

平安不动产有限公司

2019 年度财务报表及审计报告



平安不动产有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
2019 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 - 140



审计报告

普华永道中天审字(2020)第 20156 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司所有者权益变动表、合并及公司现金流量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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 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。

普华永道中天审字(2020)第 20156 号
(第二页, 共三页)

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(2020)第 20156 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(包括披露)、结构和内容,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
2020 年 3 月 18 日

注册会计师

楊尚圓



杨尚圆

注册会计师

涂雪梅



涂雪梅



(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动资产			
货币资金	七、1	13,110,238,087	10,216,143,815
交易性金融资产	七、2	1,887,099,403	6,596,991,422
应收账款	七、3	1,470,704,426	691,992,648
应收款项融资	七、4	776,730,194	-
预付款项		3,522,462	5,678,935
其他应收款	七、5	3,605,939,916	3,143,882,990
存货	七、6	206,845,259	1,967,691
一年内到期的非流动资产	七、8	22,135,312,214	9,352,328,102
其他流动资产	七、7	9,429,381,242	23,623,038,625
流动资产合计		52,625,773,203	53,632,024,228
非流动资产			
债权投资	七、8	3,557,601,849	4,521,886,793
长期股权投资	七、9	20,146,945,153	10,342,352,491
其他权益工具投资	七、10	21,000,000	21,000,000
其他非流动金融资产	七、2	748,074,458	704,630,703
投资性房地产	七、11	5,055,226,775	5,774,512,879
固定资产	七、12	135,516,523	141,841,964
无形资产	七、13	80,344,310	52,621,886
使用权资产	七、14	90,210,141	-
商誉	七、15	547,495	547,495
长期待摊费用	七、16	53,069,266	10,510,982
递延所得税资产	七、17	250,143,662	220,330,191
其他非流动资产	七、18	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

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

平安不动产有限公司

合并资产负债表(续)

2019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	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动负债			
短期借款	七、19	3,477,355,725	3,798,982,058
应付账款		141,540,753	260,456,563
应付职工薪酬	七、20	614,522,508	481,776,508
应交税费	七、21	112,435,909	148,756,585
其他应付款	七、22	10,591,857,267	6,562,569,238
一年内到期的长期借款	七、24	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	七、23	3,100,540,283	10,995,336,980
流动负债合计		23,280,996,606	31,519,489,845
非流动负债			
长期借款	七、24	4,870,353,159	5,642,609,096
应付债券	七、25	20,939,763,353	13,538,607,514
租赁负债	七、14	40,993,404	-
递延收益		12,486,000	28,603,611
递延所得税负债	七、17	76,017,400	89,026,548
非流动负债合计		25,939,613,316	19,298,846,769
负债总计		49,220,609,922	50,818,336,614
所有者权益			
实收资本	七、26	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	七、27	3,619,318,522	496,129,642
资本公积	七、28	1,140,872,773	373,651,961
其他综合收益	七、43	25,737,587	(4,376,741)
盈余公积	七、29	947,123,466	517,548,504
一般风险准备		6,118,965	2,534,238
未分配利润	七、30	11,505,176,398	5,274,307,201
归属于母公司所有者权益合计		37,244,347,711	26,659,794,805
少数股东权益		(3,734,760)	35,856,016
所有者权益合计		37,240,612,951	26,695,650,821
负债及所有者权益总计		86,461,222,873	77,513,987,435

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

平安不动产有限公司

合并利润表

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	七、31	2,198,123,581	1,866,830,071
减：营业成本	七、32	(218,195,739)	(262,779,527)
税金及附加	七、33	(67,835,413)	(82,019,466)
管理费用	七、34	(1,555,241,454)	(1,248,209,316)
财务费用	七、35	(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
信用减值收益/(损失)	七、36	11,448,008	(96,932,948)
加：其他收益	七、37	97,223,243	13,786,679
投资收益	七、38	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
公允价值变动收益/(损失)	七、39	43,347,578	(253,369,495)
二、营业利润		7,175,978,067	3,817,466,432
加：营业外收入	七、40	3,481,609	2,200,267
减：营业外支出	七、41	(31,369,084)	(89,421,382)
三、利润总额		7,148,090,592	3,730,245,317
减：所得税	七、42	(322,967,829)	(331,857,839)
四、净利润		6,825,122,763	3,398,387,478
归属于母公司所有者的净利润		6,825,393,163	3,401,153,265
少数股东损益		(270,400)	(2,765,787)
持续经营净利润		6,825,122,763	3,398,387,478
终止经营净利润		-	-

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



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、43

2019 年度

2018 年度

30,114,328

(25,402,061)

将重分类进损益的其他综合收益

外币财务报表折算差额

35,655,958

(13,900,492)

权益法下可转损益的其他综合收益

(5,541,630)

(5,252,212)

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)

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)

六、综合收益总额

6,852,856,764

3,366,971,904

归属于母公司所有者的综合收益总额

6,855,507,491

3,375,751,204

归属于少数股东的综合收益总额

(2,650,727)

(8,779,300)

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

平安不动产有限公司

合并所有者权益变动表

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

2019 年度

附注	归属于母公司所有者权益						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	
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	25,695,650,821
二、2019 年度增减变动金额							
(一)综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	-	-	6,825,122,763
其他综合收益	-	-	-	30,114,328	-	-	27,734,001
(二)利润分配							
提取盈余公积	-	-	-	-	429,574,962	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	3,584,727	-
(三)与少数股东权益性交易	-	-	-	-	-	-	-
(四)处置子公司	-	-	(12,900,654)	-	-	-	(12,231,254)
(五)员工持股计划	-	-	13,616,836	-	-	-	(24,708,795)
(六)长期服务计划	-	-	(1,154,713)	-	-	-	(1,154,713)
(七)发行其他权益工具	-	2,986,324,603	(69,529,126)	-	-	-	(69,529,126)
(八)归属其他权益工具股息	-	-	-	-	-	-	2,986,324,603
(九)发放其他权益工具股息	-	161,364,277	-	-	-	(161,364,277)	-
(十)联合营企业的其他变动	-	(24,500,000)	-	-	-	-	(24,500,000)
	-	-	837,188,469	-	-	-	837,188,469
三、2019 年 12 月 31 日年末余额	20,000,000,000	3,619,318,522	1,140,872,773	25,737,587	947,123,466	6,118,965	37,240,612,951

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

平安不动产有限公司

合并所有者权益变动表(续)

2019年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

2018年度

附注	归属于母公司所有者权益							2018年度	
	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	少数股东权益	合计
一、2017年12月31日年末余额	20,000,000,000	-	360,295,745	20,827,828	262,650,956	-	2,183,667,233	201,899,860	23,029,341,622
会计政策变更(参见附注四)	-	-	-	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	-	2,130,585,722	201,899,857	22,976,457,600
二、2018年度增减变动金额									
(一)综合收益总额									
净利润									
七、30									
其他综合收益									
七、43				(25,402,061)				(6,013,513)	(31,415,574)
(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)处置子公司									
(四)员工持股计划									
(五)同一控制下企业合并			(249,492)					(157,264,541)	(157,264,541)
(六)发行其他权益工具			(299,548)						(299,548)
(七)联合营企业的其他变动		496,129,642							496,129,642
			13,905,256						13,905,256
三、2018年12月31日年末余额	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

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

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

	附注	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
提供劳务及租赁收到的现金		2,490,568,051	2,974,244,658
收到的其它与经营活动有关的现金	七、44(3)	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、接受劳务支付的现金		(794,252,053)	(476,139,578)
支付给职工以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)
支付其它与经营活动有关的现金	七、44(4)	(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	七、44(1)	1,922,770,049	2,632,456,433
二、投资活动产生/(使用)的现金流量			
收回投资收到的现金		67,662,683,887	97,193,296,801
处置子公司收到的现金		-	1,743,313,840
取得投资收益收到的现金		1,991,982,618	1,907,730,288
处置固定资产及无形资产收到的现金		19,074	-
投资活动现金流入小计		69,654,685,579	100,844,340,929
投资支付的现金		(63,969,059,743)	(108,159,106,324)
处置子公司支付的现金净额	六、3	(209,835,704)	-
收购子公司支付的现金净额	六、4	(193,056,317)	(999,995)
购买投资性房地产及其他长期资产支付的现金		(972,660,521)	(976,403,605)
投资活动现金流出小计		(65,344,612,285)	(109,136,509,924)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		4,310,073,294	(8,292,168,995)

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

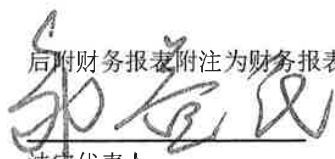
会计机构负责人



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

	附注	2019 年度	2018 年度
三、筹资活动(使用)/产生的现金流量			
吸收投资取得的现金		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
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)
分配利润及偿付利息所支付的现金		(2,070,101,637)	(933,202,757)
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(使用)/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: 年初现金及现金等价物余额		9,228,477,528	5,974,099,240
六、年末现金及现金等价物余额	七、44(2)	12,710,412,657	9,228,477,528

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

平安不动产有限公司

公司资产负债表

2019年12月31日

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

资产	附注	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动资产			
货币资金	十四、1	10,824,063,431	6,082,759,050
交易性金融资产	十四、2	1,242,844,954	4,342,533,216
应收账款	十四、3	739,840,054	620,410,808
预付款项		171,001	101,177
其他应收款	十四、4	5,141,749,824	2,385,542,838
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	十四、5	10,079,036,482	24,217,177,934
流动资产合计		49,595,183,389	48,458,790,007
非流动资产			
债权投资	十四、6	1,497,421,874	3,438,458,698
长期股权投资	十四、7	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	十四、2	351,380,944	299,427,206
固定资产		7,139,486	6,399,164
无形资产	十四、8	64,794,175	37,576,621
使用权资产	十四、9	87,787,692	-
长期待摊费用		2,058,625	1,934,836
递延所得税资产	十四、10	17,150,278	16,148,228
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

郭登民
法定代表人

主管会计工作负责人

李佩锦
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	2019年 12月31日	2018年 12月31日
流动负债			
短期借款	十四、11	3,436,754,520	4,740,000,000
应付账款		40,742,534	-
应付职工薪酬	十四、12	517,685,331	393,772,232
应交税费	十四、13	55,020,377	83,595,058
其他应付款	十四、14	2,326,024,961	2,052,567,477
一年内到期的长期借款	十四、16	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	十四、15	3,039,644,801	9,218,461,523
流动负债合计		12,903,606,985	20,763,575,191
非流动负债			
长期借款	十四、16	2,310,575,076	921,489,641
应付债券	七、25	16,776,844,604	12,189,793,590
租赁负债	十四、9	40,573,276	-
递延所得税负债	十四、10	5,900,840	-
非流动负债合计		19,133,893,796	13,111,283,231
负债总计		32,037,500,781	33,874,858,422
所有者权益			
实收资本	七、26	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	七、27	3,619,318,522	496,129,642
资本公积		386,733,482	442,502,295
其他综合收益		(5,105,407)	694,961
盈余公积	七、29	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
所有者权益合计		32,510,761,801	25,314,756,763
负债及所有者权益总计		64,548,262,582	59,189,615,185

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

平安不动产有限公司

公司利润表

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十四、17	1,649,186,079	1,344,643,227
减：营业成本		(103,772)	(259,941)
税金及附加	十四、18	(20,458,030)	(19,634,756)
管理费用	十四、19	(1,328,504,307)	(1,000,095,492)
财务费用	十四、20	(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
信用减值损失	十四、21	(15,295,909)	(22,569,435)
加：其他收益	十四、22	1,544,462	980,376
投资收益	十四、23	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
公允价值变动收益/(损失)	十四、24	35,571,645	(74,290,022)
二、营业利润		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		4,559,056,105	2,757,334,179
减：所得税费用	十四、25	(263,306,489)	(208,358,694)
四、净利润		4,295,749,616	2,548,975,485
持续经营净利润		4,295,749,616	2,548,975,485
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额			
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		(5,800,368)	694,961
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)
六、综合收益总额		4,289,949,248	2,543,421,089

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



平安不动产有限公司
公司所有者权益变动表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

附注	2019 年度					
	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、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
二、2019 年度增减变动金额						
(一)综合收益总额						
净利润						
其他综合收益				(5,800,368)		
(二)利润分配						
提取盈余公积					429,574,962	
提取一般风险准备						4,295,749,616
(三)员工持股计划			(1,011,825)			
(四)长期服务计划			(62,049,699)			
(五)发行其他权益工具		2,986,324,603				
(六)归属其他权益工具股息		161,364,277				
(七)发放其他权益工具股息		(24,500,000)				
(八)联合营企业的其他变动			7,292,711			
三、2019 年 12 月 31 日年末余额	20,000,000,000	3,619,318,522	386,733,482	(5,105,407)	943,255,787	6,118,965
						7,560,440,452
						32,510,761,801

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

平安不动产有限公司

公司所有者权益变动表(续)

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度					
		实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
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
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	1,567,671,103
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	七、30	-	-	-	-	254,897,548	(254,897,548)
提取一般风险准备		-	-	-	-	-	(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	3,859,214,802
							25,314,756,783

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

平安不动产有限公司

公司现金流量表

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动(使用)/产生的现金流量			
提供劳务及租赁收到的现金		1,933,276,114	2,343,298,612
收到的其它与经营活动有关的现金	十四、26(3)	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)
支付给职工以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)
支付的其它与经营活动有关的现金	十四、26(4)	(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(使用)/产生的现金流量净额	十四、26(1)	(2,069,731,130)	1,874,898,845
二、投资活动产生/(使用)的现金流量			
收回投资收到的现金		55,514,392,148	102,433,184,197
处置子公司收到的现金	六、3	109,823,382	-
取得投资收益收到的现金		5,032,312,482	934,918,251
投资活动现金流入小计		60,656,528,012	103,368,102,448
投资支付的现金		(52,925,036,382)	(110,199,025,363)
购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(48,806,492)	(39,056,631)
投资活动现金流出小计		(52,973,842,874)	(110,238,081,994)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		7,682,685,138	(6,869,979,546)

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



平安不动产有限公司

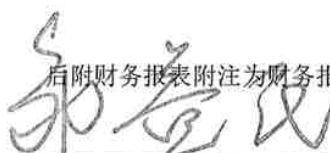
公司现金流量表(续)

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2019年度	2018年度
三、筹资活动(使用)/产生的现金流量			
吸收投资取得的现金		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
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)
分配利润及偿付利息所支付的现金		(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(使用)/产生的现金流量净额		(466,215,627)	9,119,164,905
四、现金净增加额			
加: 年初现金余额		5,146,738,381	4,124,084,204
		5,677,325,050	1,553,240,846
五、年末现金及现金等价物余额	十四、26(2)	10,824,063,431	5,677,325,050

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

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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2019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2020年3月18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。

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2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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

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

2019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2019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

2019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

2019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

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。金融资产的后续计量取决于其分类。

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。

债务工具的投资，按照该笔投资的业务模式以及合同现金流量特征决定分类，不通过现金流量特征测试(“SPPI”)的直接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；通过测试的则取决于其业务模式决定其最终分类；权益工具的投资，其公允价值变动通常计入损益，但本集团指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的除外。

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：

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

债务工具(续)

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。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。本集团持有的此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和债权投资等。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。

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，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当期损益。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。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。本集团持有的此类金融资产主要包括应收款项融资等。

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。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，之后不可再将公允价值变动结转至当期损益。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

减值

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指企业按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

本集团对于债权投资、应收账款、其他应收款和财务担保合同等，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。预期信用损失计量中，重要的假设和判断列示如下：

- i) 预期信用损失计量的参数，如违约概率、违约损失率和风险敞口等；
- ii) 信用风险显著变化的判断标准；
- iii) 前瞻性信息。

对于纳入预期信用损失计量的金融资产，本集团评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否显著增加或发生实际违约，构建预期信用损失“三阶段”减值模型，并对每一种类型资产的不同减值阶段进行定义，结合前瞻性信息，明确资产在不同情境下对应的减值阶段，分别计量其减值准备，确认预期信用损失及其变动。

于每个资产负债表日，本集团对于纳入预期信用损失计量范围处于不同阶段的金融工具分别进行计量。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。

本集团所有适用预期信用损失模型的金融工具均处于第一阶段，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。

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。

对于贸易应收款项，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失准备。

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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

终止确认(续)

其他权益工具投资终止确认时，其之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

当本集团执行了所有必要的程序后仍认为预期不能收回金融资产的整体或者一部分时，则将其进行核销。表明无法合理预期可收回款项的迹象包括：

- (1) 强制执行已终止，以及
- (2) 本集团的收回方法是没收并处置担保品，但仍预期担保品的价值无法覆盖全部本息。

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。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。

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对价之间的差额，计入当期损益。

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。本集团的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，均为交易性金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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以及属于财务担保合同的衍生工具除外。

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

2019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)

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。本集团的其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付账款、其他应付款、应付债券等。

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。

对于在估值方法中，使用了重大不可观察输入值的金融工具，将其在公允价值层次中分类为第三层级。

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。法定可执行权利必须不得依赖未来事件而定，而在一般业务过程中以及倘若本集团或对手方一旦出现违约、无偿债能力或破产时，这也必须具有约束力。

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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

8. 存货(续)

(a) 存货的分类和成本(续)

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

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

2019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

2019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	5%	1.90%-3.17%
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

2019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。

本集团的无形资产包括土地使用权及软件使用权。

土地使用权是为建造自用物业所取得。为开发用于销售的物业而取得的土地使用权作为存货核算。土地使用权按使用年限40-70年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。软件使用权预计使用寿命为2-10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，对无形资产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

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，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

2019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和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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

2019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。

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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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(续)

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。

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、基金管理费用收入、保理服务费收入等，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

2019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。

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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

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。

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. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

作为经营租赁出租人

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。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。

作为承租人

本集团主要的使用权资产为房屋及建筑物。本集团于租赁期开始日对租赁确认使用权资产，除适用简化处理的租赁外，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，取决于指数或比率的可变租赁付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

24. 租赁(续)

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则使用权资产按照直线法在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

在执行新租赁准则的过程中，本集团使用了该准则允许的下列简易处理方法：

(1)截至2019年1月1日的剩余租赁期短于十二个月的经营租赁作为短期租赁处理；

(2)首次执行日确认使用权资产时扣除初始直接费用；

(3)对具有相似特征的租赁采用同一折现率；

(4)存在续租选择权或终止租赁选择权的，可根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

(5)作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同。

对于短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关的付款额在租赁期内各个期间按照直线法在损益中确认。短期租赁是指租赁期为十二个月或短于十二个月的租赁。低价值资产包括小型办公用品和IT设备。

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

2019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确定其公允价值。估值技术主要为市场法和收益法，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。

本集团采用估值技术确定金融工具的公允价值时，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，包括市场利率、外汇汇率、商品价格、股价或股价指数。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，本集团使用不可观察输入值，如本集团就自身和交易对手的信用风险、市场波动率、流动性调整等作出估计。

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

2019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。

(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

2019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”)。本集团已按照《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, 该通知对本集团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本集团及本公司无显著影响。

本集团自 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, 本集团未调整 2018 年度的比较财务报表。新租赁准则的相关会计政策详见附注四、24。

于 2019 年 1 月 1 日, 本集团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。

本集团于 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。

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	5%、10%、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) 本公司及大部分在中国境内的子公司 2019 年度适用的企业所得税税率为 25%(2018 年: 25%); 部分小微企业使用企业所得税率为 5%或 10%。

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。2019 年度香港利得税税率 16.5%(2018 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

2019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2019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	投资管理
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”)	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	投资管理
杭州延年股权投资管理有限公司	杭州	杭州	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
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”)	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	养老产业
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	基金管理
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
深圳市信道投资信息咨询有限公司(以下简称“深圳信道”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000	投资管理

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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 2019 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	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
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	商业开发
广州利之城产业投资有限公司	广州	广州	100.00%	100.00%	100,000,000	产业开发
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%	1,268,929,600	融资平台
东莞市安威置业有限公司(以下简称“东莞安威”)	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	东莞	东莞	100.00%	100.00%	100,000,000	产业开发
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
富伟投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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2019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
桐乡市安凯置业有限公司	桐乡	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	商业开发
深圳市盛锐置业有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
上海安榜管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资管理
TOTAL FAITH INVESTMENTS COMPANY LIMITED	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
杭州博华利新投资管理有限公司	杭州	杭州	100.00%	100.00%	10,010,000	投资管理
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	投资管理
郑州郑平置业有限公司	郑州	郑州	100.00%	100.00%	10,000,000	商业开发
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
上海安翰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

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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 2019 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 Holding 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	桐乡	桐乡	99.00%	99.00%	150,000,000	养老产业
深圳信益资产运营管理有限公司(以下简称“深圳信益”)(注 3)	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(以下简称“上海沪平”)	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	投资管理

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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2019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	投资管理
FUHUAN INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
FUTENG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	香港	香港	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
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	投资管理
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	投资管理
北京鸿启置业有限公司	北京	北京	100.00%	100.00%	10,000,000	投资管理
上海安筱企业管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	950,000,000	投资管理

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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 2019 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
上海安融企业管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资管理
富轩投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
深圳市平泰投资管理有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	50,000,000	投资管理
富齐投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
富钧投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
富茂投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
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	投资管理
富泽投资管理有限公司	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
PARE US MREIT HOLDING, INC	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资管理

平安不动产有限公司

财务报表附注
2019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2019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
上海安碧管理咨询有限公司	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资管理
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	商业开发
上海安宜投资管理有限公司(以下简称“上海安宜”)	上海	上海	100.00%	100.00%	1,920,000,000	投资平台
Ping An Real Estate Capital Holding Pty Limited	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
Fuqi Investment management (Australia) Pty Limited	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
PARE U.S. Investment, Inc.	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资管理
PARE U.S. Investment, LLC	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资管理
Colossus JOG Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
Colossus Assets Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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2019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 1200 South Indiana LLC	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 1	投资平台
PARE Colossus Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
深圳市盛良投资管理有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资平台
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
FUXIANG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED(以下简称“FUXIANG”)	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
FUYU INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
FUDA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
Colossus Head Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理
Colossus CQT Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 1	投资管理

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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2019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
深圳市盛庆投资管理有限公司(以下简称“深圳盛庆”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
深圳平信投资咨询有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	20,000,000	投资管理
桐乡市安悦置业有限公司(注2)	桐乡	桐乡	100.00%	100.00%	10,000,000	产业开发
北京安臻企业管理有限公司(注2)	北京	北京	100.00%	100.00%	280,000,000	长租产业
深圳联盈投资管理有限公司(注3,4)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000	投资平台
深圳市平鸿投资管理有限公司(以下简称“深圳平鸿”)(注2)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
深圳平安宝中资产运营管理有限公司(注2)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	4,200,000,000	投资管理
桐乡平安新经济城开发有限公司(以下简称“桐乡平安新经济城”)(注2,3)	嘉兴	嘉兴	100.00%	100.00%	1,000,000,000	产业开发
深圳市安牌企业管理有限公司(注2)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
深圳市安谱企业管理有限公司(注2)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理

平安不动产有限公司

财务报表附注
2019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2019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
平安幸福宜居(深圳)置业集团有限公司(以下简称“平安幸福宜居”)(注2,3)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000,000	市政配套开发
富江投资管理有限公司(注2)	香港	香港	100.00%	100.00%	10,000	投资管理
富浩投资管理有限公司(注2)	香港	香港	100.00%	100.00%	10,000	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、4)。

注5: 于本年度, 第三方向富兴投资管理有限公司(以下简称“富兴投资”)进行增资并获取了20.00%的股权, 导致本集团丧失对富兴投资的控制权; 本集团有限公司(以下简称“富双投资”)100.00%股权的45.00%至第三方, 深圳市平浩投资管理有限公司(以下简称“深圳平浩”)100.00%股权至深圳安创投资管理有限公司(以下简称“深圳安创”), 上海安呈管理咨询有限公司(以下简称“上海安呈”)100.00%股权至深圳安创, 上海安欢管理咨询有限公司(以下简称“上海安欢”)100.00%股权至深圳安创, 上海安标管理咨询有限公司(以下简称“上海安标”)100.00%股权的30.00%至第三方。上述公司不再纳入本集团合并范围(附注六、3)。

注6: 于本年度, 本集团已清算杭州宏平股权投资管理有限公司(以下简称“杭州宏平”)与湖州安凌供应链管理有限公司。

除上述变化外, 本集团2019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

2019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2019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
中建投-利园酒店财产权信托计划	100.00%	690,000,000	信托计划
杭州平安金融中心财产权信托计划	100.00%	1,000,000,000	信托计划

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，本集团已清算上海安临投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安临”)和上海安朝投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安朝”)。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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

富兴投资

于2019年9月，第三方CLH 98 (HK) Limited向富兴投资(含16家子公司)进行增资，获取了富兴投资20.00%的股权。本集团与CLH 98 (HK) Limited对富兴投资实施共同控制。富兴投资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	488,160,000
处置收到的现金和现金等价物	-
减：富兴投资持有的现金和现金等价物	77,476,522
处置支付的现金净额	<u>(77,476,522)</u>

处置富兴投资的净资产列示如下：

处置的净资产：	处置日	2018年12月31日
流动资产	100,769,335	140,680,453
非流动资产	1,517,447,749	1,489,387,323
流动负债	(1,405,733,198)	(1,361,899,053)
非流动负债	<u>(46,236,741)</u>	<u>(47,778,631)</u>
净资产	166,247,145	220,390,092
减：少数股东权益	<u>(24,708,795)</u>	<u>(37,743,610)</u>
归属于母公司所有者权益	<u>141,538,350</u>	<u>182,646,482</u>

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	488,160,000
减：富兴投资于处置日归属于母公司所有者权益	141,538,350
其他综合收益转入当期损益	<u>(89,880,984)</u>
处置产生的投资收益	<u>256,740,666</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

上海安滨

于2019年10月，本集团将拥有的上海安滨(含5家子公司)100.00%的股权转予深圳联新。上海安滨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	109,823,382
处置收到的现金和现金等价物	109,823,382
减：上海安滨持有的现金和现金等价物	242,033,706
处置支付的现金净额	<u>(132,210,324)</u>

处置上海安滨的净负债列示如下：

处置的净负债：	处置日	2018年12月31日
流动资产	1,291,752,128	1,764,602,478
非流动资产	1,023,038,847	1,030,934,510
流动负债	(999,377,587)	(1,331,904,929)
非流动负债	<u>(1,375,393,270)</u>	<u>(1,440,700,832)</u>
净负债	(59,979,882)	22,931,227
减：少数股东权益	-	-
归属于母公司所有者权益	<u>(59,979,882)</u>	<u>22,931,227</u>

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	109,823,382
减：上海安滨于处置日归属于母公司所有者权益	(59,979,882)
其他综合收益转入当期损益	3,698,163
处置产生的投资收益	<u>173,501,427</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

其他

本年度，本集团分别处置富双投资 100.00%股权的 45.00%至 Regal Scope Limited，深圳平浩 100.00%股权至深圳安创，上海安呈 100.00%股权至深圳安创，上海安欢 100.00%股权至深圳安创，上海安标 100.00%股权的 30.00%至第三方。上述五家公司不再纳入本集团合并范围。

处置上述五家公司价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	2,008,765
处置收到的现金和现金等价物	-
减：上述五家公司持有的现金和现金等价物	148,858
处置支付的现金净额	(148,858)

处置上述五家公司的净负债列示如下：

处置的净负债：	处置日	2018年12月31日
流动资产	199,399,589	192,900,716
非流动资产	2,061,702,421	2,061,702,421
流动负债	(2,268,391,020)	(2,256,649,074)
净负债	(7,289,010)	(2,045,937)
减：少数股东权益	-	-
归属于母公司所有者权益	(7,289,010)	(2,045,937)

处置上述五家公司损益计算如下：

	金额
处置价格	2,008,765
减：上述五家公司于处置日归属于母公司所有者权益	(7,289,010)
处置产生的投资收益	9,297,775

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 非同一控制下企业合并

深圳联盈

于 2019 年 7 月，本公司向第三方深圳市陆虹投资管理有限公司收购了其拥有的深圳联盈 100% 的股权。本次交易的购买日为 2019 年 7 月，平安不动产实际取得深圳联盈控制权的日期。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		216,925,100	
减：取得的可辨认净资产公允价值		(216,925,100)	
商誉		-	
	公允价值 购买日	账面价值 购买日 2018年12月31日	
货币资金	23,868,783	23,868,783	3,737,625
交易性金融资产	-	-	1,229,314,564
其他应收款	227,994,465	227,994,465	49,158,910
长期股权投资	1,140,072,277	890,232,583	890,979,741
减：短期借款	(23,237,500)	(23,237,500)	(1,130,000,000)
其他应付款	(939,450,001)	(939,450,001)	(1,001,476,000)
应交税费	-	-	(9,550,530)
长期借款	(149,863,000)	(149,863,000)	-
递延所得税负债	(62,459,924)	-	-
净资产	216,925,100	29,545,330	32,164,310
以现金支付的对价	216,925,100		
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	(23,868,783)		
取得子公司支付的现金净额	193,056,317		

深圳联盈自购买日至 2019 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	616,842,751
净利润	614,249,964
经营活动现金流量	118,819
现金流量净额	(21,381,181)

本集团采用估值技术来确定深圳联盈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

2019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

	2019年12月31日	2018年12月31日
现金	74,534	23,875
银行存款	12,631,342,989	9,204,890,552
其他货币资金	478,820,564	1,011,229,388
	<u>13,110,238,087</u>	<u>10,216,143,815</u>

于2019年12月31日，本集团的其他货币资金为保证金、存出投资款和在途货币资金。其中保证金为人民币7,981,924元用于支付账面价值人民币655,650,000元的资产支持专项计划长期借款的利息(2018年12月31日：人民币105,434,000元用于账面价值人民币292,505,217元的长期借款的质押；人民币882,232,287元用于账面价值人民币400,000,000元的短期借款的质押)。存出投资款为人民币78,995,134元(2018年12月31日：23,563,101元)。在途货币资金为人民币391,843,506元(2018年12月31日：无)。

2. 交易性金融资产

	2019年12月31日	2018年12月31日
<u>交易性金融资产</u>		
理财产品投资	1,019,492,862	3,053,838,778
基金	437,669,423	3,641,614,029
结构化票据	327,757,035	315,310,365
信托计划	325,562,147	1,010,335
股票	166,691,061	159,820,283
资产管理计划	135,000,000	4,013,065
非上市公司股权投资	74,294,505	32,264,149
可转换公司债	-	18,249,400
其他	148,706,828	75,501,721
	<u>2,635,173,861</u>	<u>7,301,622,125</u>
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	<u>(748,074,458)</u>	<u>(704,630,703)</u>
	<u>1,887,099,403</u>	<u>6,596,991,422</u>

3. 应收账款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收管理服务酬金	868,085,534	690,564,359
应收保理债权	600,761,585	-
其他	3,376,951	1,428,289
	<u>1,472,224,070</u>	<u>691,992,648</u>
减：坏账准备	<u>(1,519,644)</u>	<u>-</u>
	<u>1,470,704,426</u>	<u>691,992,648</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

3. 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下:

	2019年12月31日			2018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	1,449,746,955	98%	(1,519,644)	624,770,752	90%	-
一到二年	22,477,115	2%	-	67,221,896	10%	-
	<u>1,472,224,070</u>	<u>100%</u>	<u>(1,519,644)</u>	<u>691,992,648</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于2019年12月31日，账龄超过一年的应收账款约人民币22,477,000元(2018年12月31日：67,222,000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。

(b) 于2019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>500,868,169</u>	<u>-</u>	<u>34%</u>

(c) 本公司的子公司前海平裕保理主营保付代理业务，经营取得的以收取合同现金流量为目标的应收保理债权列报于应收账款，自初始确认后信用风险未显著增加，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。

4. 应收款项融资

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收保理债权	<u>776,730,194</u>	<u>-</u>

本公司的子公司前海平裕保理主营保付代理业务，经营取得的既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收保理债权列报于应收款项融资。于2019年12月31日，基于应收保理债权回款期限短且由信用评级良好的企业提供担保，本集团管理层认为这部分款项可以收回，应收款项融资不存在重大的减值风险。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 其他应收款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收关联公司往来款(附注十一、6(3))	1,628,989,461	959,392,653
物业开发代垫款(注1)	858,111,547	707,296,651
应收利息(注2)	531,001,116	548,859,669
第三方往来款	465,540,768	515,590,914
押金及保证金	15,697,629	22,730,087
股权诚意金(注3)	-	283,107,000
其他	108,826,838	106,906,016
	3,608,167,359	3,143,882,990
减：坏账准备	(2,227,443)	-
	3,605,939,916	3,143,882,990

注1：物业开发代垫款为本集团为桐乡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。

注2：应收利息主要为对关联公司的应收利息，均在期后较短时间内回款。

注3：本集团对合营企业南京新怡置房地产开发有限公司(以下简称“南京新怡”)的股权诚意金已于本年转为股权投资款。

其他应收款账龄分析如下：

	2019年12月31日			2018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	2,958,178,593	82%	(1,863,449)	2,436,586,339	78%	-
一到二年	333,103,261	9%	(186,538)	707,296,651	22%	-
二到三年	316,885,505	9%	(177,456)	-	-	-
	3,608,167,359	100%	(2,227,443)	3,143,882,990	100%	-

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

6. 存货

	2019年12月31日	2018年12月31日
在建开发产品	205,778,598	-
库存商品	556,262	1,136,701
原材料	510,399	830,990
	<u>206,845,259</u>	<u>1,967,691</u>

2019年度，计入存货的借款费用资本化金额为约人民币14,339,655元(2018年：无)。

7. 其他流动资产

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内的债权投资(a)	9,285,000,408	23,547,785,299
待抵扣进项税额	92,109,479	54,789,001
待认证进项税额	13,931,137	10,345,078
其他	38,340,218	10,119,247
	<u>9,429,381,242</u>	<u>23,623,038,625</u>

一年内的债权投资的减值准备变动、按债务人分析、按地区分布情况分析详见附注七、8。

(a) 一年内的债权投资明细如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收关联方债权投资	9,302,639,204	21,574,197,720
应收第三方债权投资	<u>2,498,667</u>	<u>1,991,819,325</u>
	9,305,137,871	23,566,017,045
减：减值准备	<u>(20,137,463)</u>	<u>(18,231,746)</u>
	<u>9,285,000,408</u>	<u>23,547,785,299</u>

本集团的一年内的债权投资按行业分布主要集中在房地产行业。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团无债务人逾期未偿还的一年内的债权投资。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团的一年内的债权投资均为信用贷款。

于2019年12月31日，一年内的债权投资的合同年利率为4.70%-10.00%(2018年12月31日：2.50%-10.00%)。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 债权投资

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收关联方债权投资	25,799,687,541	12,984,298,110
应收第三方债权投资	7,738,312	1,037,225,337
	25,807,425,853	14,021,523,447
减：减值准备	(114,511,790)	(147,308,552)
	25,692,914,063	13,874,214,895
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	(22,135,312,214)	(9,352,328,102)
	3,557,601,849	4,521,886,793

本集团的债权投资按行业分布主要集中在房地产行业。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团无债务人逾期未偿还的债权投资。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团的债权投资均为信用贷款。

于2019年12月31日，债权投资的合同年利率为3.28%-10.00%(2018年12月31日：2.50%-13.20%)。

(a) 债权投资(含其他流动资产)减值准备变动如下：

	2018年 12月31日	本年计提	本年转回	2019年 12月31日
债权投资(含其他流动资产)减值准备	165,540,298	32,730,318	(63,621,363)	134,649,253

(b) 债权投资(含其他流动资产)按债务人分析如下：

	2019年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
中国平安集团内关联方	28,082,442,104	79.98%	(19,113,361)	0.07%
其他关联方	7,019,884,641	19.99%	(115,326,320)	1.64%
第三方	10,236,979	0.03%	(209,572)	2.05%
合计	35,112,563,724	100.00%	(134,649,253)	0.38%

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 债权投资(续)

(b) 债权投资(含其他流动资产)按债务人分析如下(续):

	2018年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
中国平安集团内关联方	27,431,888,603	72.98%	(21,825,156)	0.08%
其他关联方	7,126,607,227	18.96%	(120,321,694)	1.69%
第三方	3,029,044,662	8.06%	(23,393,448)	0.77%
合计	37,587,540,492	100.00%	(165,540,298)	0.44%

(c) 债权投资(含其他流动资产)按地区分布情况分析如下:

	2019年12月31日	2018年12月31日
境内		
广东省	22,789,931,272	17,364,425,319
浙江省	2,302,519,835	10,419,461,244
上海市	1,476,758,490	461,532,289
湖北省	1,304,512,203	1,464,596,131
云南省	1,150,292,672	1,007,711,681
山东省	677,627,447	2,497,793,377
境内其他地区	1,545,747,233	1,328,331,065
境外		
香港	3,865,174,572	2,247,189,039
美国	-	796,500,347
	35,112,563,724	37,587,540,492
减: 减值准备	(134,649,253)	(165,540,298)
	34,977,914,471	37,422,000,194

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 长期股权投资

	年初净额	新增投资	本年减少	按权益法调整 后的净损益	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
联营企业											
深圳联新	2,119,354,258	-	-	3,821,997,123	(5,800,368)	9,986,056	-	5,945,537,069	-	-	-
博意投资有限公司(以下简称“博意 投资”)	894,296,449	-	-	109,674,891	-	-	14,507,363	1,018,478,703	-	-	-
青岛锦晨泰华置业有限公司	-	917,599,053	-	(1,913,466)	-	-	-	915,685,587	-	-	-
济南盛唐置业有限公司(以下简称“济 南盛唐”)	207,134,352	-	-	135,705,587	-	-	-	342,839,939	-	-	-
Landsea Green Properties Co., Ltd.(以 下简称“朗诗”)	250,129,089	-	-	58,839,565	(344,350)	-	4,907,954	313,532,258	-	-	(12,949,646)
Pier 4 JV, L.P	325,882,257	44,851,294	-	(139,054,410)	-	-	5,175,829	236,854,970	-	-	(219,238,804)
Sasseur Cayman Holding Limited.(以 下简称“Sasseur Cayman”)	199,741,727	-	-	8,299,368	-	-	3,489,306	211,530,401	-	-	-
光鸿投资管理有限公司(以下简称“光 鸿投资”)	158,240,450	-	-	(63,026,834)	-	-	-	95,213,616	-	-	-
武汉旭祥置业有限公司(以下简称“武 汉旭祥”)	20,186,749	20,320,000	-	4,864,593	-	-	-	45,371,342	-	-	-
南京招商宁盛房地产有限公司(以下简 称“招商宁盛”)	32,243,910	-	-	(674,417)	-	-	-	31,569,493	-	-	-
深圳安创	-	58,800,000	-	(28,008,718)	-	7,347	-	30,798,629	-	-	-
深圳市盛构投资管理有限公司(以下简 称“深圳盛构”)	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
桐乡市安泰投资管理有限公司(以下简 称“桐乡安泰”)	-	168,178,889	-	(165,478,197)	-	(2,700,692)	-	-	-	-	-
小计	4,207,209,242	1,209,749,236	-	3,741,225,084	(6,144,718)	7,292,711	28,080,452	9,187,412,007	-	-	(232,188,450)

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 长期股权投资(续)

	2019 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
合营企业											
南京新怡	1,020,382,064	1,555,482,375	-	(11,845,599)	-	-	49,754,626	2,613,773,466	-	-	-
深圳平安创投投资管理有限公司(以下 简称“平安创投”)	261,673,589	-	-	931,328,905	(3,018,559)	829,895,758	-	2,019,879,693	-	-	-
广州东耀房地产开发有限公司	-	1,140,072,277	-	520,640,421	-	-	-	1,660,712,698	-	-	-
Lendlease (Circular Quay) Trust	628,337,584	442,771,185	-	(6,149,393)	-	-	16,138,713	1,081,098,089	-	-	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司 (以下简称“地安君泰”)	570,501,972	-	-	297,677,634	-	-	-	868,179,606	-	-	-
富兴投资	-	488,160,000	-	(13,472,230)	3,621,647	-	(3,628,183)	474,681,234	-	-	-
Baraki 3 Pte. Ltd	465,616,934	7,982,845	(60,505,200)	25,737,868	-	-	17,721,618	456,554,065	-	-	-
天津市美银房地产开发有限公司(以下 简称“天津美银”)	469,283,635	-	-	(33,316,610)	-	-	-	435,967,025	-	-	-
杭州远鼎盛安置业有限公司(以下简称 “远鼎盛安”)	280,237,359	-	-	491,991	-	-	-	280,729,350	-	-	-
青岛观澜开发投资有限公司	-	230,101,750	-	-	-	-	-	230,101,750	-	-	-

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 长期股权投资(续)

	2019 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
合营企业(续)								
S Loop Chicago JV Holdings II, LLC(以下简称“S Loop”)	181,480,555	-	-	(19,031,543)	-	-	2,762,203	165,211,215
合肥万科金湾地产有限公司(以下简称 “万科金湾”)	7,012,422	-	-	150,376,777	-	-	-	157,389,199
有巢众创住房租赁(北京)有限公司	-	147,000,000	-	484,812	-	-	-	147,484,812
南京朗润房地产开发有限公司(以下简 称“南京朗润”)	94,246,900	-	-	5,868,871	-	-	-	100,115,771
大连天盛房地产开发有限公司(以下简 称“大连天盛”)	192,275,082	-	-	(129,980,439)	-	-	-	62,294,643
Lendlease (Jacksons on George) Trust	37,408,180	2,896,082	-	(719,627)	-	-	500,284	40,084,919
朗诗租赁住房 1 期资产支持专项计划 (以下简称“朗诗租赁”)	-	59,000,000	-	(21,008,252)	-	-	-	37,991,748
宁波金联房地产发展有限公司(以下简 称“宁波金联”)	315,411,982	-	(167,551,053)	(111,762,751)	-	-	-	36,098,178
深圳市洲盛达投资有限公司(以下简称 “深圳洲盛达”)	30,000,000	-	-	(838,340)	-	-	-	29,161,660
杭州龙耀房地产开发有限公司(以下简 称“杭州龙耀”)	451,773,106	-	(436,100,000)	964,581	-	-	-	16,637,687

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 长期股权投资(续)

	2019 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
合营企业(续)								
Lendlease (CQT Assets) Trust	12,063,319	-	-	1,576,553	-	-	176,744	13,816,716
深圳市科创云城实业有限公司(以下简 称“深圳科创云城”)	13,087,977	-	-	(2,933,731)	-	-	-	10,154,246
嘉兴朗裕投资有限公司(以下简称“嘉 兴朗裕”)	-	21,000,001	-	(11,528,279)	-	-	-	9,471,722
Mirvac Waterloo Dev Trust	88,266,286	-	(87,420,280)	5,225,356	-	-	(668,284)	5,403,078
南京裕鸿房地产开发有限公司(以下简 称“南京裕鸿”)	6,777,841	-	-	(2,890,034)	-	-	-	3,887,807
北京中电国信物业管理有限公司(以下 简称“中电国信”)	1,517,605	-	-	442,147	-	-	-	1,959,752
杭州泽寓公寓管理有限公司	-	1	-	651,220	-	-	-	651,221
上海著久企业管理咨询有限公司(以下 简称“上海著久”)	-	-	-	41,796	-	-	-	41,796
Mirvac SLS Dev Trust	561,339,274	-	(582,673,912)	16,605,872	-	-	4,728,766	-
RW Kuki Pte. Ltd	233,950,973	4,393,087	(260,191,237)	11,238,404	-	-	10,608,773	-

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 长期股权投资(续)

	2019 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
合营企业(续)								
RW Yatomi Pte. Ltd	132,235,506	2,481,355	(154,335,150)	13,286,949	-	-	6,331,340	-
Redwood Nagoya Pte. Ltd.	60,754,737	196,263	(83,098,235)	19,704,302	-	-	2,442,933	-
武汉盛全置业有限公司(以下简 称“武汉盛全”)	14,156,928	-	-	(14,156,928)	-	-	-	-
上海珉瑞企业管理咨询有限公 司(以下简称“上海珉瑞”)	5,351,439	-	-	(5,351,439)	-	-	-	-
Ease Harvest Investment Limited(以下简称“Ease Harvest”)(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-
济南安齐房地产有限公司(以下 简称“济南安齐”)(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市创吉投资管理有限公司	-	36,987	-	(36,987)	-	-	-	-
富双投资	-	4,700	-	(4,840)	-	-	140	-
上海安标(注 2)	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	6,135,143,249	4,101,578,908	(1,831,875,067)	1,617,317,537	603,088	829,895,758	106,869,673	10,959,533,146
								(312,741,850)
合计	10,342,352,491	5,311,328,144	(1,831,875,067)	5,358,542,621	(5,541,630)	837,188,469	134,950,125	20,146,945,153
								(544,930,300)

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 2019 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。

注 2: 于 2019 年 12 月 31 日, 本集团对该合营企业未实际出资, 但与第三方对该合营企业实施共同控制。

平安不动产产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 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
联营企业										
深圳联新	-	114,000,000	-	2,004,659,297	694,961	-	-	2,119,354,258	-	-
博意投资	839,381,714	-	-	19,276,142	-	-	35,638,593	894,296,449	-	-
Pier 4 JV, L.P	375,075,006	152,063,303	(231,062,129)	967,522	-	-	28,838,555	325,882,257	-	(605,897,651)
朗诗	186,236,751	-	-	51,585,941	(6,630,143)	9,657,368	9,279,172	250,129,089	-	(35,250,378)
济南盛唐	204,667,903	-	-	2,466,449	-	-	-	207,134,352	-	-
Sasseur Cayman	519,884,134	-	(336,903,428)	-	-	-	16,761,021	199,741,727	-	(55,731,313)
光鸿投资	108,763,296	-	-	48,110,310	-	-	1,366,844	158,240,450	-	-
招商宁盛	77,706,175	-	-	(45,462,265)	-	-	-	32,243,910	-	(45,423,000)
武汉旭梓	20,603,019	197,736	-	(614,006)	-	-	-	20,186,749	-	-
深圳盛钧	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-
四川省商冷链食品有限公司	23,127,245	-	(23,287,033)	159,788	-	-	-	-	-	-
小计	2,355,445,243	266,261,040	(591,252,590)	2,081,149,178	(5,935,182)	9,657,368	91,884,185	4,207,209,242	-	(742,302,342)

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 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	-	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	-	-	-
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	530,487,664	-	-	(78,714,558)	-	-	-	451,773,106	-	-	(72,495,500)
宁波金联	332,608,206	-	-	(17,196,224)	-	-	-	315,411,982	-	-	-
远鼎盛安	291,456,427	-	-	(11,219,068)	-	-	-	280,237,359	-	-	-
平安创科	-	-	-	259,599,432	682,970	1,391,187	-	261,673,589	-	-	-
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

2019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)

9. 长期股权投资(续)

	年初净额	新增投资	本年减少	2018 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	其他权益 变动	汇率变动影响			
合营企业(续)										
大连天盛	280,991,463	-	(105,000,000)	16,283,619	-	-	-	-	-	(122,880,412)
S Loop	163,357,091	14,101,773	-	(5,189,372)	-	-	9,211,063	-	-	-
RW Yatomi Pte. Ltd	126,815,447	6,013,210	-	(9,268,447)	-	-	8,675,296	-	-	-
南京朗润	98,660,156	-	-	(4,413,256)	-	-	-	-	-	-
Minvac Waterloo Dev Trust	189,428,827	-	(107,143,305)	13,037,507	-	-	(7,056,743)	-	-	(173,319,958)
Redwood Nagoya Pte. Ltd.	65,902,113	393,168	-	(9,799,942)	-	-	4,259,398	-	-	-
Lendlease (Jacksons on George) Trust	32,517,403	6,254,800	-	440,386	-	-	(1,804,409)	-	-	-
深圳洲盛达	-	30,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉盛全	18,826,332	37,736	-	(4,707,140)	-	-	-	-	-	-
深圳科创云城	17,387,936	-	-	(4,299,959)	-	-	-	-	-	-

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 长期股权投资(续)

	2018 年度								本年	
	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	减值准备 年末余额	本年计提 减值准备	现金红利
合营企业(续)										
Lendlease (CQT Assets) Trust	9,040,700	10,620,501	-	(7,197,377)	-	-	(400,505)	12,063,319	-	-
万科金湾	339,364,420	-	-	(332,351,998)	-	-	-	7,012,422	-	(380,000,000)
南京裕鸿	-	8,875,000	-	(2,097,159)	-	-	-	6,777,841	-	-
上海砥端	-	7,000,000	-	(1,648,561)	-	-	-	5,351,439	-	-
中电国信	713,022	-	-	804,583	-	-	-	1,517,605	-	-
Ease Harvest	593,688	-	-	(622,304)	-	-	28,616	-	-	-
济南安齐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海嘉久	4,958,204	-	-	(4,958,204)	-	-	-	-	-	-
RW Higashi Pte Ltd	281,957,946	-	(292,631,547)	890,016	-	-	9,783,585	-	-	-
小计	5,744,575,363	1,350,437,548	(504,774,852)	(479,632,138)	682,970	1,391,187	22,463,171	6,135,143,249	-	(1,099,595,870)
合计	8,100,020,606	1,616,698,588	(1,096,027,442)	1,601,517,040	(5,252,212)	11,048,555	114,347,356	10,342,352,491	-	(1,841,898,212)

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

9. 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

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：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	30,308,131,998	23,342,733,524
非流动资产	58,770,840,781	33,213,518,090
资产合计	89,078,972,779	56,556,251,614
流动负债	67,026,510,058	47,471,357,719
非流动负债	9,819,277,540	4,582,546,845
负债合计	76,845,787,598	52,053,904,564
净资产	12,233,185,181	4,502,347,050
其中：归属于母公司的净资产	12,174,693,628	4,390,475,407
按持股比例计算的净资产份额(i)	5,965,599,878	2,151,332,949
调整事项(ii)	(20,062,809)	(31,978,691)
对联营企业投资的账面价值	5,945,537,069	2,119,354,258
	2019 年度	2018 年度
营业收入	9,147,129,039	8,240,415,634
净利润	7,850,346,487	6,187,737,190
综合收益总额	7,807,911,089	6,189,949,400

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

2019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)

9. 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	50%	是

重要合营企业的主要财务信息：

	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	5,687,805,433	2,891,520,468
非流动资产	7,771,342	856,197
资产合计	5,695,576,775	2,892,376,665
流动负债	654,594,311	357,217,265
非流动负债	-	-
负债合计	654,594,311	357,217,265
净资产	5,040,982,464	2,535,159,400
其中：归属于母公司的净资产	5,040,982,464	2,535,159,400
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,520,491,232	988,712,166
调整事项(ii)	93,282,234	31,669,898
对合营企业投资的账面价值	2,613,773,466	1,020,382,064
	2019年度	2018年度
营业收入	-	-
净(亏损)/利润	(23,686,623)	10,929,092
综合(亏损)/收益总额	(23,686,623)	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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 其他权益工具投资

	2019 年 12 月 31 日	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	21,000,000
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
平安期货有限公司		
—成本	21,000,000	21,000,000
—累计公允价值变动	-	-
	21,000,000	21,000,000

11. 投资性房地产

	2019 年度			
	土地使用权	房屋及建筑物	在建投资性 房地产	合计
年初余额	1,205,613,118	2,632,701,385	2,116,248,303	5,954,562,806
本年增加	55,462,643	18,555,360	821,747,652	895,765,655
本年减少-处置子公司转出	(227,616,310)	(1,328,427,125)	(89,539,288)	(1,645,582,723)
年末余额	1,033,459,451	1,322,829,620	2,848,456,667	5,204,745,738
累计折旧				
年初余额	34,209,580	145,840,347	-	180,049,927
本年计提	27,349,021	80,873,167	-	108,222,188
本年减少-处置子公司转出	(19,040,775)	(119,712,377)	-	(138,753,152)
年末余额	42,517,826	107,001,137	-	149,518,963
净值				
年末余额	990,941,625	1,215,828,483	2,848,456,667	5,055,226,775
年初余额	1,171,403,538	2,486,861,038	2,116,248,303	5,774,512,879

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 投资性房地产(续)

	2018 年度			
	土地使用权	房屋及建筑物	在建投资性 房地产	合计
年初余额	1,748,603,270	5,465,853,890	3,823,939,984	11,038,397,144
本年增加	673,984,461	1,125,243,976	135,244,774	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	(1,209,799,034)	(3,874,818,167)	(1,842,936,455)	(6,927,553,656)
年末余额	<u>1,205,613,118</u>	<u>2,632,701,385</u>	<u>2,116,248,303</u>	<u>5,954,562,806</u>
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	<u>34,209,580</u>	<u>145,840,347</u>	<u>-</u>	<u>180,049,927</u>
净值				
年末余额	<u>1,171,403,538</u>	<u>2,486,861,038</u>	<u>2,116,248,303</u>	<u>5,774,512,879</u>
年初余额	<u>1,683,486,870</u>	<u>5,295,267,135</u>	<u>3,823,939,984</u>	<u>10,802,693,989</u>

2019 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 51,353,137 元(2018 年度：49,735,727 元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 3.95%(2018 年度：5.37%)。

投资性房地产于 2019 年 12 月 31 日的公允价值，乃由本集团参考独立评估师评估结果后得出。投资性房地产的公允价值属于第三层次。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团净额为人民币 3,219,520,000 元(2018 年 12 月 31 日：1,575,637,000 元)的投资性房地产用于账面值为人民币 1,827,294,243 元(2018 年 12 月 31 日：860,000,000 元)的长期借款(附注七、24)的抵押物。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

12. 固定资产

	2019 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	1,006,933	55,877,202	119,778,208	176,662,343
本年增加	-	5,956,843	-	5,956,843
本年处置子公司转出数	-	(79,909)	-	(79,909)
本年减少	-	(328,986)	-	(328,986)
年末余额	1,006,933	61,425,150	119,778,208	182,210,291
累计折旧				
年初余额	410,106	25,540,303	8,869,970	34,820,379
本年计提	199,669	8,300,449	3,728,595	12,228,713
本年处置子公司转出数	-	(45,412)	-	(45,412)
本年转出	-	(309,912)	-	(309,912)
年末余额	609,775	33,485,428	12,598,565	46,693,768
账面价值				
年末余额	397,158	27,939,722	107,179,643	135,516,523
年初余额	596,827	30,336,899	110,908,238	141,841,964

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

12. 固定资产(续)

	2018 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	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

2019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. 无形资产

	2019 年度		
	土地使用权	软件使用权	合计
原值			
年初余额	13,823,850	52,179,277	66,003,127
本年增加	-	46,136,682	46,136,682
年末余额	13,823,850	98,315,959	112,139,809
累计摊销			
年初余额	691,247	12,689,994	13,381,241
本年计提	263,792	18,150,466	18,414,258
年末余额	955,039	30,840,460	31,795,499
账面价值			
年末余额	12,868,811	67,475,499	80,344,310
年初余额	13,132,603	39,489,283	52,621,886
	2018 年度		
	土地使用权	软件使用权	合计
原值			
年初余额	-	17,248,033	17,248,033
本年增加	-	35,959,165	35,959,165
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)
本年处置子公司转出数	-	(500)	(500)
年末余额	13,823,850	52,179,277	66,003,127
累计摊销			
年初余额	-	7,534,365	7,534,365
本年计提	55,402	6,183,050	6,238,452
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	-	-	-
本年处置子公司转出数	-	(1,027,421)	(1,027,421)
年末余额	691,247	12,689,994	13,381,241
账面价值			
年末余额	13,132,603	39,489,283	52,621,886
年初余额	-	9,713,668	9,713,668

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 使用权资产和租赁负债

(a) 使用权资产

	2019 年度
	房屋及建筑物
原值	
年初余额	104,297,226
本年增加数	81,992,043
本年减少数	(16,066,664)
年末余额	170,222,605
累计折旧及摊销	
年初余额	-
本年增加数	84,082,797
本年减少数	(4,070,333)
年末余额	80,012,464
净额	
年末余额	90,210,141
年初余额	104,297,226

(b) 租赁负债

	2019 年 12 月 31 日
租赁负债	92,334,923
减：列示于一年内到期的非流动负债的租赁负债	(51,341,519)
	40,993,404

(c) 本年度在利润表和现金流量表中确认的租赁相关信息如下：

	2019 年度
租赁负债产生的利息费用	5,052,054
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用	9,628,823
与租赁相关的总现金流出	92,568,559

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 商誉

	2019 年度			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳信道	547,495	-	-	547,495
减：减值准备	-	-	-	-
	547,495	-	-	547,495

16. 长期待摊费用

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
使用权资产改良	53,069,266	10,510,982

17. 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：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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
可弥补亏损	182,251,466	729,005,864	142,344,135	569,376,540
内部交易未实现利润	37,658,638	150,634,552	44,408,117	177,632,468
资产减值准备	22,637,263	90,549,052	26,822,303	107,289,212
金融工具公允价值变动	2,754,192	11,016,768	5,840,861	23,363,444
预提职工薪酬	918,115	3,672,461	914,775	3,659,100
其他	3,923,988	15,695,950	-	-
	250,143,662	1,000,574,647	220,330,191	881,320,764

其中：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	27,153,434	32,106,778
预计于 1 年后转回的金额	222,990,228	188,223,413
	250,143,662	220,330,191

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 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：

	2019年12月31日		2018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	5,712,162	22,848,647	-	-
收购子公司产生的资产评估增值	38,385,134	153,540,536	47,725,928	289,356,648
海外子公司预提所得税	31,920,104	97,344,274	41,300,620	214,983,033
	<u>76,017,400</u>	<u>273,733,457</u>	<u>89,026,548</u>	<u>504,339,681</u>

其中：

	2019年12月31日	2018年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	13,200,614	13,860,979
预计于1年后转回的金额	62,816,786	75,165,569
	<u>76,017,400</u>	<u>89,026,548</u>

本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
可抵扣亏损	<u>421,577,781</u>	<u>473,311,733</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：

	2019年12月31日	2018年12月31日
2020年	2,348,530	4,331,341
2021年	17,713,608	27,042,205
2022年	9,509,130	18,417,832
2023年	12,648,326	19,366,796
2024年	37,590,642	-
无期限	<u>341,767,545</u>	<u>404,153,559</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 其他非流动资产

	2019年12月31日	2018年12月31日
预缴土地款(注1)	3,191,575,000	-
北京通州台湖项目款(注2)	505,112,040	-
上海华侨城项目款(注3)	-	1,243,295,550
土地竞买保证金	-	823,057,997
桐乡项目配套支出	-	24,235,802
其他	82,998	1,138,474
	<u>3,696,770,038</u>	<u>2,091,727,823</u>

注1：预缴土地款为本集团支付杭州钱江新城江河汇流汇东金融城项目、杭州钱江新城渔人码头项目预缴的土地款。

注2：本公司下属子公司北京安臻于2019年收购了北京通州台湖项目在建工程，截至2019年12月31日，未办理相关产权。

注3：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，未办理相关产权。本集团已于2019年2月处置上海安标。

19. 短期借款

	2019年12月31日	2018年12月31日
信用借款	3,477,355,725	3,398,982,058
质押借款	-	400,000,000
	<u>3,477,355,725</u>	<u>3,798,982,058</u>

于2019年12月31日，本集团的短期借款的合同年利率为4.13%-7.00%(2018年12月31日：2.50%-7.00%)。

上述借款的质押情况，参见附注七、1。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 应付职工薪酬

	2019 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	437,089,989	715,073,830	(608,790,819)	543,373,000
工会经费及职工教育经费	39,036,951	37,782,155	(12,933,983)	63,885,123
社会保险费	4,268,992	68,050,790	(67,108,651)	5,211,131
住房公积金	1,380,576	21,844,572	(21,171,894)	2,053,254
	481,776,508	842,751,347	(710,005,347)	614,522,508

21. 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交企业所得税	53,858,565	89,975,574
未交增值税	29,113,253	36,728,281
应交房产税	10,355,445	6,711,455
代扣代缴增值税	8,172,047	6,541,657
应交城建税及附加	3,900,897	3,549,723
代扣代缴个人所得税	4,271,971	2,345,299
应交土地使用税	1,598,169	2,103,107
其他	1,165,562	801,489
	<u>112,435,909</u>	<u>148,756,585</u>

22. 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注十一、6(3))	10,148,758,917	4,372,210,658
应付第三方往来款	109,039,979	1,805,198,652
预收股权转让款(注 1)(附注十一、6(3))	160,000,000	160,000,000
应付银行借款利息	-	42,780,682
保证金及押金	32,111,237	40,136,646
应付关联方借款利息(附注十一、6(3))	-	18,263,712
其他	141,947,134	123,978,888
	<u>10,591,857,267</u>	<u>6,562,569,238</u>

注 1: 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 2019 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

2019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)

23. 其他流动负债

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付债券(a)	3,019,925,452	10,932,808,760
其他	80,614,831	62,528,220
	<u>3,100,540,283</u>	<u>10,995,336,980</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	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	2019年 12月31日	2018年 12月31日
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
FUXIANG	18年美元债券	担保	1年	无	250,000,000 美元	2018年	固定	5.10%	-	1,718,370,636
本公司	19年超 短期融资券第四期	无	270天	无	500,000,000	2019年	固定	3.28%	505,608,367	-
本公司	19年超 短期融资券第五期	无	270天	无	1,000,000,000	2019年	固定	3.20%	1,008,282,611	-
本公司	19年超 短期融资券第六期	无	270天	无	1,000,000,000	2019年	固定	3.30%	1,005,655,348	-
本公司	19年超 短期融资券第七期	无	210天	无	500,000,000	2019年	固定	3.09%	500,379,126	-
									<u>3,019,925,452</u>	<u>10,932,808,760</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 长期借款

	2019年12月31日	2018年12月31日
信用借款	5,305,041,723	6,741,344,609
保证借款	400,594,168	720,000,000
抵押借款	1,827,294,243	860,000,000
质押借款	-	440,505,217
	<u>7,532,930,134</u>	<u>8,761,849,826</u>
一年内到期的长期借款	<u>(2,662,576,975)</u>	<u>(3,119,240,730)</u>
	<u>4,870,353,159</u>	<u>5,642,609,096</u>

于2019年12月31日，保证借款人民币400,594,168元(2018年12月31日：720,000,000元)系中国平安集团担保。抵押借款人民币137,295,245元(2018年12月31日：160,000,000元)系平科担保。

于2019年12月31日，本公司的子公司杭州安丰以价值为人民币1,613,920,000元的杭州平安金融中心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为账面价值为人民币991,000,000元的长期借款提供担保，本公司的子公司上海沪平以利园酒店2030年9月30日前之营运收入应收账款及其孳息等收益款为账面价值为人民币655,650,000元的长期借款提供担保。

于2018年12月31日，质押借款人民币148,000,000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、11。

于2019年12月31日，长期借款的合同年利率为0.95%-6.60%(2018年12月31日：0.95%-6.60%)。

25. 应付债券

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付债券	23,468,589,020	19,690,978,697
减：列示于一年内到期的非流动负债的应付债券	<u>(2,528,825,667)</u>	<u>(6,152,371,183)</u>
	<u>20,939,763,353</u>	<u>13,538,607,514</u>

应付债券明细如下：

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

25.

应付债券(续)

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	票面利率	2019年 12月31日	2018年 12月31日
FUXIANG	固定票息、高级无抵押债券	担保(a)	3年	无	300,000,000 美元	2016年	固定	3.625%	-	2,060,192,282
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%	4,049,486,189	4,046,983,710
本公司	2016年第二期中期票据	无	3年	无	2,000,000,000	2016年	固定	3.27%	-	2,049,550,886
本公司	2016年第三期中期票据	无	3年	无	2,000,000,000	2016年	固定	3.60%	-	2,042,628,015
本公司	2017年第一期公司债券(注1)	无	5年	有(c)	2,000,000,000	2017年	固定	4.88%	2,026,271,545	2,024,008,385
本公司	2017年第二期公司债券(注1)	无	5年	有(c)	500,000,000	2017年	固定	5.27%	502,554,122	501,906,915
FUXIANG	FUXIANG 海外债	担保(a)	5年	无	1,500,000,000 港币	2017年	固定	3.80%	1,376,705,875	1,348,813,924
本公司	2018年第一期中期票据	无	3年	无	2,000,000,000	2018年	固定	5.08%	2,042,043,010	2,038,303,387
本公司	2018年第二期中期票据	无	3年	无	2,000,000,000	2018年	固定	4.73%	2,026,980,523	2,027,648,662
本公司	2018年第三期中期票据	无	5年	有(c)	1,500,000,000	2018年	固定	5.00%	1,552,252,914	1,550,942,531
本公司	2019年第一期公司债券	无	7年	有(b)	750,000,000	2019年	固定	4.40%	762,412,097	-
本公司	2019年第二期公司债券	无	5年	有(b)	710,000,000	2019年	固定	3.70%	717,873,951	-
本公司	2019年第三期公司债券	无	7年	有(b)	940,000,000	2019年	固定	4.30%	952,405,601	-
本公司	2019年第四期公司债券	无	3年	无	1,500,000,000	2019年	固定	4.45%	1,532,776,565	-
本公司	2019年第五期公司债券	无	3年	无	1,500,000,000	2019年	固定	4.35%	1,526,818,318	-
本公司	2019年第六期公司债券	无	3年	无	1,100,000,000	2019年	固定	4.28%	1,110,976,305	-
本公司	2019年第七期公司债券	无	3年	无	500,000,000	2019年	固定	4.35%	502,819,131	-
富庆	2019年4亿美元高级债券	无	3年	无	400,000,000 美元	2019年	固定	4.00%	2,786,212,874	-
									23,468,589,020	19,690,978,697

注 1: 截止至 2019 年 12 月 31 日, 该债券一年內到期。

(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

2019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. 实收资本

于 2019 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(2018 年 12 月 31 日：20,000,000,000 元)，明细如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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
	100.00%	20,000,000,000	100.00%	20,000,000,000

27. 其他权益工具

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
永续债	3,619,318,522	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，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。

28. 资本公积

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资本溢价	345,445,031	344,728,849
其他资本公积(a)	795,427,742	28,923,112
	1,140,872,773	373,651,961

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 资本公积(续)

- (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与长期服务计划。

权益法核算的联合营企业的影响主要为计提了合营企业平安创科因与少数股东进行权益性交易产生的资本公积变动，参见附注七、9。

本集团将参与核心人员持股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。核心人员持股计划购买的股份在满足一定的业绩目标后方可归属于获批准参与核心人员持股计划的核心员工。本集团于2019年度通过市场购入中国平安集团的股份并支付购股成本(含交易费用)人民币9,794,189元(2018年：3,713,900元)，发生的核心人员持股计划股份支付费用以及以股份支付换取的职工服务总额为人民币8,639,476元(2018年：3,464,408元)。

本集团将参与长期服务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。长期服务计划参与人员从本公司退休时方可提出计划权益的归属申请，在得到确认后最终获得归属。本集团于2019年度通过市场购入中国平安集团的股份并支付购股成本(含交易费用)人民币70,649,117元(2018年：无)，发生的长期服务计划股份支付费用以及以股份支付换取的职工服务总额为人民币1,119,991元(2018年：无)。

29. 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%。

30. 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。

	2019年12月31日	2018年12月31日
年初累计未分配利润	5,274,307,201	2,130,585,722
加：本年归属于母公司所有者的净利润	6,825,393,163	3,401,153,265
减：提取法定盈余公积	(429,574,962)	(254,897,548)
减：提取一般风险准备	(3,584,727)	(2,534,238)
减：其他权益工具股息	(161,364,277)	-
年末累计未分配利润	11,505,176,398	5,274,307,201

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 营业收入

	2019 年度	2018 年度
投资顾问费收入	1,252,746,681	975,006,382
资产管理费收入	195,491,537	175,511,114
投资管理费收入	193,998,939	88,555,161
财务顾问费收入	149,522,561	171,217,239
租赁收入	137,334,022	228,647,069
酒店业务收入	80,519,972	80,787,458
保理收入	76,311,531	5,891,748
工程管理费收入	64,093,830	23,134,854
物业管理费收入	28,752,654	86,511,938
其他	19,351,854	31,567,108
	<u>2,198,123,581</u>	<u>1,866,830,071</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。

32. 营业成本

	2019 年度	2018 年度
折旧费	108,222,188	171,288,694
使用权资产折旧	27,670,769	-
医疗业务成本	19,452,147	15,537,562
酒店业务支出	17,033,011	9,862,495
手续费及佣金	13,113,413	2,846,683
管理费	6,959,727	21,760,956
水电费	2,144,314	5,157,748
租赁费	-	23,664,440
其他	23,600,170	12,660,949
	<u>218,195,739</u>	<u>262,779,527</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 税金及附加

	2019 年度	2018 年度
房产税	25,324,781	37,752,207
城市维护建设税	15,001,040	12,839,651
教育费附加	10,498,337	9,162,780
土地使用税	5,785,198	15,710,697
印花税及其他	11,226,057	6,554,131
	<u>67,835,413</u>	<u>82,019,466</u>

34. 管理费用

	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	831,226,677	701,624,825
外包服务费	206,797,695	93,147,334
咨询费	139,205,592	136,068,476
业务招待费	82,910,861	73,790,125
业务宣传费	64,803,559	23,022,983
使用权资产折旧	56,412,028	-
差旅费	53,508,658	49,824,813
无形资产摊销	18,414,258	6,238,452
会议费	12,979,067	13,041,705
办公物业费	12,382,251	27,318,053
固定资产折旧	12,228,713	7,444,016
租赁费	9,628,823	53,317,207
长期待摊费用摊销	3,385,465	10,510,982
其他	51,357,807	52,860,345
	<u>1,555,241,454</u>	<u>1,248,209,316</u>

35. 财务费用

	2019 年度	2018 年度
利息支出	1,936,728,314	1,865,875,861
加：租赁负债利息支出	5,052,054	-
减：资本化利息(附注七、6，七、11)	(65,692,792)	(50,067,990)
利息费用	<u>1,876,087,576</u>	<u>1,815,807,871</u>
减：利息收入	(177,334,930)	(154,577,909)
金融手续费	69,608,391	51,679,461
汇兑损益	(15,760,480)	743,139
担保费及其他	74,947,046	17,880,881
	<u>1,827,547,603</u>	<u>1,731,533,443</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

36. 信用减值(收益)/损失

	2019 年度	2018 年度
财务担保合同损失	15,695,950	-
其他应收款坏账损失(附注七、5)	2,227,443	-
应收账款坏账损失(附注七、3)	1,519,644	-
债权投资减值(转回)/损失(附注七、7，附注七、8)	(30,891,045)	96,967,763
定期存款减值转回	-	(34,815)
	<u>(11,448,008)</u>	<u>96,932,948</u>

37. 其他收益

	2019 年度	2018 年度
收益相关的政府补助	96,394,612	12,361,123
资产相关的政府补助	828,631	1,425,556
	<u>97,223,243</u>	<u>13,786,679</u>

于 2019 年 12 月 31 日，与收益相关的政府补助主要包括土地一级开发出让溢价款返还、人力资源补助、税收减免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。

38. 投资收益

	2019 年度	2018 年度
债权投资(含其他流动资产)	1,941,399,590	1,524,697,908
长期股权投资	6,253,742,733	3,686,623,936
其中：处置收益	439,539,868	533,623,075
对联营和合营企业的收益	5,814,202,865	3,153,000,861
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	299,513,543	400,372,033
	<u>8,494,655,866</u>	<u>5,611,693,877</u>

39. 公允价值变动收益/(损失)

	2019 年度	2018 年度
信托计划	15,551,812	(8,794,752)
资产管理计划	9,286,935	(6,019,455)
结构化票据	7,077,052	(7,213,750)
股票	6,870,779	298,730
可转换公司债	4,276,869	(174,138,261)
基金	163,528	(56,097,561)
其他	120,603	(1,404,446)
	<u>43,347,578</u>	<u>(253,369,495)</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 营业外收入

	2019 年度	2018 年度
违约金收入	3,095,139	1,904,586
其他	386,470	295,681
	<u>3,481,609</u>	<u>2,200,267</u>

41. 营业外支出

	2019 年度	2018 年度
捐赠支出	30,523,974	85,758,000
罚款支出及其他	845,110	3,663,382
	<u>31,369,084</u>	<u>89,421,382</u>

42. 所得税

	2019 年度	2018 年度
当期所得税	386,553,595	412,053,991
递延所得税	(63,585,766)	(80,196,152)
	<u>322,967,829</u>	<u>331,857,839</u>

本集团所得税与会计利润的关系如下：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	<u>7,148,090,592</u>	<u>3,730,245,317</u>
以主要适用税率 25%计算的所得税(2018 年：25%)	1,787,022,648	932,561,329
不可抵扣费用对确定应纳税所得额的税务影响	44,034,714	60,906,310
免税收入对确定应纳税所得的税务影响	(1,585,462,222)	(814,147,445)
利用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(21,485,559)	(22,552,959)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	7,104,379	31,909,187
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	54,710,193	58,061,172
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(11,341,858)	18,397,966
预提所得税	33,830,638	41,205,751
汇算清缴差异	14,554,896	25,516,528
	<u>322,967,829</u>	<u>331,857,839</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

43. 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			2019 年度利润表中其他综合收益			
	2018 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2019 年 12 月 31 日	本年所得 税前发生额	减: 所得税 费用	减: 其他综合 收益本年转出	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							
权益法下可转损益的其他综合收益	(9,124,395)	(5,541,630)	(14,666,025)	(5,541,630)	-	(5,541,630)	-
外币财务报表折算差额	10,997,011	35,655,958	46,652,969	(39,290,354)	-	72,565,985	(2,380,327)
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)	-	(6,249,357)	-	-	-	-
	(4,376,741)	30,114,328	25,737,587	(44,831,984)	-	72,565,985	(2,380,327)

	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	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)	-
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)	(6,013,513)
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)	(8,332,476)	2,083,119	(6,249,357)
	20,827,828	197,492	21,025,320	(25,402,061)	(4,376,741)	(33,498,693)	(25,402,061)
							(6,013,513)

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 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

	2019 年度	2018 年度
净利润	6,825,122,763	3,398,387,478
加：固定资产和投资性房地产折旧(附注七、12、七、11)	120,450,901	178,732,710
使用权资产折旧(附注七、14)	84,082,797	-
无形资产摊销(附注七、13)	18,414,258	6,238,452
长期待摊费用摊销	3,385,465	10,510,982
信用减值准备(附注七、36)	(11,448,008)	96,932,948
投资收益(附注七、38)	(8,494,655,866)	(5,611,693,877)
公允价值变动(收益)/损失(附注七、39)	(43,347,578)	253,369,495
财务费用	1,876,087,576	1,809,794,358
递延所得税资产增加	(40,255,423)	(50,228,701)
递延所得税负债减少	(24,215,985)	(28,858,485)
存货的增加	(204,877,568)	(39,235,503)
经营性应收项目的增加	(1,896,280,256)	(3,574,054,639)
经营性应付项目的增加	3,710,306,973	6,182,561,215
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,922,770,049</u>	<u>2,632,456,433</u>

(2) 现金及现金等价物

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	74,534	23,875
可随时用于支付的银行存款	12,631,342,989	9,204,890,552
可随时用于支付的其他货币资金	78,995,134	23,563,101
现金及现金等价物年末余额	<u>12,710,412,657</u>	<u>9,228,477,528</u>

(3) 收到其他与经营活动相关的现金

	2019 年度	2018 年度
收到关联方往来款	5,944,216,861	1,372,401,664
收到第三方经营往来款	204,795,532	3,481,942,557
其他	73,920,322	82,133,111
	<u>6,222,932,715</u>	<u>4,936,477,332</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 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

	2019 年度	2018 年度
支付关联方往来款	1,098,800,926	1,051,411,084
支付第三方往来款	2,941,325,521	1,864,679,472
业务招待费	82,910,861	73,790,125
业务宣传费	64,803,559	23,022,983
金融手续费	69,608,391	51,679,461
差旅费	53,508,658	49,824,813
办公物业费	12,382,251	27,318,053
租赁费	9,628,823	53,317,207
保证金及押金	8,025,409	79,312,521
其他	63,476,442	22,485,740
	<u>4,404,470,841</u>	<u>3,296,841,459</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。

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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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 2019 年 12 月 31 日及 2018 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：

	2019 年 12 月 31 日			合计
	人民币项目	美元项目		
外币金融资产				
货币资金	1,044,121	1,297,664		2,341,785
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	-	76,201		76,201
债权投资(含其他流动资产)	-	839,949,456		839,949,456
	<u>1,044,121</u>	<u>841,323,321</u>		<u>842,367,442</u>
外币金融负债				
应付账款	1,000	-		1,000
其他应付款	52,000	191,757		243,757
	<u>53,000</u>	<u>191,757</u>		<u>244,757</u>

	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				
货币资金	556,272	25,105	39,474,262	40,055,639
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	-	-	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(含其他流动资产)	-	-	689,559,774	689,559,774
	<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				
应付账款	-	1,000	-	1,000
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
长期借款(含一年内到期的长期借款)	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

2019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 2019 年 12 月 31 日及 2018 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：

	2019 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					
货币资金	271,058,272	43,080,781	394,442,525	705,770,170	1,414,351,748
其他应收款	6,390,160	236,145	-	77,000	6,703,305
债权投资(含其他流动资产)	691,219,447	1,531,914,180	128,204,519	7,050,871	2,358,389,017
	<u>968,667,879</u>	<u>1,575,231,106</u>	<u>522,647,044</u>	<u>712,898,041</u>	<u>3,779,444,070</u>
外币金融负债					
应付账款	-	-	-	11,000	11,000
其他应付款	2,051,406	1,002,627,415	82,505,145	1,003,919,205	2,091,103,171
长期借款(含一年内到期的长期借款)	194,233,204	-	391,843,506	-	586,076,710
应付债券(含一年内到期的非流动负债)	-	1,376,705,876	-	-	1,376,705,876
租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	89,385	-	-	-	89,385
	<u>196,373,995</u>	<u>2,379,333,291</u>	<u>474,348,651</u>	<u>1,003,930,205</u>	<u>4,053,986,142</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	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					
货币资金	19,782,712	157,701,647	411,939	418,423,826	596,320,124
其他应收款	52,979	465,168	20,799	300	539,246
	<u>19,835,691</u>	<u>158,166,815</u>	<u>432,738</u>	<u>418,424,126</u>	<u>596,859,370</u>
外币金融负债					
应付账款	-	-	-	11,000	11,000
其他应付款	-	309,518	-	989,011,299	989,320,817
应付利息	272,552	33,043,290	3,436,130	16,200,358	52,952,330
长期借款(含一年内到期的 长期借款)	436,923,597	127,666,472	377,923,280	-	942,513,349
应付债券(含一年内到期的 非流动负债)	-	1,312,427,623	-	-	1,312,427,623
	<u>437,196,149</u>	<u>1,473,446,903</u>	<u>381,359,410</u>	<u>1,005,222,657</u>	<u>3,297,225,119</u>

于2019年12月31日及2018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		2019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%	42,058,070	42,058,070
港元	对人民币增值 5%	(40,205,109)	(40,205,109)
澳元	对人民币增值 5%	38,614,694	38,614,694
日元	对人民币增值 5%	2,414,920	2,414,920
		<u>42,882,575</u>	<u>42,882,575</u>
美元	对人民币贬值 5%	(42,058,070)	(42,058,070)
港元	对人民币贬值 5%	40,205,109	40,205,109
澳元	对人民币贬值 5%	(38,614,694)	(38,614,694)
日元	对人民币贬值 5%	(2,414,920)	(2,414,920)
		<u>(42,882,575)</u>	<u>(42,882,575)</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

		2018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%	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>

(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

2019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 2019 年 12 月 31 日和 2018 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：

	2019 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	13,102,256,163	-	7,981,924	-	13,110,238,087
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	1,410,998,462	476,100,941	737,794,489	10,279,969	2,635,173,861
应收款项融资	776,730,194	-	-	-	776,730,194
债权投资(含其他流动资产)	1,452,135,702	29,968,176,920	3,557,601,849	-	34,977,914,471
其他权益工具投资	-	-	-	21,000,000	21,000,000
资产合计	16,742,120,521	30,444,277,861	4,303,378,262	31,279,969	51,521,056,613
<u>负债：</u>					
短期借款	856,196,437	2,621,159,288	-	-	3,477,355,725
其他流动负债	-	3,070,917,683	-	-	3,070,917,683
长期借款(含一年内到期的长期借款)	4,116,959,389	1,817,764,360	1,039,606,385	558,600,000	7,532,930,134
应付债券(含一年内到期的非流动负债)	-	2,528,825,667	20,939,763,353	-	23,468,589,020
负债合计	4,973,155,826	10,038,666,998	21,979,369,738	558,600,000	37,549,792,562

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	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(含其他非流动金融资产)	6,556,057,688	40,933,734	602,316,554	102,314,149	7,301,622,125
债权投资(含其他流动资产)	2,837,279,775	30,062,833,626	4,521,886,793	-	37,422,000,194
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(含一年内到期的长期借款)	3,669,194,199	2,038,222,139	2,859,533,488	194,900,000	8,761,849,826
应付债券(含一年内到期的非流动负债)	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

2019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29,576,530元(2018年12月31日：约49,256,553元)。

(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、债权投资、其他权益工具投资、应收款项融资、应收账款、其他应收款、债权投资承诺及财务担保合同有关。

(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平安银行发行的银行理财产品，横琴平安不动产、上海平安股权、平安基金管理有限公司(以下简称“平安基金”)、华夏基金管理有限公司、易方达基金管理有限公司发行的基金，光大兴陇信托有限责任公司、中信信托有限责任公司发行的信托计划，Shannon Assets发行的结构化票据，中华企业股份有限公司股票，深圳平安汇通投资管理有限公司(以下简称“深圳平安汇通”)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。应收款项融资是应收保理债权。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

(a) 信用风险管理(续)

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、8。

应收账款主要包括应收管理服务酬金、应收保理债权等，其他应收款主要包括应收利息、押金及保证金、集团内关联公司往来款及物业开发代垫款等。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2019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。

(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”计提债权投资、应收账款、其他应收款和财务担保合同的减值准备。

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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

信用风险显著变化的判断标准

根据新金融工具会计准则，在考虑金融资产的信用风险阶段划分时，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判断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，本集团根据准则要求将逾期超过 30 天作为信用风险显著增加的标准之一。

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

2019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，指标池包括广义货币供应量同比变动率、固定资产投资同比变动率、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 2019 年度没有发生重大变更。

2019 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 2019 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。

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，因此实际结果可能同预测存在重大差异。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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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

	2019年12月31日	2018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	13,110,238,087	10,216,143,815
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)-债务工具	2,011,001,042	6,970,019,336
应收账款	1,470,704,426	691,992,648
应收款项融资	776,730,194	-
其他应收款	3,605,939,916	3,143,882,990
债权投资(含其他流动资产)	34,977,914,471	37,422,000,194
小计	55,952,528,136	58,444,038,983
表外项目的信用风险敞口包括：		
财务担保合同	3,354,690,000	3,040,000,000
债权投资承诺	1,969,818,549	1,911,633,597
小计	5,324,508,549	4,951,633,597
合计	61,277,036,685	63,395,672,580

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。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团所有计量预期信用损失的资产均划分为一阶段，于2019年度未发生信用风险阶段间的转换。

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。本集团加强债务人信用评级监测，积极应对市场环境和信用风险变化。于2019年12月31日，本集团无债务人逾期未偿还的债权投资(2018年12月31日：无)，债权投资(含其他流动资产)的信用风险敞口占信用风险总敞口的57.08%(2018年12月31日：59.03%)。

对于表外项目，本集团提供财务担保及债权投资承诺的对手方均为关联方，基于对关联方财务状况及其信用记录的分析，本集团评估表外项目不存在重大的减值风险。于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团将财务担保及债权投资承诺划分为一阶段，于2019年度未发生信用风险阶段间的转换。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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:

	2019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	866,134,784	2,680,154,438	-	-	3,546,289,222
应付账款	141,540,753	-	-	-	141,540,753
其他应付款	10,591,857,267	-	-	-	10,591,857,267
其他流动负债	-	3,118,010,834	-	-	3,118,010,834
长期借款(含一年内到期的长期借款)	944,243,432	1,745,556,731	3,675,654,496	1,861,250,714	8,226,705,373
应付债券(含一年内到期的非流动负债)	-	2,622,346,078	22,656,442,560	-	25,278,788,638
租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	16,609,801	32,287,230	46,294,825	-	95,191,856
	<u>12,560,386,037</u>	<u>10,198,355,311</u>	<u>26,378,391,881</u>	<u>1,861,250,714</u>	<u>50,998,383,943</u>
	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(含一年内到期的长期借款)	238,595,373	3,187,902,736	5,529,912,961	1,079,897,261	10,036,308,331
应付债券(含一年内到期的非流动负债)	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>

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

2019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：

2019年12月31日	未合并结构化主体			
	总资产	账面价值	公司最大风险敞口	本集团持有利益性质
关联方管理信托计划	-	-	-	-
第三方管理信托计划	注 1	325,562,147	325,562,147	投资收益
关联方管理资管计划	1,646,650,000	135,000,000	135,000,000	投资收益
第三方管理资管计划	注 1	-	-	-
关联方管理理财产品	238,999,539,594	1,358,907,348	1,358,907,348	投资收益和服务费
第三方管理理财产品	注 1	98,254,937	98,254,937	投资收益
合计	240,646,189,594	1,917,724,432	1,917,724,432	

2018年12月31日	未合并结构化主体			
	总资产	账面价值	公司最大风险敞口	本集团持有利益性质
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	

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

2019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，公允价值层次可分为：

第一层次：同类资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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。

第三层次：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，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。

(a) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2019 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：

	2019 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
资产				
交易性金融资产(含其他非				
流动金融资产)				
理财产品投资	-	952,933,913	66,558,949	1,019,492,862
基金	437,669,423	-	-	437,669,423
结构化票据	-	-	327,757,035	327,757,035
信托计划	-	-	325,562,147	325,562,147
股票	-	166,691,061	-	166,691,061
资产管理计划	-	-	135,000,000	135,000,000
非上市公司股权投资	-	-	74,294,505	74,294,505
其他	-	147,583,589	1,123,239	148,706,828
应收款项融资				
应收保理债权	-	-	776,730,194	776,730,194
其他权益工具投资				
非上市公司股权投资	-	-	21,000,000	21,000,000
	437,669,423	1,267,208,563	1,728,026,069	3,432,904,055

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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 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(含其他非				
流动金融资产)				
理财产品投资	-	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
结构化票据	-	-	315,310,365	315,310,365
信托计划	-	-	1,010,335	1,010,335
股票	-	159,820,283	-	159,820,283
资产管理计划	-	-	4,013,065	4,013,065
非上市公司股权投资	-	-	32,264,149	32,264,149
可转换公司债	-	-	18,249,400	18,249,400
其他	-	74,378,482	1,123,239	75,501,721
其他权益工具投资				
非上市公司股权投资	-	-	21,000,000	21,000,000
	<u>3,503,218,911</u>	<u>3,288,432,661</u>	<u>530,970,553</u>	<u>7,322,622,125</u>

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。2019 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

2019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。

上述第三层次资产变动如下：

	2019 年度	2018 年度
<u>交易性金融资产(含其他非流动金融资产)</u>		
<u>-债务工具</u>		
年初余额	340,656,404	821,712,943
购买	2,664,590,797	16,039,752
出售	(2,040,025,843)	(324,697,412)
计入损益的利得或损失	(176,902,176)	(172,398,879)
年末余额	788,319,182	340,656,404
	2019 年度	2018 年度
<u>交易性金融资产(含其他非流动金融资产)</u>		
<u>-权益工具</u>		
年初余额	169,314,149	33,844,879
购买	23,305,070	136,000,000
出售	(49,855,588)	(600,000)
计入损益的利得或损失	(786,938)	69,270
年末余额	141,976,693	169,314,149
<u>应收款项融资</u>		
年初余额	-	-
购买	8,671,359,384	-
出售	(7,894,629,190)	-
年末余额	776,730,194	-
<u>其他权益工具投资</u>		
年初余额	21,000,000	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	21,000,000	21,000,000

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

2019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)

年末持有的第三层次资产计入当年损益的金额列示如下：

	2019 年度		
	已实现损失	未实现收益	合计
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	(200,133,252)	22,444,138	(177,689,114)

	2018 年度		
	已实现损失	未实现损失	合计
交易性金融资产	(8,086,730)	(164,242,879)	(172,329,609)

于 2019 年度及 2018 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、租赁负债、应付债券及应付款项等。

对于有市场报价的资产和负债，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。

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	4,870,353,159	4,754,499,942	5,642,609,096	5,584,013,137
应付债券	20,939,763,353	20,204,961,120	13,538,607,514	13,143,452,254
	<u>25,810,116,512</u>	<u>24,959,461,062</u>	<u>19,181,216,610</u>	<u>18,727,465,391</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 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：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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、9。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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
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
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
香港普丰物流有限公司(以下简称“香港普丰”)	受最终控股公司重大影响的公司
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
深圳壹账通智能科技有限公司(以下简称“深圳壹账通”)	受最终控股公司重大影响的公司
深圳盛庆	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”)	最终控股公司控制的公司
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
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”)	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
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
上海平莘房地产开发有限公司(以下简称“上海平莘”)	受最终控股公司重大影响的公司
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
平科	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
平安养老险	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
富鸿投资管理有限公司(以下简称“富鸿投资”)	受最终控股公司重大影响的公司
富良投资管理有限公司(以下简称“富良投资”)	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
平安金融中心	最终控股公司控制的公司
深圳平安汇通	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

2019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(续)	与本公司关系
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
横琴安策股权投资基金(有限合伙)(以下简称“横琴安策”)	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
富鹏投资管理有限公司(合并)(以下简称“富鹏投资”)	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
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
太原旭凰房地产开发有限公司(以下简称“太原旭凰”)	受最终控股公司重大影响的公司
上海新置建筑工程有限公司(以下简称“上海新置”)	受最终控股公司重大影响的公司
上海欣博房地产有限公司(以下简称“上海欣博”)	受最终控股公司重大影响的公司
湖南物华投资发展有限公司(以下简称“湖南物华”)	受最终控股公司重大影响的公司
武汉旭程置业有限公司(以下简称“武汉旭程”)	受最终控股公司重大影响的公司
佛山市汇金恒天房地产开发有限公司(以下简称“佛山汇金”)	受最终控股公司重大影响的公司
杭州旭广置业有限公司(以下简称“杭州旭广”)	受最终控股公司重大影响的公司
重庆旭中房地产开发有限公司(以下简称“重庆旭中”)	受最终控股公司重大影响的公司
佛山市华祥房地产开发有限公司(以下简称“佛山华祥”)	受最终控股公司重大影响的公司
沈阳旭强商业管理有限公司(以下简称“沈阳旭强”)	受最终控股公司重大影响的公司
苏州市龙盈泰投资有限公司(以下简称“苏州龙盈泰”)	受最终控股公司重大影响的公司
昆明同润房地产开发有限公司(以下简称“昆明同润”)	受最终控股公司重大影响的公司
合肥盛哲房地产开发有限公司(以下简称“合肥盛哲”)	受最终控股公司重大影响的公司
长沙启誉房地产开发有限公司(以下简称“长沙启誉”)	受最终控股公司重大影响的公司
青岛安海投资开发有限公司(以下简称“青岛安海”)	受最终控股公司重大影响的公司
合肥招商章盛房地产开发有限公司(以下简称“合肥招商”)	受最终控股公司重大影响的公司
重庆兴乾置业有限公司(以下简称“重庆兴乾”)	受最终控股公司重大影响的公司
长沙启运房地产开发有限公司(以下简称“长沙启运”)	受最终控股公司重大影响的公司
Fullgrand Investment Group Limited(以下简称“Fullgrand”)	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
横琴安睦股权投资基金(有限合伙)(以下简称“横琴安睦”)	最终控股公司控制的公司
横琴安尚股权投资基金(有限合伙)(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

2019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

(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

除了附注六、3、附注七、9及附注七、28披露的关联交易外，有关各方还进行了下列交易：

	2019 年度	2018 年度
<u>收取物业管理费</u>		
平安产险	1,798,891	1,614,763
平安寿险	-	1,798,891
其他	-	209,066

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019 年度	2018 年度
<u>收取租赁费</u>		
平安普惠	445,136	174,704
<u>收取咨询费</u>		
深圳安创	547,586,474	365,848,955
桐乡安豪	231,614,973	266,124,980
深圳联新	174,226,945	337,038,765
深圳平嘉	145,711,355	-
广东安德	35,195,487	5,569,969
平安金融中心	34,891,023	33,806,291
横琴安凌	34,466,342	994,284
横琴安策	24,060,700	-
杭州平江	21,848,936	1,835,011
上海泽安	19,119,003	18,400,015
上海安逊	14,843,169	24,751,835
横琴安睦	9,687,098	3,843,838
平安商用置业	8,694,792	6,955,834
上海葛洲坝	8,591,705	7,898,498
中国平安集团	7,599,801	-
北京双融汇	6,821,226	7,208,446
横琴安尚	4,486,511	5,334,376
成都平安置业	3,407,679	2,914,849
广西安轩	2,229,353	3,510,454
其他	4,593,405	5,086,032
<u>收租赁管理费及工程酬金</u>		
平安产险	121,832,362	27,443,871
平安寿险	27,722,417	66,788,965
其他	6,954,679	-
<u>银行存款利息收入</u>		
平安银行	19,079,134	8,376,523

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019 年度	2018 年度
<u>投资收益</u>		
深圳安创	727,653,116	233,484,612
桐乡安豪	221,882,337	164,418,323
平安银行	132,366,674	83,890,140
济南安齐	97,155,000	185,532,461
武汉旭祥	74,935,424	118,614,649
Ease Harvest	69,332,949	63,146,370
广东安德	61,294,970	11,139,937
平安创科	59,617,226	231,146,678
深圳平瑞	54,074,473	54,074,473
上海平莘	43,264,227	-
云南景和置业	35,505,526	26,131,460
长沙财富中心	31,301,415	18,248,593
深圳盛钧	28,643,070	-
光鸿投资	28,087,378	27,028,269
深圳联新	26,071,386	74,260,283
上海安标	20,871,425	-
武汉盛全	19,590,381	40,059,092
富鹏投资	16,376,988	-
南京新怡	15,195,350	5,852,882
天津美银	13,391,066	39,838,181
上海盈谷	12,754,782	2,220,715
平安基金	5,848,368	19,964,516
其他	58,086,790	76,515,866
<u>支付房屋租赁费</u>		
平安金融中心	5,788,338	23,339,183
平安寿险	52,571	2,070,329
上海泽安	-	16,822,435
杭州平江	-	1,713,501
成都平安置业	-	642,067

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019 年度	2018 年度
<u>支付利息</u>		
平安海外	15,279,527	9,328
Fullgrand	1,206	-
平安银行	-	33,741,500
深圳安创	-	29,748,972
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
<u>支付咨询服务费</u>		
中国平安集团	22,377,358	17,216,981
深圳壹账通	11,147,930	1,419,382
平安银行	5,929,179	-
前海普惠	5,660,377	13,377,358
深圳安创	3,485,249	-
深圳平安汇通	1,350,000	-
桐乡安豪	852,390	-
平安综合金融	583,180	-
其他	1,158,532	1,272,070
<u>接受资金</u>		
深圳平安汇通	1,663,400,000	-
平科	-	200,000,000
深圳联新	-	192,000,000

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019 年度	2018 年度
<u>提供资金</u>		
深圳安创	4,890,000,000	9,922,146,139
深圳盛钧	3,915,020,000	-
深圳联新	979,000,000	-
上海平莘	580,835,838	-
上海安标	485,250,489	-
云南景和置业	182,767,600	150,000,000
光鸿投资	11,068,027	588,945,562
桐乡安豪	-	9,951,000,000
武汉旭祥	-	1,202,500,000
广东安德	-	1,090,000,000
其他	552,204,972	1,318,346,695
<u>收回资金</u>		
桐乡安豪	7,851,000,000	-
平安创科	2,307,000,000	135,000,000
济南安齐	458,199,815	-
广东安德	600,000,000	-
富鹏投资	375,624,393	-
长沙财富中心	359,460,000	-
上海著久	244,000,000	-
深圳平鸿	140,000,000	890,000,000
深圳联新	-	2,960,000,004
其他	484,028,950	22,149,750

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019 年度	2018 年度
<u>支付外包服务费</u>		
平安科技	77,351,523	47,989,042
平安综合金融	37,291,318	23,048,187
平安通信	16,311,927	57,497
	<u>2019 年度</u>	<u>2018 年度</u>
<u>购买理财产品</u>		
平安银行	22,963,285,114	56,060,140,421
<u>本公司关键管理人员薪酬</u>	<u>38,711,819</u>	<u>30,688,477</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019 年度	2018 年度
<u>增加的使用权资产</u>		
平安金融中心	37,301,836	-
平安寿险	34,066,277	-
杭州平江	4,398,576	-
上海泽安	2,196,610	-
	<u>77,963,299</u>	<u>-</u>
<u>租赁负债利息支出</u>		
平安金融中心	2,533,971	-
平安寿险	955,597	-
上海泽安	945,824	-
杭州平江	75,989	-
成都平安置业	29,434	-
广西安轩	9,533	-
	<u>4,550,348</u>	<u>-</u>
<u>收到经营往来款净额(注 1)</u>		
富鹏投资	3,340,424,339	-
深圳安创	1,579,330,622	657,434,444
平安寿险	529,621,272	-
平安创科	225,237,528	-
S Loop	188,440,591	-
深圳联新	4,985,173	393,575
济南安齐	-	1,501,500,000
武汉旭祥	-	1,105,000,000
济南盛唐	-	399,000,000
武汉盛全	-	321,879,000
大连天盛	-	175,000,000
地安君泰	-	102,100,000
云南平安投资	-	44,011,217
其他	76,177,336	35,143,518
	<u>5,944,216,861</u>	<u>4,341,461,754</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019 年度	2018 年度
<u>支付经营往来款净额(注 1)</u>		
深圳联新	505,725,622	30,449,255
深圳盛庆	272,001,000	-
深圳安创	145,882,624	34,306,767
中国平安集团	83,505,908	-
桐乡安豪	21,432,156	26,433,491
上海泽安	15,897,100	-
上海安欢	15,024,500	-
上海安呈	15,015,500	-
平安科技	8,264,746	3,458,966
前海普惠	1,609,598	5,827,828
平安寿险	-	619,219,360
万科金湾	-	80,000,000
招商宁盛	-	42,973,000
不动产工业物流	-	33,907,647
平安创科	-	21,000,000
上海盈谷	-	18,743,948
上海揽海	-	14,219,349
南京裕鸿	-	7,153,250
平安财富理财	-	1,748,741
其他	14,442,172	14,410,667
	<u>1,098,800,926</u>	<u>953,852,269</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

2019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

	2019年12月31日	2018年12月31日
<u>应收账款(注2)</u>		
深圳安创	162,662,652	148,477,738
深圳平嘉	154,454,036	-
平安寿险	92,481,953	93,353,533
上海新置	56,300,000	-
佛山华祥	50,531,162	-
佛山汇金	49,712,802	-
桐乡安豪	47,669,904	118,790,409
平安金融中心	43,599,624	73,287,089
广东安德	43,211,382	5,904,167
上海欣博	32,320,000	-
横琴安策	25,504,342	-
上海泽安	20,252,480	47,385,288
平安商用置业	16,589,664	7,373,184
武汉旭程	15,593,922	-
重庆旭中	13,026,194	-
沈阳旭强	12,103,300	-
中国平安集团	10,513,109	-
杭州旭广	9,889,489	-
上海葛洲坝	9,107,208	12,558,612
杭州平江	8,815,636	-
苏州龙盈泰	7,831,746	-
北京双融汇	7,230,500	7,640,953
平安产险	7,087,349	8,230,540
湖南物华	6,985,675	-
深圳联新	4,100,200	72,679,622
其他	17,409,494	23,300,823
	<u>924,983,823</u>	<u>618,981,958</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019年12月31日	2018年12月31日
<u>其他应收款(注2)</u>		
深圳联新	536,167,250	55,732,878
深圳盛庆	272,001,000	-
济南安齐	232,789,284	313,508,915
深圳安创	180,189,391	34,306,767
武汉旭祥	121,829,933	123,197,945
平安寿险	110,797,409	615,204,406
富鸿投资	105,272,600	-
富良投资	100,341,342	-
济南盛唐	90,000,000	90,000,000
天津美银	59,408,611	4,446,166
长沙财富中心	49,343,959	16,641,640
桐乡安豪	48,373,847	34,420,580
不动产工业物流	33,907,647	33,907,647
武汉盛全	31,255,486	42,055,208
平安科技	27,379,967	19,115,221
杭州龙耀	18,595,500	-
上海安欢	15,024,500	-
上海安呈	15,015,500	-
富鹏投资	11,111,075	-
上海泽安	10,676,727	-
平安金融中心	10,359,647	7,226,575
前海普惠	9,359,004	7,749,406
上海安逊	8,000,000	8,000,000
南京裕鸿	7,153,250	7,153,250
上海著久	6,283,056	-
PARE Fenway	4,579,225	4,821,963
其他	32,880,119	74,698,502
	<u>2,148,095,329</u>	<u>1,492,187,069</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

2019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)

	2019年12月31日	2018年12月31日
<u>其他应付款</u>		
富鹏投资	4,164,416,903	-
深圳安创	2,298,851,233	719,520,611
济南安齐	813,975,422	1,501,500,000
济南盛唐	664,500,000	736,500,000
地安君泰	603,000,000	353,000,000
桐乡安豪	491,907,975	787,486
远鼎盛安	290,991,400	308,141,400
平安创科	226,978,889	1,741,361
S Loop	188,440,591	-
平安养老保险	160,300,000	160,500,000
大连天盛	153,362,892	280,000,000
万科金湾	53,134,411	3,134,411
深圳联新	43,778,654	38,793,481
南京朗润	27,245,400	39,920,000
招商宁盛	25,627,000	25,627,000
宁波金联	-	266,000,000
其他	102,248,147	115,308,620
	<u>10,308,758,917</u>	<u>4,550,474,370</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019年12月31日	2018年12月31日
<u>银行存款</u>		
平安银行	8,768,016,378	4,370,126,643
	2019年12月31日	2018年12月31日
<u>债权投资</u>		
深圳安创	15,693,160,020	10,103,697,202
深圳盛钧	3,944,622,937	-
桐乡安豪	2,223,090,431	10,118,818,624
Ease Harvest	1,531,914,180	1,406,927,524
深圳平瑞	1,258,930,438	1,201,645,602
武汉旭祥	1,003,585,881	1,170,155,267
深圳联新	979,127,814	-
云南景和置业	967,324,420	833,344,523
富鹏投资	934,199,970	-
光鸿投资	839,949,456	799,820,494
上海平萃	626,147,642	-
济南安齐	614,618,263	2,483,847,269
广东安德	565,743,959	1,099,834,987
上海安标	484,236,793	-
天津美银	476,201,749	414,270,779
平安创科	338,044,128	3,055,309,299
香港普丰	328,847,837	-
上海盈谷	335,718,819	152,307,999
长沙财富中心	163,268,828	521,539,963
其他	1,659,153,499	1,054,829,448
	34,967,887,064	34,416,348,980
	2019年12月31日	2018年12月31日
<u>交易性金融资产—银行理财产品</u>		
平安银行	950,383,913	3,052,931,723
<u>短期借款</u>		
深圳联新	-	192,000,000

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

	2019年12月31日	2018年12月31日
<u>接受担保</u>		
中国平安集团	400,594,168	720,000,000
平科	137,295,245	160,000,000
平安金融中心	-	148,000,000
	<u>537,889,413</u>	<u>1,028,000,000</u>
<u>提供担保</u>		
深圳安创	2,975,920,000	2,890,000,000
太原旭凰	378,770,000	-
上海盈谷	-	150,000,000
	<u>3,354,690,000</u>	<u>3,040,000,000</u>
<u>租赁负债(含一年内到期的非流动负债)</u>		
平安金融中心	65,886,182	-
上海泽安	8,090,211	-
杭州平江	4,398,576	-
平安寿险	2,922,454	-
成都平安置业	357,479	-
广西安轩	155,239	-
	<u>81,810,141</u>	<u>-</u>
<u>应收款项融资</u>		
太原旭凰	245,939,431	-
昆明同润	62,125,216	-
合肥盛哲	29,740,432	-
长沙启誉	27,699,219	-
青岛安海	18,278,264	-
合肥招商	16,054,649	-
重庆兴乾	14,541,233	-
长沙启运	13,638,637	-
其他	10,575,571	-
	<u>438,592,652</u>	<u>-</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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：

	2019年12月31日	2018年12月31日
已签约但未在账目中计提	212,001,013	287,905,607

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
1年以内(含1年)	30,443,264
1年至2年(含2年)	27,770,835
2年至3年(含3年)	24,683,442
3年以上	9,784,117
	92,681,658

3. 对外投资承诺

本集团对联合营企业投资的承诺如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
已签约但未在账目中计提(注1)	7,447,592,642	2,621,190,596

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项目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

2019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 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	56.93%	65.56%

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行存款	10,813,353,434	5,677,325,050
其他货币资金	10,709,997	405,434,000
	10,824,063,431	6,082,759,050

于 2019 年 12 月 31 日，本公司的其他货币资金为存出投资款，为人民币 10,709,997 元。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 元用于账面价值人民币 300,000,000 元的短期借款的质押；人民币 105,434,000 元用于子公司 PING AN PIER 4 US LLC 账面价值人民币 292,505,217 元的银行长期借款的质押。

2. 交易性金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<u>交易性金融资产</u>		
基金	437,669,423	3,570,218,911
理财产品投资	327,608,940	800,380,572
信托计划	316,549,647	1,010,335
股票	166,691,061	159,820,283
资产管理计划	135,000,000	4,013,065
非上市公司股权投资	62,000,000	30,600,000
其他	148,706,827	75,917,256
	1,594,225,898	4,641,960,422
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	(351,380,944)	(299,427,206)
	1,242,844,954	4,342,533,216

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 应收账款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收管理服务酬金	739,840,054	620,410,808
减：坏账准备	-	-
	<u>739,840,054</u>	<u>620,410,808</u>

应收账款账龄分析如下：

	2019年12月31日			2018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	717,362,939	97%	-	553,188,912	89%	-
一到二年	22,477,115	3%	-	67,221,896	11%	-
	<u>739,840,054</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>620,410,808</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于2019年12月31日，账龄超过一年的应收账款约人民币22,477,000元(2018年12月31日：67,222,000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。

4. 其他应收款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收关联方往来款	4,642,084,043	1,329,256,803
应收利息	407,527,344	815,250,287
应收第三方往来款	48,077,624	174,133,346
其他	49,391,982	66,902,402
	<u>5,147,080,993</u>	<u>2,385,542,838</u>
减：坏账准备	(5,331,169)	-
	<u>5,141,749,824</u>	<u>2,385,542,838</u>

其他应收款账龄列示如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	5,147,080,993	2,385,542,838
减：坏账准备	(5,331,169)	-
	<u>5,141,749,824</u>	<u>2,385,542,838</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 其他流动资产

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内的债权投资(a)	10,066,369,401	24,205,099,815
待认证进项税额	10,997,206	9,016,926
待抵扣进项税额	-	567,179
其他	1,669,875	2,494,014
	<u>10,079,036,482</u>	<u>24,217,177,934</u>

一年内的债权投资减值准备变动、按债务人分析、按地区分布情况分析详见附注十四、6。

(a) 一年内的债权投资明细如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收关联方债权投资	10,083,972,431	22,261,521,461
应收第三方债权投资	<u>2,498,667</u>	<u>1,961,819,325</u>
	10,086,471,098	24,223,340,786
减：减值准备	<u>(20,101,697)</u>	<u>(18,240,971)</u>
	<u>10,066,369,401</u>	<u>24,205,099,815</u>

本公司的一年内的债权投资按行业分布主要集中在房地产行业。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本公司无债务人逾期未偿还的一年内的债权投资。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本公司的一年内的债权投资均为信用贷款。

于2019年12月31日，一年内的债权投资的合同年利率为3.28%-10.00%(2018年12月31日：2.50%-10.00%)。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 债权投资

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收关联方债权投资	23,088,032,138	14,279,448,239
减：减值准备	(23,132,621)	(30,724,557)
	<u>23,064,899,517</u>	<u>14,248,723,682</u>
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	(21,567,477,643)	(10,810,264,984)
	<u>1,497,421,874</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。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本公司无债务人逾期未偿还的债权投资。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本公司的债权投资均为信用贷款。

于2019年12月31日，债权投资的合同年利率为3.28%-10.00%(2018年12月31日：2.50%-13.20%)。

(a) 债权投资(含其他流动资产)减值准备变动如下：

	2018年 12月31日	本年计提	本年转回	2019年 12月31日
债权投资(含其他流动资产)减值准备	<u>48,965,528</u>	<u>25,412,059</u>	<u>(31,143,269)</u>	<u>43,234,318</u>

(b) 债权投资(含其他流动资产)按债务人分析如下：

	2019年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
中国平安集团内关联方	30,600,466,936	92.24%	(18,288,938)	0.06%
其他关联方	2,571,537,633	7.75%	(24,943,531)	0.97%
第三方	<u>2,498,667</u>	<u>0.01%</u>	<u>(1,849)</u>	<u>0.07%</u>
合计	<u>33,174,503,236</u>	<u>100.00%</u>	<u>(43,234,318)</u>	<u>0.13%</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 债权投资(续)

(b) 债权投资(含其他流动资产)按债务人分析如下:

	2018年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
中国平安集团内关联方	33,520,337,823	87.05%	(21,576,191)	0.06%
其他关联方	3,020,631,877	7.85%	(26,221,485)	0.87%
第三方	1,961,819,325	5.10%	(1,167,852)	0.06%
合计	38,502,789,025	100.00%	(48,965,528)	0.13%

(c) 债权投资(含其他流动资产)按地区分布情况分析如下:

	2019年12月31日	2018年12月31日
境内		
广东省	24,394,661,251	18,794,816,386
浙江省	3,846,822,326	11,852,461,244
上海市	1,497,996,592	1,061,663,958
云南省	1,150,292,672	1,007,711,681
山东省	677,627,447	2,543,793,377
境内其他地区	1,607,102,948	1,642,342,379
境外		
香港	-	1,600,000,000
	33,174,503,236	38,502,789,025
减: 减值准备	(43,234,318)	(48,965,528)
	33,131,268,918	38,453,823,497

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

7. 长期股权投资

	2019年12月31日	2018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
杭州平安金融中心财产权信托计划	1,000,000,000	-
中建投-利园酒店财产权信托计划	690,000,000	-
前海平裕保理	500,055,104	500,055,104
桐乡平安新经济城	500,000,000	-
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	292,095,588
上海平安股权	100,000,000	100,000,000
横琴不动产	100,000,000	100,000,000
东莞安威	31,607,392	31,607,392
深圳信道	31,000,000	31,000,000
深圳信益	16,500,000	9,000,000
郑东金融	12,000,000	12,000,000
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
平安幸福宜居	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
杭州宏平	-	10,000,000
上海安滨	-	95,545,484
<u>联营企业</u>		
深圳联新	5,945,537,069	2,119,354,258
深圳安创	30,798,629	-
深圳盛钧	-	1
桐乡安豪	-	-
<u>合营企业</u>		
朗诗租赁	37,991,748	-
深圳科创云城	10,154,246	13,087,977
嘉兴朗裕	9,471,722	-
济南安齐	-	-
	<u>12,904,346,119</u>	<u>6,909,880,425</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 无形资产

	2019 年度	2018 年度
	软件使用权	软件使用权
原值		
年初余额	45,862,082	10,610,438
本年增加	44,643,566	35,251,644
年末余额	90,505,648	45,862,082
累计摊销		
年初余额	8,285,461	2,841,101
本年计提	17,426,012	5,444,360
年末余额	25,711,473	8,285,461
账面价值		
年末余额	64,794,175	37,576,621
年初余额	37,576,621	7,769,337

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 使用权资产和租赁负债

(a) 使用权资产

	2019 年度
	房屋及建筑物
原值	
年初余额	101,784,090
本年增加数	52,795,070
本年减少数	(15,817,931)
年末余额	138,761,229
累计折旧及摊销	
年初余额	-
本年增加数	54,757,334
本年减少数	(3,783,797)
年末余额	50,973,537
净额	
年末余额	87,787,692
年初余额	101,784,090

(b) 租赁负债

	2019 年 12 月 31 日
租赁负债	89,870,408
减：列示于一年内到期的非流动负债的租赁负债	(49,297,132)
	40,573,276

(c) 本年度在利润表和现金流量表中确认的租赁相关信息如下：

	2019 年度
租赁负债产生的利息费用	4,178,186
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用	9,092,547
与租赁相关的总现金流出	62,161,554

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 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：

	2019年12月31日		2018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
资产减值准备	12,141,372	48,565,487	12,241,382	48,965,528
预提职工薪酬	1,084,918	4,339,673	914,775	3,659,100
金融资产公允价值变动	-	-	2,992,071	11,968,284
其他	3,923,988	15,695,950	-	-
	<u>17,150,278</u>	<u>68,601,110</u>	<u>16,148,228</u>	<u>64,592,912</u>

	2019年12月31日	2018年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	16,146,074	11,519,886
预计于1年后转回的金额	<u>1,004,204</u>	<u>4,628,342</u>
	<u>17,150,278</u>	<u>16,148,228</u>

本公司递延所得税负债的明细如下：

	2019年12月31日		2018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	<u>5,900,840</u>	<u>23,603,360</u>	-	-

其中：

	2019年12月31日	2018年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	<u>5,900,840</u>	-

11. 短期借款

	2019年12月31日	2018年12月31日
信用借款	3,436,754,520	4,340,000,000
质押借款	-	400,000,000
	<u>3,436,754,520</u>	<u>4,740,000,000</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 短期借款(续)

于2019年12月31日，本公司的短期借款合同年利率为4.13%-5.00%(2018年12月31日：5.44%-6.10%)。

于2018年12月31日，质押借款人民币100,000,000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。

12. 应付职工薪酬

	2019年度		
	年初余额	本年增加	年末余额
工资、奖金、津贴、补贴			
及职工福利费	368,786,854	566,729,615	(467,554,893)
工会经费及职工教育经费	22,141,495	32,873,475	(11,174,266)
社会保险费	2,080,825	51,775,184	(49,532,651)
住房公积金	763,058	16,419,727	(15,623,092)
	393,772,232	667,798,001	(543,884,902)
			517,685,331

13. 应交税费

	2019年12月31日	2018年12月31日
未交增值税	24,677,305	34,406,727
应交企业所得税	14,233,793	37,466,252
代扣代缴增值税	8,172,047	6,541,657
代扣代缴个人所得税	3,757,660	1,289,182
应交城建税及附加	3,198,926	3,106,241
其他	980,646	784,999
	55,020,377	83,595,058

14. 其他应付款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付关联方款项	2,243,088,825	1,901,564,561
关联方借款利息	24,413,547	77,573,762
暂收款	23,461,363	17,777,232
应付银行借款利息	-	5,426,903
保证金及押金	161,464	661,464
其他	34,899,762	49,563,555
	2,326,024,961	2,052,567,477

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

15. 其他流动负债

	2019年12月31日	2018年12月31日
应付债券(a)	3,019,925,452	9,214,438,124
其他	19,719,349	4,023,399
	<u>3,039,644,801</u>	<u>9,218,461,523</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	2019年12月31日	2018年12月31日
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
本公司	19年超短期融资券第四期	无	270天	无	500,000,000	2019年	固定	3.28%	505,608,367	-
本公司	19年超短期融资券第五期	无	270天	无	1,000,000,000	2019年	固定	3.20%	1,008,282,611	-
本公司	19年超短期融资券第六期	无	270天	无	1,000,000,000	2019年	固定	3.30%	1,005,655,348	-
本公司	19年超短期融资券第七期	无	210天	无	500,000,000	2019年	固定	3.09%	500,379,126	-
									<u>3,019,925,452</u>	<u>9,214,438,124</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

16. 长期借款

	2019年12月31日	2018年12月31日
信用借款	2,229,186,738	956,489,641
抵押借款	991,000,000	-
质押借款	-	148,000,000
	<u>3,220,186,738</u>	<u>1,104,489,641</u>
一年内到期的长期借款	(909,611,662)	(183,000,000)
	<u>2,310,575,076</u>	<u>921,489,641</u>

于2019年12月31日，长期借款的合同年利率为4.48%-5.35%(2018年12月31日：4.64%-5.35%)。

于2019年12月31日，本公司的子公司杭州安丰以价值为人民币1,613,920,000元的杭州平安金融中心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为账面价值为人民币991,000,000元的长期借款提供担保。

17. 营业收入

	2019年度	2018年度
投资顾问费收入	1,252,746,681	975,006,382
资产管理费收入	194,974,089	177,827,945
财务顾问费收入	129,241,878	155,618,843
投资管理费收入	45,828,057	21,331,933
工程管理费收入	26,243,620	14,858,124
其他	151,754	-
	<u>1,649,186,079</u>	<u>1,344,643,227</u>

18. 税金及附加

	2019年度	2018年度
城市维护建设税	11,664,240	10,461,900
教育费附加	8,326,943	7,458,597
印花税及其他	466,847	1,714,259
	<u>20,458,030</u>	<u>19,634,756</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 管理费用

	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	677,462,664	502,316,995
外包服务费	198,076,160	89,338,009
咨询费	134,339,895	173,336,908
业务招待费	76,772,927	67,989,841
业务宣传费	60,623,681	20,068,807
使用权资产折旧	54,757,334	-
差旅费	51,423,650	45,897,109
会议费	12,530,803	12,567,116
办公物业费	10,072,942	8,407,172
租赁费	9,092,547	50,900,722
其他	43,351,704	29,272,813
	<u>1,328,504,307</u>	<u>1,000,095,492</u>

20. 财务费用

	2019 年度	2018 年度
利息支出	1,363,537,377	1,407,363,497
加：租赁负债利息支出	4,178,186	-
利息费用	<u>1,367,715,563</u>	<u>1,407,363,497</u>
减：利息收入	(58,904,881)	(48,008,277)
金融手续费及其他	58,229,831	55,445,872
	<u>1,367,040,513</u>	<u>1,414,801,092</u>

21. 信用减值损失

	2019 年度	2018 年度
财务担保合同损失	15,695,950	-
其他应收款坏账损失(附注十四、4)	5,331,169	-
债权投资减值(转回)/损失(附注十四、5，十四、6)	(5,731,210)	22,604,250
定期存款减值转回	-	(34,815)
	<u>15,295,909</u>	<u>22,569,435</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 其他收益

	2019 年度	2018 年度
与收益相关的政府补助	1,544,462	980,376

23. 投资收益

	2019 年度	2018 年度
债权投资	1,780,997,966	1,526,467,205
交易性金融资产	212,395,831	293,203,051
长期股权投资	3,599,280,860	2,124,839,682
其中：处置损益	4,277,901	105,586,401
对联营和合营企业的损益	3,595,002,959	2,000,359,337
股息收入	-	18,893,944
	5,592,674,657	3,944,509,938

24. 公允价值变动收益/(损失)

	2019 年度	2018 年度
信托计划	15,539,312	(8,794,752)
资产管理计划	9,286,935	(6,019,455)
股票	6,870,779	298,730
可转换公司债	4,032,414	(4,013,612)
基金	-	(56,135,715)
其他	(157,795)	374,782
	35,571,645	(74,290,022)

25. 所得税

	2019 年度	2018 年度
当期所得税	258,407,699	229,804,507
递延所得税	4,898,790	(21,445,813)
	263,306,489	208,358,694

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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)

25. 所得税(续)

本公司所得税与会计利润的关系如下：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	4,559,056,105	2,757,334,179
以主要适用税率 25%计算的所得税(2018 年：25%)	1,139,764,026	689,333,545
不可抵扣费用对确定应纳税所得额的税务影响	17,010,686	14,557,724
免税收入对确定应纳税所得的税务影响	(899,444,574)	(506,885,669)
汇算清缴差异	5,976,351	11,353,094
	263,306,489	208,358,694

26. 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

	2019 年度	2018 年度
净利润	4,295,749,616	2,548,975,485
加：固定资产折旧	2,393,830	1,827,120
使用权资产折旧	54,757,334	-
信用减值准备	15,295,909	22,569,435
无形资产摊销	17,426,012	5,444,360
长期待摊费用摊销	904,985	915,442
投资收益	(5,592,674,657)	(3,944,509,938)
公允价值变动(收益)/损失	(35,571,645)	74,290,022
财务费用	1,367,715,563	1,407,363,497
递延所得税资产增加	(1,002,050)	(6,436,198)
递延所得税负债增加/(减少)	5,900,840	(15,009,614)
经营性应收项目的(增加)/减少	(3,293,132,927)	574,631,450
经营性应付项目的增加	1,092,506,060	1,204,837,784
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(2,069,731,130)	1,874,898,845

(2) 现金及现金等价物

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可随时用于支付的银行存款	10,813,353,434	5,677,325,050
可随时用于支付的其他货币资金	10,709,997	-
现金及现金等价物年末余额	10,824,063,431	5,677,325,050

平安不动产有限公司

财务报表附注

2019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. 现金流量表补充资料(续)

(3) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收到子公司及关联方往来款	1,815,767,788	3,733,646,378
收到第三方往来款	156,052,623	-
其他	131,733,183	49,094,099
	<u>2,103,553,594</u>	<u>3,782,740,477</u>

(4) 支付的其他与经营活动相关的现金

	2019 年度	2018 年度
支付子公司及关联方往来款	4,181,392,156	705,019,535
支付第三方往来款	81,205,466	1,917,619,631
业务招待费	76,772,927	67,989,841
业务宣传费	60,623,681	20,068,807
金融手续费	58,229,831	55,445,872
差旅费	51,423,650	45,897,109
会议费	12,530,803	12,567,116
办公物业费	10,072,942	8,407,172
租赁费	9,092,547	50,900,722
其他	18,525,125	178,996,309
	<u>4,559,869,128</u>	<u>3,062,912,114</u>

十五、 资产负债表日后事项

新型冠状病毒肺炎(以下简称“新冠肺炎”)疫情于 2020 年 1 月在全国范围爆发以来,对新冠肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。

新冠肺炎疫情对包括湖北省在内的部分地区或部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成一定影响,从而可能在一定程度上影响本集团投资资产的资产质量或资产收益水平,影响程度取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本集团将继续密切关注新冠肺炎疫情发展情况,评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日,该评估工作尚在进行当中。