u>

15. 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交企业所得税	37,466,252	249,671,122
未交增值税	34,406,727	35,559,854
代扣代缴增值税	6,541,657	-
应交城建税及附加	3,106,241	4,305,159
代扣代缴个人所得税	1,289,182	1,768,866
其他	784,999	-
	<u>83,595,058</u>	<u>291,305,001</u>

16. 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付关联方款项	1,901,564,561	366,441,967
关联方借款利息	77,573,762	6,789,230
暂收款	17,777,232	366,159,999
应付银行借款利息	5,426,903	7,863,945
保证金及押金	661,464	150,353
应付债券利息	-	234,100,942
其他	49,563,555	10,946,292
	<u>2,052,567,477</u>	<u>992,452,728</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

17. 其他流动负债

	2018年12月31日	2017年12月31日
应付债券(a)	9,214,438,124	5,294,645,206
其他	4,023,399	11,218,206
	<u>9,218,461,523</u>	<u>5,305,863,412</u>

(a) 债券为本公司本年度发行的一年内到期的超短期融资券。

发行人	类别	担保 方式	期限	赎回权	发行面值	发行 年份	利率 方式	票面 年利率	2018年 12月31日	2017年 12月31日
本公司	17年超短期 融资券第一期	无	270天	无	1,000,000,000	2017年	固定	4.44%	-	998,936,060
本公司	17年超短期 融资券第二期	无	270天	无	1,000,000,000	2017年	固定	4.46%	-	998,892,532
本公司	17年超短期 融资券第三期	无	270天	无	1,300,000,000	2017年	固定	4.58%	-	1,298,410,036
本公司	17年超短期 融资券第四期	无	270天	无	1,000,000,000	2017年	固定	5.28%	-	999,211,960
本公司	17年超短期 融资券第五期	无	270天	无	1,000,000,000	2017年	固定	5.28%	-	999,194,618
本公司	18年超短期 融资券第一期	无	270天	无	800,000,000	2018年	固定	4.72%	827,401,931	-
本公司	18年超短期 融资券第二期	无	270天	无	1,200,000,000	2018年	固定	4.60%	1,238,816,758	-
本公司	18年超短期 融资券第三期	无	270天	无	1,300,000,000	2018年	固定	4.75%	1,342,168,992	-
本公司	18年超短期 融资券第四期	无	270天	无	1,400,000,000	2018年	固定	4.85%	1,444,281,573	-
本公司	18年超短期 融资券第五期	无	270天	无	800,000,000	2018年	固定	5.15%	821,655,686	-
本公司	18年超短期 融资券第六期	无	270天	无	500,000,000	2018年	固定	4.54%	510,176,316	-
本公司	18年超短期 融资券第七期	无	270天	无	1,000,000,000	2018年	固定	3.80%	1,015,237,220	-
本公司	18年超短期 融资券第八期	无	270天	无	1,000,000,000	2018年	固定	3.99%	1,013,076,087	-
本公司	18年超短期 融资券第九期	无	270天	无	1,000,000,000	2018年	固定	3.75%	1,001,623,561	-
									<u>9,214,438,124</u>	<u>5,294,645,206</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

18. 长期借款

	2018年12月31日	2017年12月31日
信用借款	956,489,641	1,050,000,000
质押借款	148,000,000	229,000,000
	<u>1,104,489,641</u>	<u>1,279,000,000</u>
减：一年内到期的长期借款	(183,000,000)	(81,000,000)
	<u>921,489,641</u>	<u>1,198,000,000</u>

于 2018 年 12 月 31 日，长期借款的合同年利率为 4.64%-5.35%(2017 年 12 月 31 日：4.35%-5.35%)。

上述借款的质押情况，参见附注十四、4。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

19. 营业收入

	2018 年度	2017 年度
投资顾问费收入	975,006,382	967,528,514
资产管理费收入	177,827,945	148,513,414
财务顾问费收入	155,618,843	187,203,033
投资管理费收入	21,331,933	2,575,969
工程管理费收入	14,858,124	69,440,099
其他	-	140,324
	<u>1,344,643,227</u>	<u>1,375,401,353</u>

20. 税金及附加

	2018 年度	2017 年度
城市维护建设税	10,461,900	8,573,207
教育费附加	7,458,597	6,123,435
印花税及其他	1,714,259	104,238
	<u>19,634,756</u>	<u>14,800,880</u>

21. 管理费用

	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	502,316,995	337,397,240
咨询费	173,336,908	88,762,350
外包服务费	89,338,009	59,156,250
业务招待费	67,989,841	45,888,347
租赁费	50,900,722	38,879,913
差旅费	45,897,109	34,490,891
业务宣传费	20,068,807	12,207,732
会议费	12,567,116	7,522,205
办公物业费	8,407,172	7,230,010
其他	29,272,813	23,370,684
	<u>1,000,095,492</u>	<u>654,905,622</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

22. 财务费用

	2018 年度	2017 年度
利息支出	1,407,363,497	735,122,478
减：利息收入	(48,008,277)	(21,228,337)
金融手续费及其他	55,445,872	44,261,982
	<u>1,414,801,092</u>	<u>758,156,123</u>

23. 信用减值损失

	2018 年度
债权投资减值损失(附注七、10)	22,604,250
定期存款减值损失	(34,815)
	<u>22,569,435</u>

24. 其他收益

	2018 年度	2017 年度
与收益相关的政府补助	<u>980,376</u>	<u>574,705</u>

25. 投资收益

	2018 年度	2017 年度
债权投资	1,526,467,205	-
应收款项类投资	-	1,000,592,734
交易性金融资产	293,203,051	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	493,322,344
长期股权投资	2,124,839,682	141,880,232
其中：处置损益	105,586,401	(172,461)
对联营和合营企业的损益	2,000,359,337	(29,612,064)
股息收入	18,893,944	171,664,757
可供出售金融资产	-	6,089,898
	<u>3,944,509,938</u>	<u>1,641,885,208</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

26. 公允价值变动损失

	2018 年度	2017 年度
基金	(56,135,715)	(137,654,521)
信托产品	(8,794,752)	9,123,288
资产管理计划	(6,019,455)	-
可转换公司债	(4,013,612)	-
其他	673,512	-
	<u>(74,290,022)</u>	<u>(128,531,233)</u>

27. 所得税

	2018 年度	2017 年度
当期所得税	229,804,507	411,198,564
递延所得税	<u>(21,445,813)</u>	<u>(32,573,357)</u>
	<u>208,358,694</u>	<u>378,625,207</u>

本公司所得税与会计利润的关系如下：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	<u>2,757,334,179</u>	<u>1,459,944,920</u>
以主要适用税率 25%计算的所得税(2017 年：25%)	689,333,545	364,986,230
不可抵扣费用对确定应纳税所得额的税务影响	14,557,724	13,699,868
免税收入对确定应纳税所得的税务影响	(506,885,669)	(60,891)
汇算清缴差异	<u>11,353,094</u>	<u>-</u>
	<u>208,358,694</u>	<u>378,625,207</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

28. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2018 年度	2017 年度
净利润	2,548,975,485	1,081,319,713
加：固定资产折旧	1,827,120	1,772,139
信用减值准备	22,569,435	-
无形资产摊销	5,444,360	1,779,412
长期待摊费用摊销	915,442	1,198,259
投资收益	(3,944,509,938)	(1,641,885,208)
公允价值变动损失	74,290,022	128,531,233
资产处置损失	-	64,110
财务费用	1,407,363,497	758,156,123
递延所得税资产增加	(6,436,198)	(440,549)
递延所得税负债减少	(15,009,614)	(32,132,809)
经营性应收项目的减少/(增加)	574,631,450	(204,898,668)
经营性应付项目的增加/(减少)	1,204,837,784	(361,468,584)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>1,874,898,845</u>	<u>(268,004,829)</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

28. 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可随时用于支付的银行存款	5,677,325,050	1,553,240,846
(3) 收到的其他与经营活动有关的现金		
	2018 年度	2017 年度
收到子公司及关联方往来款	3,733,646,378	1,134,568,159
其他	49,094,099	16,607,489
	3,782,740,477	1,151,175,648
(4) 支付的其他与经营活动相关的现金		
	2018 年度	2017 年度
支付子公司及关联方往来款	705,019,535	589,777,443
支付第三方往来款	1,917,619,631	616,124,587
业务招待费	67,989,841	45,888,347
金融手续费	55,445,872	44,261,982
租赁费	50,900,722	38,879,913
差旅费	45,897,109	34,490,891
其他	220,039,404	42,663,999
	3,062,912,114	1,412,087,162