

**平安不动产有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**（2019 年）**

二〇二〇年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

普华永道中天会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

截至 2019 年末，公司面临的可能对公司债券的偿付以及债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险与募集说明书“风险因素”章节无重大变化。

一、不动产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。发行人现持有的项目较为充足，具备较强的持续发展后劲，但同时也给发行人带来较大的资金支出压力。若未来发行人融资渠道不畅或不能合理控制成本，可能对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

二、2017 年、2018 年及 2019 年，公司投资收益分别为 25.11 亿元、56.12 亿元及 84.95 亿元，公司净利润分别为 13.38 亿元、33.98 亿元和 68.25 亿元，报告期内公司投资收益以及净利润变化幅度较大，投资收益和盈利能力稳定性存在波动风险。

三、发行人部分业务板块与国家宏观经济形势和房地产调控政策有较强的相关性，目前我国宏观经济及房地产市场仍处于调整阶段，对发行人受托管理及持有的不动产项目的转让价格及出租情况产生一定的影响。

四、发行人与其关联公司存在一些关联交易，其关联交易的类型主要体现为：向关联方销售和采购商品、租出物业、提供担保、资金拆借，及与关联方的应收应付账款余额。关联交易在发行人的整体交易规模占有一定比重，如果双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则，则可能会存在利用关联交易影响发行人经营业绩的风险。

五、基金的组织形态在法律上属独立法人性质，发行人进行基金管理业务时将作为基金发起人，拟定该基金的各项法律文件，如基金章程、基金契约书、基金委托书等，在厘清基金成员权责关系的过程中，发行人将面临一定的管理风险；另外，发行人在基金管理中通常担任管理人角色，基金投资运作的过程中如出现问题，也会导致发行人作为基金管理人出现声誉风险。

六、发行人海外的业务主要分布在美国、日本和澳大利亚，对于海外业务的投资，存在一定的政治风险；发行人海外投资涉及诸多环节，存在一定的信用风险。以上风险均可能对公司的经营产业一定影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人 .....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况 .....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	17
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	17
五、 报告期内持有人会议召开情况 .....	18
六、 履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况 .....	18
一、 公司业务和经营情况 .....	18
二、 公司本年度新增重大投资状况 .....	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	19
四、 公司治理情况.....	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借 .....	20
第四节 财务情况.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 主要会计数据和财务指标 .....	20
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	23
六、 利润及其他损益来源情况 .....	23
七、 对外担保情况.....	24
第五节 重大事项.....	24
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....	24
二、 关于破产相关事项.....	24
三、 关于司法机关调查事项.....	24
四、 其他重大事项的信息披露 .....	24
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项 .....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人 .....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第八节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表 .....	28
担保人财务报表 .....	42

## 释义

平安不动产、公司、本公司	指	平安不动产有限公司
平安集团	指	中国平安保险（集团）股份有限公司
16 不动产	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第一期)
17 不动 01	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券(第一期)
17 不动 02	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券(第二期)
18 不动 01	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券(第一期)
19 不动 Y1	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债券(第一期)
19 不动 Y2	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年可续期公司债券(第二期)
19 不动 01	指	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
19 不动 02	指	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)
19 不动 04	指	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)
19 不动 05	指	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种一
19 不动 06	指	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种二
19 不动 07	指	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)
19 不动 08	指	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第四期)
20 不动 01	指	平安不动产有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
华创证券	指	华创证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳证监局
上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
审计机构	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2019 年、2018 年
最近 2 年	指	2019 年、2018 年
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息

		日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

本报告中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	平安不动产有限公司
中文简称	平安不动产
外文名称（如有）	Ping An Real Estate Co., Ltd.
外文缩写（如有）	PARE
法定代表人	邹益民
注册地址	广东省深圳市 宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号桃花源科技创新园主园孵化主楼六楼 622
办公地址	广东省深圳市 福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
办公地址的邮政编码	518033
公司网址	<a href="http://realestate.pingan.com/">http://realestate.pingan.com/</a>
电子信箱	pub_realestate@pingan.com.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	唐本胜
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、执行副总经理、CFO、董事会秘书
联系地址	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
电话	0755-22628179
传真	0755-82266705
电子信箱	lizhixiang921@pingan.com.cn

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	公司董事会办公室

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：第一大股东为中国平安人寿保险股份有限公司，公司最终控股股东为中国平安保险（集团）股份有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：公司最终控股股东为中国平安保险（集团）股份有限公司，因中国平安保险（集团）股份有限公司股权结构较为分散，公司无实际控制人

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√发生变更 □未发生变更

因个人原因，门雪松先生不再担任平安不动产有限公司非职工代表监事，莫丽霞女士不再担任平安不动产有限公司职工代表监事。

平安不动产有限公司 2019 年第二十一一次临时股东会审议了《关于推荐监事候选人的议案》，并以占公司拟有表决权股份总数 100%的赞成票股份数通过上述决议案，选举巢傲文先生出任公司第五届监事会非职工代表监事。

平安不动产有限公司职工代表大会推举人事行政部邢晓伟先生出任公司第五届监事会职工代表监事。

平安不动产有限公司第五届监事会第四次会议通过《关于选举公司第五届监事会主席的议案》，选举巢傲文监事出任公司第五届监事会主席。

简历：

巢傲文，男，汉族，1967 年生，2016 年 2 月加入中国平安保险（集团）股份有限公司，现任平安集团内控管理中心稽核监察部高级稽核经理。

邢晓伟，男，汉族，1980 年生，2003 年 7 月加入中国平安财产保险股份有限公司河北分公司，现任平安不动产总部人事行政部总经理。

#### 六、中介机构情况

##### （一）公司聘请的会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼
签字会计师姓名（如有）	杨尚圆、涂雪梅

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	151700.SH、151822.SH、155573.SH、155631.SH、155632.SH、162116.SH、162285.SH、166189.SH
债券简称	19 不动 01、19 不动 02、19 不动 04、19 不动 05、19 不动 06、19 不动 07、19 不动 08、20 不动 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	广东省深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 B 栋 22 层
联系人	柏龙飞
联系电话	0755-23914675

债券代码	136612.SH、143306.SH、143407.SH、143566.SH、155999.SH、155959.SH
债券简称	16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01、19 不动 Y1、19 不动 Y2

名称	华创证券有限责任公司
办公地址	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 座 19 层
联系人	陈红敏
联系电话	0755-88309300

### （三）资信评级机构

债券代码	136612.SH、143306.SH、143407.SH、143566.SH、155999.SH、155959.SH、151700.SH、151822.SH、155573.SH、155631.SH、155632.SH、162116.SH、162285.SH、166189.SH
债券简称	16 不动产、17 不动 01、17 不动 02、18 不动 01、19 不动 Y1、19 不动 Y2、19 不动 01、19 不动 02、19 不动 04、19 不动 05、19 不动 06、19 不动 07、19 不动 08、20 不动 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	136612.SH
债券简称	16 不动产
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

## 七、中介机构变更情况

无。

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136612.SH
2、债券简称	16 不动产
3、债券名称	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第一期)
4、发行日	2016 年 8 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 8 月 5 日
7、到期日	2023 年 8 月 5 日
8、债券余额	40
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.28
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选	尚未到行权日

择权的触发及执行情况	
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143306.SH	143407.SH	143566.SH
2、债券简称	17 不动 01	17 不动 02	18 不动 01
3、债券名称	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券 (第一期)	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券 (第二期)	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券 (第一期)
4、发行日	2017 年 9 月 18 日	2017 年 11 月 20 日	2018 年 4 月 11 日
5、是否设置回售条款	是	是	否
6、最近回售日	2020 年 9 月 18 日	2020 年 11 月 20 日	不适用
7、到期日	2022 年 9 月 18 日	2022 年 11 月 20 日	2021 年 4 月 11 日
8、债券余额	20	5	15
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.88	5.27	5
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用

1、债券代码	155999.SH	155959.SH
2、债券简称	19 不动 Y1	19 不动 Y2
3、债券名称	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2019

	年可续期公司债券(第一期)	年可续期公司债券(第二期)
4、发行日	2019 年 1 月 9 日	2019 年 2 月 22 日
5、是否设置回售条款	否	否
6、最近回售日	不适用	不适用
7、到期日	2022 年 1 月 9 日	2022 年 2 月 22 日
8、债券余额	10	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.8	4.71
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券设置有延期，利息递延权，调整票面利率，尚未到首个行权日	本期债券设置有延期，利息递延权，调整票面利率，尚未到首个行权日

1、债券代码	151700.SH	151822.SH	155573.SH
2、债券简称	19 不动 01	19 不动 02	19 不动 04
3、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 6 月 17 日	2019 年 7 月 16 日	2019 年 7 月 26 日
5、是否设置回售条款	否	否	是
6、最近回售日	不适用	不适用	2024 年 7 月 26 日
7、到期日	2022 年 6 月 17 日	2022 年 7 月 16 日	2026 年 7 月 26 日
8、债券余额	15	15	7.5
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.45	4.35	4.4
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	尚未到行权日
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	尚未到行权日
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用

1、债券代码	155631.SH	155632.SH	162116.SH
2、债券简称	19 不动 05	19 不动 06	19 不动 07
3、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种一	平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种二	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)
4、发行日	2019 年 8 月 21 日	2019 年 8 月 21 日	2019 年 9 月 12 日
5、是否设置回售条款	是	是	否
6、最近回售日	2022 年 8 月 21 日	2024 年 8 月 21 日	不适用
7、到期日	2024 年 8 月 21 日	2026 年 8 月 21 日	2022 年 9 月 12 日
8、债券余额	7.1	9.4	11
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.7	4.3	4.28
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到行权日	尚未到行权日	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用

1、债券代码	162285.SH	166189.SH
2、债券简称	19 不动 08	20 不动 01

3、债券名称	平安不动产有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第四期)	平安不动产有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 10 月 16 日	2020 年 3 月 6 日
5、是否设置回售条款	否	否
6、最近回售日	不适用	不适用
7、到期日	2022 年 10 月 16 日	2022 年 3 月 6 日
8、债券余额	5	14
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.35	3.3
10、还本付息方式	每年付息一次，期末一次还本	每年付息一次，期末一次还本
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	按年付息，尚未到兑付日	按年付息，尚未到兑付日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136612.SH

债券简称	16 不动产
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	40
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 40 亿元，用于补充营运资金及偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143306.SH

债券简称	17 不动 01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 20 亿元，10 亿元用于补充营运资金，10 亿元用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143407.SH

债券简称	17 不动 02
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 5 亿元，全部用于补充营运资金；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143566.SH

债券简称	18 不动 01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金15亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155999.SH

债券简称	19 不动 Y1
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 10 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
--------------------------	-----

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155959.SH

债券简称	19 不动 Y2
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 10 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151700.SH

债券简称	19 不动 01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 15 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151822.SH

债券简称	19 不动 02
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 15 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155573.SH

债券简称	19 不动 04
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	7.5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 7.5 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155631.SH

债券简称	19 不动 05
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	7.1
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 7.1 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155632.SH

债券简称	19 不动 06
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	9.4
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 9.4 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162116.SH

债券简称	19 不动 07
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	11
募集资金期末余额	0

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 11 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162285.SH

债券简称	19 不动 08
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 5 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166189.SH

债券简称	20 不动 01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	14
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 14 亿元，全部用于偿还公司债务；公司设立专用监管账户存储募集资金，并按照受托管理协议及资金监管协议规定的流程动支。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控：□是 √否

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）最新跟踪评级情况

2019 年 12 月 17 日，联合信用评级有限公司给予发行人 AAA 主体评级。

#### （二）主体评级差异

维持 AAA 主体评级。

### 四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

信用发行无担保；报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明

书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

## 五、报告期内持有人会议召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

## 六、受托管理人履职情况

本公司公司债券受托管理人中信建投证券股份有限公司、华创证券有限责任公司严格按照债券受托管理协议的约定履行职责。

受托管理人应当每一自然年度结束后六个月内对公司进行回访，监督公司对募集说明书约定义务的执行情况，并出具受托管理事务报告。披露地址为上海证券交易所网站，提醒投资者关注。

# 第三节 业务经营和公司治理情况

## 一、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

公司经营范围为：工程管理；工程顾问及监理；装修设计；建筑装饰工程；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）。

公司是平安集团不动产领域投资和资产管理的主要渠道和载体，公司业务包括资产管理和不动产投资两大板块。资产管理业务是指发行人接受平安集团子公司和外部第三方的委托提供不动产投资顾问服务和资产管理服务，主要包括不动产资产运营管理、工程管理、项目投资顾问、基金管理业务及财务顾问业务；不动产投资业务是指发行人利用自有资金进行的不动产投资，主要包含基金投资、工业物流、养生养老、商业物业投资、海外投资五项业务。

2019 年度，公司营业收入 21.98 亿元，净利润 68.25 亿元。

### （二） 公司未来展望

未来 3-5 年公司力争成为国内领先的不动产资产管理公司，着力打造全价值链管理能力，加大第三方资产管理规模，力争缩短为保险资金进行投资孵化的投资期限，加快资产周转速度。

（1）继续壮大不动产项目资产管理业务，做好保险资金在不动产产业的孵化器，同时积极拓展集团外客户。作为平安集团不动产投资及资产管理的专业公司，公司业务发展空间广阔。预计到 2020 年，中国平安集团不动产配置金额上限为 7500 亿元。公司将在开发及管理过程中积累经验，不断提升项目品质及配套服务的质量。同时，依托现有的业务基

础，公司将积极探索对平安集团以外的第三方提供不动产管理服务。

（2）积极拓展第三方资产管理的业务模式及其它新型的不动产投资模式。不动产投资基金是公司未来业务壮大的重点之一，公司将不断提升不动产投资能力，积极创新第三方资产管理业务模式，充实资产端为基金管理业务发展打好坚实基础，做好业绩和市场知名度管理，提高管理费收入和投资收益。

（3）力争加快资金周转速度公司将加强货币资金、交易性金融资产、应收帐款和存货的管理，进一步增强资产流动性，减少资金占用，提高营运效率。另外，公司力争缩短为保险资金进行产业孵化的投资期限，加快资产周转速度。

## 二、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

## 四、公司治理情况

### （一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司按照《公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法律、法规和规范性文件的相关要求，制订了《公司章程》，建立健全了以股东会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构、经理层为执行机构的法人治理结构。公司董事会、监事会建立了完善的工作制度，并得到有效执行，不存在股东及其关联方干预公司机构设置的情况。

公司经营场所和办公机构均与第一大股东分开，不存在与第一大股东及其它关联方混合经营、合署办公的情形。公司根据生产经营的需要设置了相应的职能部门，并制订了一系列完整的规章制度，对各部门进行了明确的分工，各部门依照规章制度行使各自职能，不存在股东直接干预公司经营活动的情况。

公司与第一大股东及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全分开，做到了业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立，具备独立经营的能力。第一大股东与公司之间不存在影响其正常经营管理、侵害其他股东的利益、违反相关法律法规的情形，不存在资金占用情况。

### （二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

### （三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

### （四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

☒是 ☐否

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人非经营性其他应收款 80,371.53 万元。

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

☐是 ☒否

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“非货币性资产交换准则”）和《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“债务重组准则”）。公司已按照《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》编制 2019 年度的财务报表，该通知对公司的比较财务报表无影响，因此无须对此进行调整。修订后的非货币性资产交换准则及债务重组准则对公司无显著影响。

公司自 2019 年 1 月 1 日起适用于《企业会计准则第 21 号——租赁》。根据新租赁准则的相关规定，公司未调整 2018 年度的比较财务报表。

于 2019 年 1 月 1 日，公司根据新租赁准则的要求确认了使用权资产人民币 104,297,226 元以及租赁负债人民币 104,297,226 元。该租赁负债以剩余租赁付款额按 2019 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率折现的现值计量。

公司于 2018 年 12 月 31 日在原租赁准则下披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值，与于 2019 年 1 月 1 日确认的租赁负债金额的差额不重大。

### 三、主要会计数据和财务指标

#### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	864.61	775.14	11.54	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
2	总负债	492.21	508.18	-3.14	
3	净资产	372.41	266.96	39.50	主要因为发行了 永续期公司债及 公司未分配利润 上升
4	归属母公司股东的净资产	372.44	266.60	39.70	主要因为发行了 永续期公司债及 公司未分配利润 上升
5	资产负债率(%)	56.93	65.56	-13.17	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	56.98	65.61	-13.15	
7	流动比率	2.26	1.70	32.85	主要因为公司流 动负债减少
8	速动比率	2.25	1.70	32.33	主要因为公司流 动负债减少
9	期末现金及现金等价物余 额	127.10	92.28	37.73	主要因为公司基 于业务发展规划 对外投资金额有 所下降

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	21.98	18.67	17.73	
2	营业成本	2.18	2.63	-17.11	
3	利润总额	71.48	37.30	91.64	主要因为发行人 投资收益大幅增 长
4	净利润	68.25	33.98	100.85	主要因为发行人 投资收益大幅增 长
5	扣除非经常性损益后净利 润	67.73	34.53	96.13	主要因为发行人 投资收益大幅增 长
6	归属母公司股东的净利润	68.25	34.01	100.68	主要因为发行人 投资收益大幅增 长
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	92.51	57.42	61.12	主要因为发行人 投资收益大幅增 长
8	经营活动产生的现金流净 额	19.23	26.32	-26.94	
9	投资活动产生的现金流净 额	43.10	-82.92	151.98	主要因为公司基 于业务发展规划 对外投资金额有 所下降
10	筹资活动产生的现金流净 额	-27.77	87.96	-131.57	主要因为发行人 偿付债务的现金

					支出增加，融资金额有所下降
11	应收账款周转率	2.03	1.63	24.97	
12	存货周转率	2.09	0.55	278.66	主要因为近年来发行人存货余额有所下降
13	EBITDA 全部债务比	0.25	0.13	92.31	主要因为发行人投资收益大幅增长
14	利息保障倍数	4.81	3.05	57.49	主要因为发行人投资收益大幅增长
15	现金利息保障倍数	1.02	1.45	-29.31	
16	EBITDA 利息倍数	4.93	3.16	55.94	主要因为发行人投资收益大幅增长
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

已在表中明细项添加备注。

## 四、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

单位：万元

科目	2019 年末	2018 年末	变动比例(%)	变动原因
货币资金	1,311,023.81	1,021,614.38	28.33	
其他应收款	360,593.99	314,388.30	14.70	
一年内到期的非流动资产	2,213,531.22	935,232.81	136.68	主要因为发行人债权投资有所增加
其他流动资产	942,938.12	2,362,303.86	-60.08	主要因为发行人短期债权投资有所下降
长期股权投资	2,014,694.52	1,034,235.25	94.80	主要因为发行人新增投资增加
投资性房地产	505,522.68	577,451.29	-12.46	
其他非流动资产	369,677.00	209,172.78	76.73	主要因为发行人预缴土地款增加

### （二）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：36.19 亿元

资产类别	受限金额（元）	抵质押资产信息	抵质押用途
投资性房地产	1,613,920,000.00	杭州平安金融中心 7-31 层办公楼及其 2034 年 3 月 28 日前之物业运营收入及其孳息等收益款	借款担保
货币资金	7,981,924.00	利园酒店 2030 年 9 月 30 日前之营运收入应收账款及其孳息等收益款	借款担保
土地使用权	1,375,600,000.00	广州平盈投资管理有限公司持有的粤（2016）广州市不动产权第 00216128 号土地使用权	借款担保
土地使用权及其在建工程	230,000,000.00	评估价值 2.3 亿元的土地使用权及其在建工程	借款担保
货币资金	391,843,506.00	境外支付日元借款，因节假日成为在途资金	无

## 五、负债情况

### （一） 主要负债情况及其变动原因

科目	2019 年末	2018 年末	变动比例 (%)	变动原因
短期借款	347,735.57	379,898.21	-8.47	
其他应付款	1,059,185.73	656,256.92	61.40	主要因为应付关联方款项增加
一年内到期的长期借款	266,257.70	311,924.07	-14.64	
一年内到期的非流动负债	258,016.72	615,237.12	-58.06	主要因为一年内到期的应付债券下降
其他流动负债	310,054.03	1,099,533.70	-71.80	主要因为短期债券下降
长期借款	487,035.32	564,260.91	-13.69	
应付债券	2,093,976.34	1,353,860.75	54.67	主要因为一年以上的长期债券增加

### （二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

☐是 ☒否

### （三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无。

### （四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无。

### （五） 所获银行授信情况

截至 2019 年末，公司总授信金额 1,060.94 亿元，已使用授信金额 249.87 亿元。

## 六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：0.52 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

## 七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：33.55 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：3.15 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

### 二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

### 三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

### 四、其他重大事项的信息披露

广东省证监局于 2019 年 3 月 25 日至 27 日对公司子公司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”）进行了现场检查，于 2019 年 5 月 16 日向横琴不动产送达了（2019）32 号《行政监管措施决定书》（以下简称“《决定书》”），《决定书》指出横琴不动产部分产品存在向不合格投资者募集资金、未按照协议约定向投资者充分披露信息、高管信息变更未及时上报协会三个问题，要求横琴不动产在 30 日内向广东证监局提交整改报告。

广东省证监局作出的上述《决定书》属于行政监管措施，不属于行政处罚，其目的在于督促横琴不动产按照广东证监局的要求合法合规地开展业务，该《决定书》不会影响横琴不动产正常开展业务。截至目前，横琴不动产已根据广东省证监局的要求落实整改措施。上述监管措施不属于被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况，不会对债券发行构成实质性障碍。

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

#### 四、发行人为永续期公司债券发行人

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	155999.SH
债券简称	19 不动 Y1
债券余额	10
续期情况	无
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	无
是否仍计入权益及相关会计处理	计入其他权益工具

债券代码	155959.SH
债券简称	19 不动 Y2
债券余额	10
续期情况	无
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	无
是否仍计入权益及相关会计处理	计入其他权益工具

#### 五、其他特定品种债券事项

无。

#### 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为平安不动产有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位: 平安不动产有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	13,110,238,087	10,216,143,815
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,887,099,403	6,596,991,422
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,470,704,426	691,992,648
应收款项融资	776,730,194	0
预付款项	3,522,462	5,678,935
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,605,939,916	3,143,882,990
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	206,845,259	1,967,691
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	22,135,312,214	9,352,328,102
其他流动资产	9,429,381,242	23,623,038,625
流动资产合计	52,625,773,203	53,632,024,228
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	3,557,601,849	4,521,886,793
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	20,146,945,153	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	748,074,458	704,630,703
投资性房地产	5,055,226,775	5,774,512,879
固定资产	135,516,523	141,841,964
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	90,210,141	0
无形资产	80,344,310	52,621,886
开发支出		
商誉	547,495	547,495
长期待摊费用	53,069,266	10,510,982
递延所得税资产	250,143,662	220,330,191
其他非流动资产	3,696,770,038	2,091,727,823
非流动资产合计	33,835,449,670	23,881,963,207
资产总计	86,461,222,873	77,513,987,435
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,477,355,725	3,798,982,058
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	141,540,753	260,456,563
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	614,522,508	481,776,508
应交税费	112,435,909	148,756,585
其他应付款	10,591,857,267	6,562,569,238
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的长期借款	2,662,576,975	3,119,240,730
一年内到期的非流动负债	2,580,167,186	6,152,371,183

其他流动负债	3,100,540,283	10,995,336,980
流动负债合计	23,280,996,606	31,519,489,845
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	4,870,353,159	5,642,609,096
应付债券	20,939,763,353	13,538,607,514
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	40,993,404	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	12,486,000	28,603,611
递延所得税负债	76,017,400	89,026,548
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,939,613,316	19,298,846,769
负债合计	49,220,609,922	50,818,336,614
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	3,619,318,522	496,129,642
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,140,872,773	373,651,961
减：库存股		
其他综合收益	25,737,587	(4,376,741)
专项储备		
盈余公积	947,123,466	517,548,504
一般风险准备	6,118,965	2,534,238
未分配利润	11,505,176,398	5,274,307,201
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	37,244,347,711	26,659,794,805
少数股东权益	(3,734,760)	35,856,016
所有者权益（或股东权益）合计	37,240,612,951	26,695,650,821
负债和所有者权益（或股东权益）总计	86,461,222,873	77,513,987,435

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

### 母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:平安不动产有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	10,824,063,431	6,082,759,050
交易性金融资产	1,242,844,954	4,342,533,216
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	739,840,054	620,410,808
应收款项融资		
预付款项	171,001	101,177
其他应收款	5,141,749,824	2,385,542,838
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	21,567,477,643	10,810,264,984
其他流动资产	10,079,036,482	24,217,177,934
流动资产合计	49,595,183,389	48,458,790,007
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	1,497,421,874	3,438,458,698
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,904,346,119	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	351,380,944	299,427,206
投资性房地产		
固定资产	7,139,486	6,399,164
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	87,787,692	
无形资产	64,794,175	37,576,621
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,058,625	1,934,836
递延所得税资产	17,150,278	16,148,228
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,953,079,193	10,730,825,178

资产总计	64,548,262,582	59,189,615,185
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,436,754,520	4,740,000,000
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	40,742,534	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	517,685,331	393,772,232
应交税费	55,020,377	83,595,058
其他应付款	2,326,024,961	2,052,567,477
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的长期借款	909,611,662	183,000,000
一年内到期的非流动负债	2,578,122,799	4,092,178,901
其他流动负债	3,039,644,801	9,218,461,523
流动负债合计	12,903,606,985	20,763,575,191
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,310,575,076	921,489,641
应付债券	16,776,844,604	12,189,793,590
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	40,573,276	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	5,900,840	
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,133,893,796	13,111,283,231
负债合计	32,037,500,781	33,874,858,422
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	3,619,318,522	496,129,642
其中：优先股		
永续债		
资本公积	386,733,482	442,502,295
减：库存股		

其他综合收益	-5,105,407	694,961
专项储备		
盈余公积	943,255,787	513,680,825
一般风险准备	6,118,965	2,534,238
未分配利润	7,560,440,452	3,859,214,802
所有者权益（或股东权益）合计	32,510,761,801	25,314,756,763
负债和所有者权益（或股东权益）总计	64,548,262,582	59,189,615,185

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

**合并利润表**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	2,198,123,581	1,866,830,071
其中：营业收入	2,198,123,581	1,866,830,071
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-3,668,820,209	-3,324,541,752
其中：营业成本	-218,195,739	-262,779,527
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-67,835,413	-82,019,466
销售费用		
管理费用	-1,555,241,454	-1,248,209,316
研发费用		
财务费用	-1,827,547,603	-1,731,533,443
其中：利息费用	-1,876,087,576	-1,815,807,871
利息收入	177,334,930	154,577,909
加：其他收益	97,223,243	13,786,679
投资收益（损失以“－”号填列）	8,494,655,866	5,611,693,877
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,814,202,865	3,153,000,861
以摊余成本计量的金融		

资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	43,347,578	-253,369,495
信用减值损失（损失以“－”号填列）	11,448,008	-96,932,948
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	7,175,978,067	3,817,466,432
加：营业外收入	3,481,609	2,200,267
减：营业外支出	-31,369,084	-89,421,382
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	7,148,090,592	3,730,245,317
减：所得税费用	-322,967,829	-331,857,839
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	6,825,122,763	3,398,387,478
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	6,825,122,763	3,398,387,478
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	6,825,393,163	3,401,153,265
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-270,400	-2,765,787
六、其他综合收益的税后净额	27,734,001	-31,415,574
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	30,114,328	-25,402,061
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-6,249,357
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-6,249,357
（4）企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益	30,114,328	-19,152,704
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-5,541,630	-5,252,212
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	35,655,958	-13,900,492
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,380,327	-6,013,513
七、综合收益总额	6,852,856,764	3,366,971,904
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	6,855,507,491	3,375,751,204
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-2,650,727	-8,779,300
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

### 母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,649,186,079	1,344,643,227
减：营业成本	-103,772	-259,941
税金及附加	-20,458,030	-19,634,756
销售费用		
管理费用	-1,328,504,307	-1,000,095,492
研发费用		
财务费用	-1,367,040,513	-1,414,801,092
其中：利息费用	-1,367,715,563	-1,407,363,497
利息收入	58,904,881	48,008,277

加：其他收益	1,544,462	980,376
投资收益（损失以“－”号填列）	5,592,674,657	3,944,509,938
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,595,002,959	2,000,359,337
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	35,571,645	-74,290,022
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,295,909	-22,569,435
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,547,574,312	2,758,482,803
加：营业外收入	12,044,518	105,446
减：营业外支出	-562,725	-1,254,070
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,559,056,105	2,757,334,179
减：所得税费用	-263,306,489	-208,358,694
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	4,295,749,616	2,548,975,485
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,295,749,616	2,548,975,485
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-5,800,368	-5,554,396
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-6,249,357
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		-6,249,357
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-5,800,368	694,961
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-5,800,368	694,961
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	4,289,949,248	2,543,421,089
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

### 合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,490,568,051	2,974,244,658
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,222,932,715	4,936,477,332
经营活动现金流入小计	8,713,500,766	7,910,721,990
购买商品、接受劳务支付的现	-794,252,053	-476,139,578

金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	-710,005,347	-623,614,769
支付的各项税费	-882,002,476	-881,669,751
支付其他与经营活动有关的现金	-4,404,470,841	-3,296,841,459
经营活动现金流出小计	-6,790,730,717	-5,278,265,557
经营活动产生的现金流量净额	1,922,770,049	2,632,456,433
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	67,662,683,887	97,193,296,801
取得投资收益收到的现金	1,991,982,618	1,907,730,288
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19,074	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,743,313,840
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	69,654,685,579	100,844,340,929
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-972,660,521	-976,403,605
投资支付的现金	-63,969,059,743	-108,159,106,324
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-193,056,317	-999,995
处置子公司支付的现金净额	-209,835,704	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-65,344,612,285	-109,136,509,924
投资活动产生的现金流量净额	4,310,073,294	-8,292,168,995
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,986,324,603	496,129,642
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	7,086,730,361	14,482,265,399
发行债券收到的现金	12,737,325,662	16,112,569,887
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	22,810,380,626	31,090,964,928
偿还债务支付的现金	-23,409,363,933	-21,362,261,474
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-2,070,101,637	-933,202,757
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	-108,071,644	
筹资活动现金流出小计	-25,587,537,214	-22,295,464,231
筹资活动产生的现金流量净额	-2,777,156,588	8,795,500,697
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	26,248,374	118,590,153
五、现金及现金等价物净增加额	3,481,935,129	3,254,378,288
加：期初现金及现金等价物余额	9,228,477,528	5,974,099,240
六、期末现金及现金等价物余额	12,710,412,657	9,228,477,528

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

### 母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,933,276,114	2,343,298,612
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,103,553,594	3,782,740,477
经营活动现金流入小计	4,036,829,708	6,126,039,089
购买商品、接受劳务支付的现金	-329,902,831	-288,438,544
支付给职工及为职工支付的现金	-543,884,902	-315,886,961
支付的各项税费	-672,903,977	-583,902,625
支付其他与经营活动有关的现金	-4,559,869,128	-3,062,912,114

经营活动现金流出小计	-6,106,560,838	-4,251,140,244
经营活动产生的现金流量净额	-2,069,731,130	1,874,898,845
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	55,514,392,148	102,433,184,197
取得投资收益收到的现金	5,032,312,482	934,918,251
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	109,823,382	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	60,656,528,012	103,368,102,448
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-48,806,492	-39,056,631
投资支付的现金	-52,925,036,382	-110,199,025,363
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-52,973,842,874	-110,238,081,994
投资活动产生的现金流量净额	7,682,685,138	-6,869,979,546
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,986,324,603	496,129,642
取得借款收到的现金	5,739,724,341	13,717,506,842
发行债券收到的现金	9,978,560,360	14,461,975,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	18,704,609,304	28,675,611,484
偿还债务支付的现金	-17,539,389,263	-18,548,194,808
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-1,578,366,661	-1,008,251,771
支付其他与筹资活动有关的现金	-53,069,007	
筹资活动现金流出小计	-19,170,824,931	-19,556,446,579
筹资活动产生的现金流量净额	-466,215,627	9,119,164,905
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	5,146,738,381	4,124,084,204
加：期初现金及现金等价物余额	5,677,325,050	1,553,240,846
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	10,824,063,431	5,677,325,050

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

## 担保人财务报表

☐适用 ☒不适用