

平安不动产有限公司

合并资产负债表

2019年06月30日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产		
货币资金	14,147,089,965	10,216,143,815
交易性金融资产	4,626,423,366	6,596,991,422
应收账款	749,349,537	691,992,648
预付款项	209,810,088	5,678,935
其他应收款	3,858,900,786	3,143,882,990
存货	200,060,598	1,967,691
一年内到期的非流动资产	10,347,655,734	9,352,328,102
其他流动资产	17,521,773,509	23,623,038,625
流动资产合计	51,661,063,583	53,632,024,228
非流动资产		
债权投资	5,209,831,642	4,521,886,793
长期股权投资	15,872,651,437	10,342,352,491
其他权益工具投资	21,000,000	21,000,000
其他非流动金融资产	1,029,860,141	704,630,703
租赁资产	91,994,460	-
投资性房地产	5,961,854,628	5,774,512,879
固定资产	140,447,023	141,841,964
无形资产	48,845,562	52,621,886
商誉	547,495	547,495
长期待摊费用	58,110,212	10,510,982
递延所得税资产	207,917,174	220,330,191
其他非流动资产	1,401,357,599	2,091,727,823
非流动资产合计	30,044,417,373	23,881,963,207
资产总计	81,705,480,956	77,513,987,435

郭益民

法定代表人

陈如

主管会计工作负责人

李佩峰

会计机构负责人

平安不动产有限公司

合并资产负债表(续)

2019年06月30日

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
负债及所有者权益		
流动负债		
短期借款	7,448,017,336	3,798,982,058
应付账款	174,101,521	260,456,563
应付职工薪酬	288,564,494	481,776,508
应交税费	153,865,945	148,756,585
其他应付款	6,140,178,423	6,562,569,238
一年内到期的长期借款	2,952,451,388	3,119,240,730
一年内到期的非流动负债	2,059,405,621	6,152,371,183
其他流动负债	3,119,142,663	10,995,336,980
流动负债合计	22,335,727,391	31,519,489,845
非流动负债		
长期借款	7,076,922,140	5,642,609,096
应付债券	17,910,782,060	13,538,607,514
租赁负债	93,429,293	-
递延收益	28,085,278	28,603,611
递延所得税负债	105,718,276	89,026,548
非流动负债合计	25,214,937,047	19,298,846,769
负债总计	47,550,664,438	50,818,336,614
所有者权益		
实收资本	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	3,559,384,226	496,129,642
资本公积	1,119,412,904	373,651,961
其他综合收益	11,901,343	(4,376,741)
盈余公积	517,548,504	517,548,504
一般风险准备	4,202,209	2,534,238
未分配利润	8,919,840,898	5,274,307,201
归属于母公司所有者权益合计	34,132,290,084	26,659,794,805
少数股东权益	22,526,434	35,856,016
所有者权益合计	34,154,816,518	26,695,650,821
负债及所有者权益总计	81,705,480,956	77,513,987,435

郭念民
法定代表人

王生
主管会计工作负责人

李佩峰
会计机构负责人




(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产		
货币资金	11,167,197,701	6,082,759,050
交易性金融资产	4,045,124,564	4,342,533,216
应收账款	603,389,335	620,410,808
预付款项	1,064,088	101,177
其他应收款	2,523,574,097	2,385,542,838
一年内到期的非流动资产	11,984,947,594	10,810,264,984
其他流动资产	18,208,758,144	24,217,177,934
流动资产合计	48,534,055,523	48,458,790,007
非流动资产		
债权投资	2,726,833,643	3,438,458,698
长期股权投资	11,539,898,372	6,909,880,425
其他权益工具投资	21,000,000	21,000,000
其他非流动金融资产	620,864,371	299,427,206
租赁资产	74,927,050	-
固定资产	7,008,035	6,399,164
无形资产	32,851,221	37,576,621
长期待摊费用	1,842,388	1,934,836
递延所得税资产	10,159,964	16,148,228
其他非流动资产	280,617,800	-
非流动资产合计	15,316,002,844	10,730,825,178
资产总计	63,850,058,367	59,189,615,185


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

平安不动产有限公司

公司资产负债表(续)

2019年06月30日

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债		
短期借款	9,144,920,000	4,740,000,000
应付职工薪酬	234,337,805	393,772,232
应交税费	106,550,336	83,595,058
其他应付款	3,171,259,033	2,052,567,477
一年内到期的长期借款	800,000,000	183,000,000
一年内到期的非流动负债	-	4,092,178,901
其他流动负债	3,055,024,933	9,218,461,523
流动负债合计	16,512,092,107	20,763,575,191
非流动负债		
长期借款	2,505,986,890	921,489,641
应付债券	13,869,208,212	12,189,793,590
租赁负债	76,152,826	-
递延所得税负债	3,721,034	-
非流动负债合计	16,455,068,962	13,111,283,231
负债总计	32,967,161,069	33,874,858,422
所有者权益		
实收资本	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	3,559,384,226	496,129,642
资本公积	373,077,159	442,502,295
其他综合收益	653,368	694,961
盈余公积	513,680,825	513,680,825
一般风险准备	4,202,209	2,534,238
未分配利润	6,431,899,511	3,859,214,802
所有者权益合计	30,882,897,298	25,314,756,763
负债及所有者权益总计	63,850,058,367	59,189,615,185

郭益民
法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

平安不动产有限公司

合并利润表

2019年二季度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2019年二季度	2018年二季度
一、营业收入	952,838,269	963,397,200
减：营业成本	(104,875,191)	(159,178,584)
税金及附加	(32,199,643)	(44,284,080)
管理费用	(494,762,685)	(429,965,364)
财务费用	(857,703,672)	(705,056,226)
信用减值收益	27,543,941	4,732,392
加：其他收益	86,285,262	8,893,674
投资收益	4,411,940,307	1,510,828,972
公允价值变动收益/(损失)	48,115,245	(63,087,421)
二、营业利润	4,037,181,833	1,086,280,563
加：营业外收入	190,920	1,808,275
减：营业外支出	(1,186,691)	(3,601,233)
三、利润总额	4,036,186,062	1,084,487,605
减：所得税	(300,647,407)	(149,128,767)
四、净利润	3,735,538,655	935,358,838


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

平安不动产有限公司

公司利润表

2019年二季度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019年二季度	2018年二季度
一、营业收入	688,314,554	678,926,699
减: 税金及附加	(10,084,365)	(6,987,479)
管理费用	(395,585,905)	(291,944,539)
财务费用	(653,212,609)	(554,239,048)
信用减值收益	11,984,770	12,736,730
加: 其他收益	234,152	421,474
投资收益	3,168,935,901	669,391,338
公允价值变动收益/(损失)	26,847,080	(5,918,269)
二、营业利润	2,837,433,578	502,386,906
加: 营业外收入	12,997	-
减: 营业外支出	(501,052)	(1,131,970)
三、利润总额	2,836,945,523	501,254,936
减: 所得税费用	(187,037,862)	(140,660,296)
四、净利润	2,649,907,661	360,594,640

郭登民

法定代表人

陈健

主管会计工作负责人

李佩峰

会计机构负责人




(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019年二季度	2018年二季度
一、经营活动产生的现金流量		
提供劳务及租赁收到的现金	1,130,146,300	1,893,249,203
收到的其它与经营活动有关的现金	6,462,415,444	7,169,954,128
经营活动现金流入小计	7,592,561,744	9,063,203,331
购买商品、接受劳务支付的现金	(463,592,161)	(344,297,973)
支付给职工以及为职工支付的现金	(537,074,995)	(415,136,273)
支付的各项税费	(499,735,391)	(480,908,856)
支付的其它与经营活动有关的现金	(4,720,904,738)	(5,145,178,388)
经营活动现金流出小计	(6,221,307,285)	(6,385,521,490)
经营活动产生的现金流量净额	1,371,254,459	2,677,681,841
二、投资活动产生/(使用)的现金流量		
收回投资收到的现金	56,147,633,683	56,217,682,299
处置子公司收到的现金净额	1,855,005	-
取得投资收益收到的现金	1,118,870,204	307,232,332
投资活动现金流入小计	57,268,358,892	56,524,914,631
投资支付的现金	(53,896,070,826)	(60,675,787,071)
处置子公司支付的现金净额	-	(6,306,327)
购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(487,472,555)	(432,832,571)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(228,176)	-
投资活动现金流出小计	(54,383,771,557)	(61,114,925,969)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额	2,884,587,335	(4,590,011,338)


法定代表人



主管会计工作负责人


会计机构负责人

平安不动产有限公司
合并现金流量表(续)
2019年二季度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019年二季度	2018年二季度
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资取得的现金	2,987,699,603	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	10,774,367,041	9,251,655,389
发行债券收到的现金	6,259,227,563	8,635,864,366
筹资活动现金流入小计	20,021,294,207	17,887,519,755
偿还债务支付的现金	(18,798,292,469)	(9,004,394,268)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(909,734,345)	(602,112,378)
支付其他与筹资活动有关的现金	(25,131,931)	-
筹资活动现金流出小计	(19,733,158,745)	(9,606,506,646)
筹资活动产生的现金流量净额	288,135,462	8,281,013,109
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(18,943,781)	39,892,381
五、现金及现金等价物净增加额	4,525,033,475	6,408,575,993
加: 年初现金及现金等价物余额	9,228,477,528	5,974,034,871
六、年末现金及现金等价物余额	13,753,511,003	12,382,610,864
七、受到限制的其他货币资金	393,578,962	892,995,849
八、货币资金	14,147,089,965	13,275,606,713


法定代表人



主管会计工作负责人


会计机构负责人


 平安不动产有限公司
 公司现金流量表
 2019年二季度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2019年二季度	2018年二季度
一、经营活动产生的现金流量		
提供劳务及租赁收到的现金	895,502,575	1,579,020,242
收到的其它与经营活动有关的现金	3,752,920,032	3,770,493,207
经营活动现金流入小计	4,648,422,607	5,349,513,449
购买商品、接受劳务支付的现金	(101,571,286)	(73,208,979)
支付给职工以及为职工支付的现金	(429,692,104)	(219,834,010)
支付的各项税费	(341,506,930)	(355,567,167)
支付的其它与经营活动有关的现金	(2,445,629,357)	(3,862,475,874)
经营活动现金流出小计	(3,318,399,677)	(4,511,086,030)
经营活动产生的现金流量净额	1,330,022,930	838,427,419
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	50,050,714,733	54,303,676,704
取得投资收益收到的现金	938,225,252	292,239,726
投资活动现金流入小计	50,988,939,985	54,595,916,430
投资支付的现金	(47,579,622,745)	(58,331,313,450)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(4,934,999)	(4,179,768)
投资活动现金流出小计	(47,584,557,744)	(58,335,493,218)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额	3,404,382,241	(3,739,576,788)


 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)

	2019年二季度	2018年二季度
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	2,987,699,603	-
取得借款收到的现金	11,511,384,000	10,466,106,842
发行债券收到的现金	3,500,000,000	6,989,912,500
筹资活动现金流入小计	17,999,083,603	17,456,019,342
偿还债务支付的现金	(16,799,532,751)	(8,090,000,000)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(744,083,372)	(627,392,937)
筹资活动现金流出小计	(17,543,616,123)	(8,717,392,937)
筹资活动产生的现金流量净额	455,467,480	8,738,626,405
四、现金及现金等价物净增加额		
加：年初现金及现金等价物余额	5,189,872,651	5,837,477,036
	5,677,325,050	1,553,240,846
五、年末现金及现金等价物余额	10,867,197,701	7,390,717,882
六、受到限制的其他货币资金	300,000,000	106,834,000
七、货币资金	11,167,197,701	7,497,551,882


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

平安不动产有限公司

合并所有者权益变动表

2019 年二季度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

截至 2019 年 06 月 30 日止 6 个月期间

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、2019 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000,000	496,129,642	373,651,961	(4,376,741)	517,548,504	2,534,238	5,274,307,201	35,856,016	26,695,650,821
二、2019 年 1-6 月增减变动金额									
(一)综合收益总额									
净利润	-	-	-	-	-	-	3,735,657,326	(118,671)	3,735,538,655
其他综合收益	-	-	-	16,278,084	-	-	-	(979,657)	15,298,427
(二)利润分配									
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	1,667,971	(1,667,971)	-	-
(三)少数股东的权益性交易									
(四)员工持股计划	-	-	-	-	-	-	(12,900,677)	(12,231,254)	(25,131,931)
(五)长期服务计划	-	-	(4,948,157)	-	-	-	-	-	(4,948,157)
(六)发行其他权益工具	-	-	(68,777,751)	-	-	-	-	-	(68,777,751)
(七)联合营企业的其他变动	-	3,063,254,584	-	-	-	-	(75,554,981)	-	2,987,699,603
	-	-	819,486,851	-	-	-	-	-	819,486,851
三、2019 年 6 月 30 日期末余额	20,000,000,000	3,559,384,226	1,119,412,904	11,901,343	517,548,504	4,202,209	8,919,840,898	22,526,434	34,154,816,518

郭志民

法定代表人

郭志民

主管会计工作负责人

郭志民

会计机构负责人



合并所有者权益变动表
2018年二季度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

截至2018年06月30日止6个月期间

	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、2017年12月31日年末余额	20,000,000,000	360,295,745	20,827,828	262,650,956	-	2,183,611,100	201,899,860	23,029,285,489
其中：实施 IFRS9 首日切换的期初调整	-	-	197,492	-	-	(53,081,511)	(3)	(52,884,022)
2018年1月1日年初余额	20,000,000,000	360,295,745	21,025,320	262,650,956	-	2,130,529,589	201,899,857	22,976,401,467
二、2018年1-6月增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
净利润	-	-	-	-	-	938,726,463	(3,367,625)	935,358,838
其他综合收益	-	-	28,315,889	-	-	-	(2,240,686)	26,075,203
(二) 所有者投入和减少资本								
少数股东投入资本	-	-	-	-	-	-	370,000	370,000
少数股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(2,906,680)	(2,906,680)
(三) 利润分配								
提取一般风险准备	-	-	-	-	1,156,143	(1,156,143)	-	-
(四) 处置子公司	-	-	-	-	-	-	(2,198,951)	(2,198,951)
(五) 员工持股计划	-	(3,293,298)	-	-	-	-	-	(3,293,298)
三、2018年6月30日期末余额	20,000,000,000	357,002,447	49,341,209	262,650,956	1,156,143	3,068,099,909	191,555,915	23,929,806,579

郭家民
法定代表人

(Signature)
主管会计工作负责人

(Signature)
会计机构负责人



截至 2019 年 06 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	合计
一、2019 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000,000	496,129,642	442,502,295	694,961	513,680,825	2,534,238	3,859,214,802	25,314,756,763
二、2019 年 1-6 月增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
净利润	-	-	-	-	-	-	2,649,907,661	2,649,907,661
其他综合收益	-	-	-	(41,593)	-	-	-	(41,593)
(二) 利润分配								
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	1,667,971	(1,667,971)	-
(三) 员工持股计划	-	-	(4,948,157)	-	-	-	-	(4,948,157)
(四) 长期服务计划	-	-	(60,127,014)	-	-	-	-	(60,127,014)
(五) 发行其他权益工具	-	3,063,254,584	-	-	-	-	(75,554,981)	2,987,699,603
(六) 联合营企业的其他变动	-	-	(4,349,965)	-	-	-	-	(4,349,965)
三、2019 年 6 月 30 日期末余额	20,000,000,000	3,559,384,226	373,077,159	653,368	513,680,825	4,202,209	6,431,899,511	30,882,897,298

郭益民
法定代表人

(郭益民)
主管会计工作负责人

李凤峰
会计机构负责人

有限公司

平安不动产有限公司
公司所有者权益变动表
2018 年二季度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

截至 2018 年 06 月 30 日止 6 个月期间

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	合计
一、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
其中: 实施 IFRS9 首次切换的期初调整	-	-	203,182	-	-	(13,434,615)	(13,231,433)
2018 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000,000	335,896,245	6,249,357	258,783,277	-	1,567,671,103	22,168,599,982
二、2018 年 1-6 月增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	-	360,594,640	360,594,640
其他综合收益	-	-	1,751,340	-	-	-	1,751,340
(二) 利润分配							
提取一般风险准备	-	-	-	-	1,156,143	(1,156,143)	-
(三) 员工持股计划	-	(3,405,082)	-	-	-	-	(3,405,082)
(四) 收购子公司	-	107,099,988	-	-	-	-	107,099,988
三、2018 年 6 月 30 日期末余额	20,000,000,000	439,591,151	8,000,697	258,783,277	1,156,143	1,927,109,600	22,634,640,868

郭益民
法定代表人

王健
主管会计工作负责人

李凤律
会计机构负责人

平安不动产有限公司 2019 年半年度财务报表附注

一、公司的基本情况

(一) 公司历史沿革、成立时间、组织形式

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

(二) 历次股本变化情况

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

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

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

2013 年 1 月，公司注册资本增加至 200,000 万元。增资部分由深圳市平安置

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

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

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

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

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

2016 年 4 月，平安寿险以货币形式对公司增资人民币 516,773.44 万元，其中，增加注册资本人民币 500,000 万元，计入公司资本公积人民币 16,773.44 万元；平安产险以货币形式对公司增资人民币 516,773.44 万元，其中，增加注册资本人民币 500,000 万元，计入公司资本公积人民币 16,773.44 万元。本次增资已完成工商登记变更和公司章程变更，此次增资后，公司注册资本由人民币 1,000,000 万元增至人民币 2,000,000 万元，平安创新资本、平科、平安产险和平安寿险分别持股 7.5%、8%、35% 和 49.5%。

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

(三) 公司的业务性质和主要经营活动

所属行业：综合

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

(四) 下属公司情况

截至2019年6月30日，本公司纳入合并报表范围的子公司共115家，情况如下：

序号	公司名称	注册地	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
1	武汉平瑞安新投资管理有限公司	武汉	100.00%	100.00%	500,000	物业管理
2	桐乡平安投资有限公司	桐乡	99.99%	99.99%	500,000,000	投资平台
3	昆山联诚股权投资管理有限公司	昆山	100.00%	100.00%	6,000,000	投资平台
4	横琴平安不动产股权投资管理有限公司	珠海	100.00%	100.00%	100,000,000	基金管理
5	深圳嘉新投资发展有限公司	深圳	100.00%	100.00%	500,000	投资平台
6	杭州延年股权投资管理有限公司	杭州	100.00%	100.00%	5,000,000	基金管理
7	杭州宏平股权投资管理有限公司	杭州	100.00%	100.00%	10,000,000	基金管理
8	深圳市前海平裕商业保理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	500,000,000	保付代理

序号	公司名称	注册地	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
9	桐乡市安泰养老产业开发有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	150,000,000	房地产开发
10	上海平安股权投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	100,000,000	投资平台
11	深圳平安郑东金融大厦投资有限公司	深圳	100.00%	100.00%	12,000,000	投资平台
12	深圳市创齐企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
13	深圳恒创投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
14	杭州安丰置业有限公司	杭州	100.00%	100.00%	340,000,000	房地产开发、物业管理
15	广州利之城产业投资有限公司	广州	100.00%	100.00%	100,000,000	投资平台
16	PA Logistics Investment One Pte. Ltd.	BVI	100.00%	100.00%	USD 1	物流
17	PA Logistics(HK) Investment One Pte. Ltd.	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	物流
18	平安不动产资本有限公司	香港	100.00%	100.00%	1,286,411,260	投资平台
19	富华投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
20	东莞市安威置业有限公司	东莞	100.00%	100.00%	100,000,000	产业开发
21	东莞市莞平置业有限公司	东莞	100.00%	100.00%	100,000,000	产业开发
22	富鸿投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
23	富嘉投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
24	富宝投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
25	富锦投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
26	富兴投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资平台
27	桐乡市安凯置业有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	房地产开发

序号	公司名称	注册地	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
28	扬州平鸿产业园开发管理有限公司	扬州	100.00%	100.00%	USD 40,000,000	仓储服务
29	深圳市盛锐置业有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
30	上海安榜管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
31	Vailog Hong Kong DC18 Limited	香港	100.00%	100.00%	USD 12,000,000	投资平台
32	维禹(南京)仓储服务有限公司	南京	85.00%	85.00%	USD 12,000,000	仓储服务
33	Total faith investments company limited	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
34	平安平川控股有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD1	投资平台
35	杭州博华利新投资管理有限公司	杭州	100.00%	100.00%	10,010,000	投资管理
36	PARE EVE INVESTMENT MANAGEMENT PTY LTD.	澳大利亚	100.00%	100.00%	29,595,128	投资平台
37	桐乡瑞金中西医结合医院有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	医疗管理
38	深圳市盛众置业有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
39	Fullgrand Investment Group Limited	香港	85.00%	85.00%	HKD 100,000	投资平台
40	郑州郑平置业有限公司	郑州	100.00%	100.00%	10,000,000	房地产开发、物业管理
41	济南新地物流有限公司	济南	100.00%	100.00%	USD 10,000,000	物流
42	上海平双投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,000,000,000	投资平台
43	Ping An Pier 4 US Corporation	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资平台
44	Ping An Pier 4 US LLC	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资平台
45	桐乡市合悦生态农业开发有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	农业生态园区开发

序号	公司名称	注册地	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
46	桐乡市安盛投资有限公司	桐乡	99.00%	99.00%	150,000,000	房地产开发
47	深圳信益资产运营管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	16,500,000	投资平台
48	上海沪平投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台
49	北京汇安投资管理有限公司	北京	100.00%	100.00%	3,000,000	资管平台
50	重庆嘉平投资管理有限公司	重庆	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台
51	苏州苏平投资管理有限公司	苏州	100.00%	100.00%	2,000,000	资管平台
52	成都信平投资管理有限公司	成都	100.00%	100.00%	1,000,000	资管平台
53	FUYA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
54	上海卓平资产管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	200,000	投资管理
55	天津卓平企业管理咨询有限公司	天津	100.00%	100.00%	200,000	投资管理
56	FUYI INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
57	FUHUAN INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
58	FUTENG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
59	基创投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
60	富庆投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
61	富吉投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
62	富慧投资管理有限公司	香港	90.00%	90.00%	HKD 10,000	投资平台
63	北京鸿启置业有限公司	北京	100.00%	100.00%	10,000,000	投资平台
64	上海安筱企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	950,000,000	投资平台
65	太仓图辉仓储管理有限公司	苏州	86.00%	86.00%	207,000,000	仓储服务
66	富轩投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
67	深圳市平泰投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	50,000,000	投资平台

序号	公司名称	注册地	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
68	富齐投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
69	富钧投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
70	富泰投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
71	富瑞投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台
72	富泽投资管理有限公司	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
73	徐州安彭仓储有限公司	徐州	90.00%	90.00%	USD 16,000,000	供应链管理、仓储
74	上海安儒企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
75	上海安赏企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
76	富良投资管理有限公司	香港	90.00%	90.00%	HKD 10,000	投资平台
77	PARE US MREIT HOLDING, INC	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资平台
78	上海安碧管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
79	广州平盈投资管理有限公司	广州	100.00%	100.00%	10,000,000	房地产开发
80	上海安宜投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,920,000,000	投资平台
81	富茂投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资平台
82	上海安滨投资管理有限公司	上海	100.00%	100.00%	1,920,000,000	投资平台
83	Ping An Real Estate Capital Holding Pty Limited	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
84	Fuqi Investment management (Australia) Pty Limited	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
85	PARE U.S Investment, Inc	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资平台
86	PARE U.S Investment, LLC	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资平台
87	JOG Pty Ltd.	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
88	Assets Pty Ltd	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台

序号	公司名称	注册地	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
89	Ping An 1200 South Indiana LLC	美国	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
90	PARE Colossus Pty Ltd.	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
91	深圳市盛良投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
92	广州平安投资管理有限公司	广州	100.00%	100.00%	2,000,000	资管平台
93	深圳市盛伟投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
94	富鹏投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 109,300,827	投资平台
95	FUXIANG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
96	FUYU INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
97	FUDA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资平台
98	Head Pty Ltd.	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
99	香港普丰物流有限公司	香港	100.00%	100.00%	USD 14,499,810	投资平台
100	青岛嘉丰仓储有限公司	青岛	100.00%	100.00%	USD 60,000,000	供应链管理、仓储
101	CQT Pty Ltd.	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资平台
102	PING AN REAL ESTATE COMPANY (AUSTRALIA) PTY LTD.	澳大利亚	100.00%	100.00%	29,993,528	投资平台
103	深圳市盛庆投资管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
104	富伟投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资平台

序号	公司名称	注册地	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
105	深圳市信道投资信息咨询有限公司	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000	投资平台
106	深圳平信投资咨询有限公司	深圳	100.00%	100.00%	20,000,000	投资平台
107	上海安融企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
108	上海安鞠企业管理咨询有限公司	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资平台
109	桐乡市安悦置业有限公司	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	房地产开发经营
110	深圳市安谐企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
111	深圳市安烨企业管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
112	桐乡平安新经济城开发有限公司	嘉兴	100.00%	100.00%	1,000,000,000	房地产开发经营
113	深圳平安宝中资产运营管理有限公司	深圳	100.00%	100.00%	4,200,000,000	投资平台
114	富浩投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	10,000	投资平台
115	富江投资管理有限公司	香港	100.00%	100.00%	10000	投资平台

二、重要科目附注

(一) 短期借款

单位：万元、%

项目	2019 年 6 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	714,801.73	95.97%	339,898.21	89.47%
质押借款	30,000.00	4.03%	40,000.00	10.53%
保证借款	-	-	-	-
合计	744,801.73	100.00%	379,898.21	100.00%

(二) 长期借款（含一年内到期的长期借款）

单位：万元、%

项目	2019 年 6 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	772,137.35	76.99%	674,134.46	76.94%
保证借款	46,000.00	4.59%	72,000.00	8.22%
抵押借款	100,000.00	9.97%	86,000.00	9.82%
质押借款	84,800.00	8.46%	44,050.52	5.03%
合计	1,002,937.35	100.00%	876,184.98	100.00%

(三) 其他应收款

单位：万元

公司名称	与发行人关系	款项内容	2019 年 6 月末金额	2019 年 6 月末账龄情况
深圳联新投资管理有限公司	关联方	应收垫付款	53,040.85	一年以内
桐乡经济开发区管理委员会	非关联方	代垫拆迁款	50,000.00	一年以内
深圳市陆虹投资管理有限公司	非关联方	应收垫付款	42,411.35	一年以内
桐乡市高桥新区新城开发建设有限公司	非关联方	应收桐乡市政府拆迁补偿款	35,382.90	两年以内
深圳市盛庆企业管理有限公司	关联方	应收垫付款	27,200.10	一年以内
上海安标管理咨询有限公司	非关联方	应收垫付款	20,000.10	一年以内
集团外第三方	非关联方	-	45,205.89	一年以内
关联方	关联方	-	97,168.21	一年以内
其他	-	-	15,480.69	一年以内
金额合计	-	-	385,890.08	

（四）营业收入明细

单位：万元

板块		备注	2019 年 1-6 月		2018 年 1-12 月	
			金额	占比	金额	占比
资产管理	不动产资产运营管理业务	资产管理费收入	6,909.20	7.25%	17,551.11	9.40%
	工程管理业务	工程管理费收入	3,761.71	3.95%	2,313.49	1.24%
	项目投资顾问	投资顾问费收入	54,777.88	57.49%	97,500.64	52.23%
	基金管理业务	投资管理费收入	9,224.24	9.68%	8,855.52	4.74%
	保理业务	保理业务收入	2,630.10	2.76%	589.17	0.32%
	财务顾问业务	财务顾问费收入	3,810.25	4.00%	17,121.72	9.17%
不动产投资	商业物业	租赁收入	2,957.37	3.10%	3,350.05	1.79%
		物管费收入	81.77	0.09%	964.30	0.52%
		酒店业务收入	3,441.91	3.61%	7,745.49	4.15%
	工业物流	租赁收入	4,116.58	4.32%	18,412.65	9.86%
		物管费收入	1,762.12	1.85%	7,656.21	4.10%
	养生养老	养生养老	1,452.88	1.52%	2,466.10	1.32%
	其他	其他	357.81	0.38%	2,156.55	1.16%
	合计	营业收入	95,283.83	100.00%	186,683.01	100.00%

三、其他事项

（一）公司担保事项

公司报告期对外担保的增减变动情况：截至 2019 年 6 月 30 日，公司存在 3 则担保记录，担保金额为 35.60 亿元。

（二）所有权受到限制的资产

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	所担保债务的主体、类别及金额（如有）
土地使用权及其在建工程	23,000.00	发行人控股子公司桐乡市安泰养老产业开发有限公司将其所持评估价值 2.3 亿元的土地使用权及其在建工程作为抵押物进行借款
土地使用权	137,560.00	广州平盈投资管理有限公司以所持广州市天河区黄埔大道金融城起步区 AT090940 地块作为抵押物为其向中国建设银行股份有限公司广州天河支行 2017 至 2020 年间 70,000 万元借款提供抵押担保。
货币资金	30,000.00	发行人将其享有的 3 亿元的定期存单作为其在广东华兴银行 3 亿元借款提供短期抵押担保。
货币资金	8,449.74	发行人控股子公司平安不动产资本有限公司将 1230 万美元作为货币掉期合约的保证金。
货币资金	908.16	发行人控股子公司上海沪平投资管理有限公司以标的资产 2030 年 9 月 30 日前的营运收入应收账款及其孳息等收益款项为平安汇通-利园酒店 ABS 的短期借款 755 万元和长期借款 6.634 亿元提供质押担保
合计	199,917.90	-

（三）主要银行授信情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2019 年 6 月末，本公

司合并口径拥有银行授信总额约为 969.64 亿元，未使用额度 704.91 亿元。

(本页无正文，为平安不动产有限公司 2019 年半年度财务报表附注之盖章页)



2019年 8月 30日