

平安不动产有限公司

2020 年度财务报表及审计报告



财务报表审计报告



防伪编码:	31000007202138213S
被审计单位名称:	平安不动产有限公司
审计期间:	2020
报告文号:	普华永道中天审字(2021)第20522号
签字注册会计师:	杨尚圆
注 师 编 号:	310000073903
签字注册会计师:	涂雪梅
注 师 编 号:	310000074186
事 务 所 名 称:	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
事 务 所 电 话:	
事 务 所 地 址:	上海市黄浦区湖滨路202号普华永道中心11楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律 responsibility 主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

平安不动产有限公司

2020 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
2020 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 - 130

审计报告

普华永道中天审字(2021)第 20522 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

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

三、管理层和董事会对财务报表的责任

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

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

董事会负责监督平安不动产的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

普华永道中天审字(2021)第 20522 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
2021年3月4日

注册会计师

楊尚



杨尚圆

注册会计师

涂雪



涂雪梅

平安不动产有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日
(除特别注明外,金额单位为人民币元)



2019年
12月31日
经重列(附注六(4))

流动资产

货币资金	七、1	18,165,737,341	13,118,218,419
交易性金融资产	七、2	460,840,994	1,887,099,403
应收账款	七、3	1,715,895,468	1,471,043,626
应收款项融资	七、4	2,502,226,316	776,730,194
预付款项		12,718,350	3,522,462
其他应收款	七、5	4,708,086,386	3,612,753,063
存货	七、6	221,922,856	206,845,259
一年内到期的非流动资产	七、8	6,130,692,549	22,135,312,214
其他流动资产	七、7	19,611,860,234	9,429,381,242
流动资产合计		53,529,980,494	52,640,905,882

非流动资产

债权投资	七、8	12,912,440,510	3,557,601,849
长期股权投资	七、9	25,108,572,576	20,146,945,153
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	710,003,565	748,074,458
投资性房地产	七、11	4,212,746,327	5,055,226,775
固定资产	七、12	128,048,823	135,516,523
无形资产	七、13	118,636,755	80,431,510
使用权资产	七、14	97,680,236	90,210,141
商誉	七、15	547,495	547,495
长期待摊费用	七、16	51,352,625	53,069,266
递延所得税资产	七、17	243,358,170	250,143,662
其他非流动资产	七、18	8,295,859,660	3,696,770,038
非流动资产合计		51,900,246,742	33,835,536,870

资产总计

	105,430,227,236	86,476,442,752
--	------------------------	-----------------------

平安不动产有限公司

合并资产负债表(续)

2020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



2019年
12月31日
经重列(附注六(4))

流动负债

短期借款	七、19	3,117,677,915	3,477,355,725
应付账款		122,297,828	141,545,572
应付职工薪酬	七、20	605,963,886	614,522,508
应交税费	七、21	375,741,457	112,446,971
合同负债		46,748,945	-
其他应付款	七、22	11,593,134,873	10,593,176,191
一年内到期的长期借款	七、24	841,254,484	2,662,576,975
一年内到期的非流动负债	七、14 七、25	9,757,090,212	2,580,167,186
其他流动负债	七、23	1,757,728,690	3,100,540,283
流动负债合计		28,217,638,290	23,282,331,411

非流动负债

长期借款	七、24	6,992,050,092	4,870,353,159
应付债券	七、25	21,782,357,240	20,939,763,353
租赁负债	七、14	26,839,938	40,993,404
递延收益		-	12,486,000
递延所得税负债	七、17	38,055,136	76,017,400
非流动负债合计		28,839,302,406	25,939,613,316

负债总计

	57,056,940,696	49,221,944,727
--	----------------	----------------

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	9,206,597,493	3,619,318,522
资本公积	七、28	1,161,764,270	1,140,872,773
其他综合收益	七、43	138,278,875	25,737,587
盈余公积	七、29	1,462,539,077	947,123,466
一般风险准备		34,643,202	6,118,965
未分配利润	七、30	16,373,395,901	11,519,061,472
归属于母公司所有者权益合计		48,377,218,818	37,258,232,785
少数股东权益		(3,932,278)	(3,734,760)

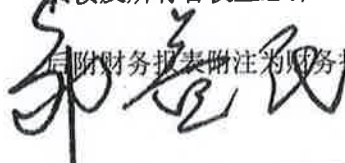
所有者权益合计

	48,373,286,540	37,254,498,025
--	----------------	----------------

负债及所有者权益总计

	105,430,227,236	86,476,442,752
--	-----------------	----------------

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

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、营业收入

减：营业成本

税金及附加

管理费用

财务费用

其中：利息费用

利息收入

信用减值(损失)/收益

加：其他收益

投资收益

其中：对联营企业和合营企业的

投资收益

公允价值变动(损失)/收益

二、营业利润

加：营业外收入

减：营业外支出

三、利润总额

减：所得税

四、净利润

归属于母公司所有者的净利润

少数股东损益

持续经营净利润

终止经营净利润



附注

2020 年度

2019 年度

七、31	2,348,158,578	2,198,123,581
七、32	(242,277,548)	(218,195,739)
七、33	(69,754,358)	(67,835,413)
七、34	(1,566,974,012)	(1,555,242,840)
七、35	(1,701,470,496)	(1,827,547,603)
	(1,858,613,314)	(1,876,087,576)
	71,532,423	177,334,930
七、36	(8,213,722)	11,448,008
七、37	428,395,687	97,223,243
七、38	6,232,319,948	8,498,320,373
	3,443,861,864	5,814,202,865
七、39	(988,653)	43,347,578
	6,419,195,424	7,179,641,188
七、40	8,114,559	3,481,609
七、41	(17,462,552)	(31,369,084)
	6,409,847,431	7,151,753,713
七、42	(764,801,500)	(322,982,261)
	5,645,045,931	6,828,771,452
	5,645,238,712	6,829,041,852
	(192,781)	(270,400)
	5,645,045,931	6,828,771,452
	-	-

平安不动产有限公司

合并利润表(续)

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



2019 年度

五、其他综合收益的税后净额

归属于母公司所有者的其他综合收益
的税后净额

七、43

112,541,288

30,114,328

将重分类进损益的其他综合收益

外币财务报表折算差额

(52,906,929)

35,655,958

权益法下可转损益的其他综合收益

165,448,217

(5,541,630)

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

-

-

归属于少数股东的其他综合收益的税
后净额

(4,737)

(2,380,327)

六、综合收益总额

5,757,582,482

6,856,505,453

归属于母公司所有者的综合收益总额

5,757,780,000

6,859,156,180

归属于少数股东的综合收益总额

(197,518)

(2,650,727)

平安不动产股份有限公司

合并所有者权益变动表

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



2020 年度

归属于母公司所有者权益

附注	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、2020 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000,000	3,619,318,522	1,140,872,773	25,737,587	947,123,466	6,118,965	11,519,061,472	(3,734,760)	31,254,498,025
二、2020 年度增减变动金额									
(一)综合收益总额									
净利润	-	-	-	-	-	-	5,645,238,712	(192,781)	5,645,045,931
其他综合收益	-	-	-	112,541,288	-	-	-	(4,737)	112,536,551
(二)利润分配									
提取盈余公积	-	-	-	-	515,415,611	-	(515,415,611)	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	28,524,237	(28,524,237)	-	-
(三)与少数股东权益性交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)员工持股计划	-	-	(98,493)	-	-	-	-	-	(98,493)
(六)长期服务计划	-	-	(71,920,552)	-	-	-	-	-	(71,920,552)
(七)发行其他权益工具	-	5,497,405,660	-	-	-	-	-	-	5,497,405,660
(八)归属其他权益工具股息	-	257,573,311	-	-	-	-	(257,573,311)	-	-
(九)发放其他权益工具股息	-	(167,700,000)	-	-	-	-	-	-	(167,700,000)
(十)联合营企业的其他变动	-	-	103,519,421	-	-	-	-	-	103,519,421
(十一)其他	-	-	(10,608,876)	-	-	-	10,608,876	-	-
三、2020 年 12 月 31 日年末余额	20,000,000,000	9,206,597,493	1,161,764,270	138,278,875	1,462,539,077	34,643,202	16,373,395,901	(3,932,278)	48,373,286,540



2019年度

附注	实收资本	其他权益工具	归属于母公司所有者权益				未分配利润	少数股东权益
			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	5,274,307,201	35,856,016
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	10,236,385	-
二、2019年1月1日年初余额	20,000,000,000	496,129,642	373,651,961	(4,376,741)	517,548,504	2,534,238	5,284,543,586	35,856,016
三、2019年度增减变动金额								26,705,887,206
(一)综合收益总额								
净利润								
七、30	-	-	-	-	-	-	6,829,041,852	6,828,771,452
七、43	-	-	-	30,114,328	-	-	-	(2,380,327)
(二)利润分配								
提取盈余公积	-	-	-	-	429,574,962	-	(429,574,962)	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	3,584,727	(3,584,727)	-
(三)与少数股东权益性交易	-	-	(12,900,654)	-	-	-	-	(12,231,254)
(四)处置子公司	-	-	13,616,836	-	-	-	-	(24,708,795)
(五)员工持股计划	-	-	(1,154,713)	-	-	-	-	(1,154,713)
(六)长期服务计划	-	-	(69,529,126)	-	-	-	-	(69,529,126)
(七)发行其他权益工具	-	2,986,324,603	-	-	-	-	-	2,986,324,603
(八)归属其他权益工具股息	-	161,364,277	-	-	-	-	(161,364,277)	-
(九)发放其他权益工具股息	-	(24,500,000)	-	-	-	-	-	(24,500,000)
(十)联合营企业的其他变动	-	-	837,188,469	-	-	-	-	837,188,469
四、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	11,519,061,472	37,254,498,025

平安不动产有限公司

合并现金流量表

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)



2019 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		3,213,918,837	2,490,568,051
收到的其它与经营活动有关的现金	七、44(3)	5,941,179,197	6,222,932,715
经营活动现金流入小计		9,155,098,034	8,713,500,766
购买商品、接受劳务支付的现金		(692,063,706)	(794,252,053)
支付给职工以及为职工支付的现金		(782,287,176)	(710,005,347)
支付的各项税费		(1,250,515,270)	(882,002,476)
支付其它与经营活动有关的现金	七、44(4)	(3,697,198,174)	(4,404,470,841)
经营活动现金流出小计		(6,422,064,326)	(6,790,730,717)
经营活动产生的现金流量净额	七、44(1)	2,733,033,708	1,922,770,049

二、投资活动(使用)/产生的现金流量

收回投资收到的现金		59,697,334,194	67,662,683,887
处置子公司收到的现金		48,041,391	-
取得投资收益收到的现金		2,588,279,042	1,991,982,618
处置固定资产及无形资产收到的现金		163,696,551	19,074
投资活动现金流入小计		62,497,351,178	69,654,685,579
投资支付的现金		(70,674,604,914)	(63,969,059,743)
处置子公司支付的现金净额		-	(209,835,704)
收购子公司支付的现金净额		-	(193,056,317)
购买投资性房地产及其他长期资产支付的现金		(228,382,689)	(972,660,521)
投资活动现金流出小计		(70,902,987,603)	(65,344,612,285)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(8,405,636,425)	4,310,073,294

平安不动产有限公司

合并现金流量表(续)

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



附注

2020 年度

2019 年度

三、筹资活动产生/(使用)的现金流量

吸收投资取得的现金	5,497,405,660	2,994,304,935
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	6,845,569,406	7,086,730,361
发行债券收到的现金	11,709,960,000	12,737,325,662
筹资活动现金流入小计	24,052,935,066	22,818,360,958
偿还债务支付的现金	(11,526,999,522)	(23,409,363,933)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(2,028,783,397)	(2,070,101,637)
支付其他与筹资活动有关的现金	(90,138,121)	(108,071,644)
筹资活动现金流出小计	(13,645,921,040)	(25,587,537,214)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	10,407,014,026	(2,769,176,256)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,933,043	26,248,374
五、现金及现金等价物净增加额	4,747,344,352	3,489,915,461
加: 年初现金及现金等价物余额	12,718,392,989	9,228,477,528
六、年末现金及现金等价物余额	17,465,737,341	12,718,392,989

七、44(2)

平安不动产有限公司

公司资产负债表

2020年12月31日

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



2020年

12月31日

2019年

12月31日

流动资产

货币资金	十四、1	13,024,296,965	10,824,063,431
交易性金融资产	十四、2	135,577,184	1,242,844,954
应收账款	十四、3	1,608,311,403	739,840,054
预付款项		103,832	171,001
其他应收款	十四、4	8,892,629,401	5,141,749,824
一年内到期的非流动资产		5,539,264,855	21,567,477,643
其他流动资产	十四、5	24,578,337,417	10,079,036,482
流动资产合计		53,778,521,057	49,595,183,389

非流动资产

债权投资	十四、6	10,216,864,068	1,497,421,874
长期股权投资	十四、7	19,920,624,305	12,904,346,119
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	313,637,393	351,380,944
固定资产		9,154,910	7,139,486
无形资产	十四、8	104,092,502	64,794,175
使用权资产	十四、9	96,726,444	87,787,692
长期待摊费用		2,379,707	2,058,625
递延所得税资产	十四、10	36,575,236	17,150,278
其他非流动资产		20,000,000	-
非流动资产合计		30,741,054,565	14,953,079,193

资产总计

84,519,575,622 64,548,262,582

平安不动产有限公司

公司资产负债表(续)

2020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



2020年

12月31日

2019年

12月31日

流动负债

短期借款	十四、11	3,025,123,848	3,436,754,520
应付账款		58,440,833	40,742,534
应付职工薪酬	十四、12	509,148,479	517,685,331
应交税费	十四、13	294,081,732	55,020,377
其他应付款	十四、14	5,579,564,805	2,326,024,961
一年内到期的长期借款	十四、16	500,631,354	909,611,662
一年内到期的非流动负债	七、14 七、25	9,754,580,370	2,578,122,799
其他流动负债	十四、15	1,725,326,458	3,039,644,801

流动负债合计

21,446,897,879 12,903,606,985

非流动负债

长期借款	十四、16	5,483,798,537	2,310,575,076
应付债券	七、25	14,641,718,547	16,776,844,604
租赁负债	十四、9	28,374,470	40,573,276
递延所得税负债	十四、10	-	5,900,840

非流动负债合计

20,153,891,554 19,133,893,796

负债总计

41,600,789,433 32,037,500,781

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	9,206,597,493	3,619,318,522
资本公积		227,821,247	386,733,482
其他综合收益		77,969,438	(5,105,407)
盈余公积	七、29	1,458,671,398	943,255,787
一般风险准备		9,620,939	6,118,965
未分配利润		11,938,105,674	7,560,440,452

所有者权益合计

42,918,786,189 32,510,761,801

负债及所有者权益总计

84,519,575,622 64,548,262,582

平安不动产有限公司

公司利润表

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十四、17	2,608,881,688	1,649,186,079
减：营业成本		(833,196)	(103,772)
税金及附加	十四、18	(31,837,080)	(20,458,030)
管理费用	十四、19	(1,341,272,892)	(1,328,504,307)
财务费用	十四、20	(1,536,638,786)	(1,367,040,513)
其中：利息费用		(1,557,546,902)	(1,367,715,563)
利息收入		48,656,554	58,904,881
信用减值损失	十四、21	(29,102,857)	(15,295,909)
加：其他收益	十四、22	7,669,931	1,544,462
投资收益	十四、23	6,127,145,622	5,592,674,657
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,597,426,556	3,595,002,959
公允价值变动(损失)/收益	十四、24	(61,397,886)	35,571,645
二、营业利润		5,742,614,544	4,547,574,312
加：营业外收入		1,905,605	12,044,518
减：营业外支出		(2,310,070)	(562,725)
三、利润总额		5,742,210,079	4,559,056,105
减：所得税费用	十四、25	(588,053,961)	(263,306,489)
四、净利润		5,154,156,118	4,295,749,616
持续经营净利润		5,154,156,118	4,295,749,616
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		83,074,845	(5,800,368)
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		-	-
六、综合收益总额		5,237,230,963	4,289,949,248

平安不动产有限公司

公司所有者权益变动表

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



附注	2020 年度						合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、2020 年 1 月 1 日年初余额	20,000,000,000	3,619,318,522	386,733,482	(5,105,407)	943,255,787	6,118,965	7,560,440,452
二、2020 年度增减变动金额							
(一)综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	-	-	5,154,156,118
其他综合收益	-	-	-	83,074,845	-	-	83,074,845
(二)利润分配							
提取盈余公积	-	-	-	-	515,415,611	-	(515,415,611)
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	3,501,974	(3,501,974)
(三)同一控制下企业合并	-	-	11,857	-	-	-	11,857
(四)员工持股计划	-	-	382,175	-	-	-	382,175
(五)长期服务计划	-	-	(65,149,585)	-	-	-	(65,149,585)
(六)发行其他权益工具	-	5,497,405,660	-	-	-	-	5,497,405,660
(七)归属其他权益工具股息	-	257,573,311	-	-	-	-	(257,573,311)
(八)发放其他权益工具股息	-	(167,700,000)	-	-	-	-	(167,700,000)
(九)联合营企业的其他变动	-	-	(94,156,682)	-	-	-	(94,156,682)
三、2020 年 12 月 31 日年末余额	20,000,000,000	9,206,597,493	227,821,247	77,969,438	1,458,671,398	9,620,939	11,938,105,674
							42,918,786,189

平安不动产股份有限公司

公司所有者权益变动表(续)

2020年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

2019年度

附注	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	合计
一、2019年1月1日年初余额	20,000,000,000	496,129,642	442,502,295	694,961	513,680,825	2,534,238	3,859,214,802	25,314,750,743
二、2019年度增减变动金额								
(一)综合收益总额								
净利润	-	-	-	-	-	-	4,295,749,616	4,295,749,616
其他综合收益	-	-	-	(5,800,368)	-	-	-	(5,800,368)
(二)利润分配								
提取盈余公积	-	-	-	-	429,574,962	-	(429,574,962)	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	3,584,727	(3,584,727)	-
(三)员工持股计划	-	-	(1,011,825)	-	-	-	-	(1,011,825)
(四)长期服务计划	-	-	(62,049,699)	-	-	-	-	(62,049,699)
(五)发行其他权益工具	-	2,986,324,603	-	-	-	-	-	2,986,324,603
(六)归属其他权益工具股息	-	161,364,277	-	-	-	-	(161,364,277)	-
(七)发放其他权益工具股息	-	(24,500,000)	-	-	-	-	-	(24,500,000)
(八)联合营企业的其他变动	-	-	7,292,711	-	-	-	-	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

平安不动产有限公司

公司现金流量表

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



2019 年度

一、经营活动使用的现金流量

提供劳务及租赁收到的现金		2,134,636,953	1,933,276,114
收到的其它与经营活动有关的现金	十四、26(3)	4,182,254,385	2,103,553,594

经营活动现金流入小计		6,316,891,338	4,036,829,708
-------------------	--	----------------------	----------------------

购买商品、接受劳务支付的现金		(361,662,913)	(329,902,831)
支付给职工以及为职工支付的现金		(642,110,810)	(543,884,902)
支付的各项税费		(771,619,051)	(672,903,977)
支付的其它与经营活动有关的现金	十四、26(4)	(5,736,909,028)	(4,559,869,128)

经营活动现金流出小计		(7,512,301,802)	(6,106,560,838)
-------------------	--	------------------------	------------------------

经营活动使用的现金流量净额	十四、26(1)	(1,195,410,464)	(2,069,731,130)
----------------------	----------	------------------------	------------------------

二、投资活动(使用)/产生的现金流量

收回投资收到的现金		55,382,721,646	55,514,392,148
处置子公司收到的现金		33,066,972	109,823,382
取得投资收益收到的现金		2,319,768,004	5,032,312,482

投资活动现金流入小计		57,735,556,622	60,656,528,012
-------------------	--	-----------------------	-----------------------

投资支付的现金		(63,496,137,656)	(52,925,036,382)
投资于子公司支付的现金		(1,267,200,000)	-
购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(77,561,791)	(48,806,492)

投资活动现金流出小计		(64,840,899,447)	(52,973,842,874)
-------------------	--	-------------------------	-------------------------

投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(7,105,342,825)	7,682,685,138
---------------------------	--	------------------------	----------------------

平安不动产有限公司

公司现金流量表(续)

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



2020 年度

2019 年度

三、筹资活动产生/(使用)的现金流量

吸收投资取得的现金	5,497,405,660	2,986,324,603
取得借款收到的现金	6,556,000,000	5,739,724,341
发行债券收到的现金	9,100,000,000	9,978,560,360
筹资活动现金流入小计	21,153,405,660	18,704,609,304
偿还债务支付的现金	(9,692,337,928)	(17,539,389,263)
分配利润及偿付利息所支付的现金	(1,589,160,437)	(1,578,366,661)
支付其他与筹资活动有关的现金	(70,920,472)	(53,069,007)
筹资活动现金流出小计	(11,352,418,837)	(19,170,824,931)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	9,800,986,823	(466,215,627)
四、现金净增加额	1,500,233,534	5,146,738,381
加: 年初现金余额	10,824,063,431	5,677,325,050
五、年末现金及现金等价物余额	12,324,296,965	10,824,063,431

十四、26(2)

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；物业管理(凭资质证书开展业务)。

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 2020 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 2021 年 3 月 4 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度(以下简称“本年度”)的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计年度

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

2. 记账本位币

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

3. 企业合并

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

同一控制下的企业合并

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

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

非同一控制下的企业合并

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

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

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

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 2020 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。

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。

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：

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或按照已发生信用减值的金融资产经信用调整的实际利率折现的、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。

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计(续)

7. 金融工具(续)

金融负债(续)

分类和计量(续)

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。

权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

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。对于现金流量折现分析，估计未来现金流量乃根据管理层最佳估计，其所使用的折现率乃类似工具的市场折现率。若干金融工具(包括衍生金融工具)，使用考虑合约及市场价格、相关系数、货币时间价值、信用风险、收益曲线变化因素及/或提前偿还比率的定价模型进行估值。使用不同定价模型及假设可能导致公允价值估计的重大差异。

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内列示。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。

四、重要会计政策和会计估计(续)

8. 存货

(a) 存货的分类和成本

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

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

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

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

(b) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

(c) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制

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形成取得的，以取得被合并方所有者权益最终控制方合并报表中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形成取得的，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：以支付现金取得的，按照以实际支付的购买价款，包含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，以发行权益性证券取得的，按发行权益性证券的公允价值确认为作为初始投资成本；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。

四、重要会计政策和会计估计(续)

9. 长期股权投资(续)

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。

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。

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	40-70 年	0%	1.43%-2.50%
房屋及建筑物	30 年	2.98-5.00%	3.17%-3.23%

投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

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

11. 固定资产

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

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

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	5 年	5%	19.00%
办公、医疗器械及通讯设备	3-10 年	0%-5%	9.50%-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。

四、重要会计政策和会计估计(续)

12. 在建工程

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

13. 借款费用

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

14. 无形资产

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

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

本集团的无形资产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 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 2-20 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。

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。此类使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但需每年接受复核，以确定之前对其使用年限的评估是否成立。若评估不再成立，则需采用未来适用法将使用寿命不确定的无形资产转为使用寿命有限的无形资产。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。

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。

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。

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。

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。

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。

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：

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、资产管理人取得的薪酬水平、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。

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。如果这些税务事项的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最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

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%、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%、6%、9%及 13%

- (a) 本公司及大部分在中国境内的子公司 2020 年度适用的企业所得税税率为 25%(2019 年：25%)；部分小微企业使用企业所得税率为 5%。

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。2020 年度香港利得税税率 16.5%(2019 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

2020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2020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	投资管理
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(以下简称“桐乡安泰”)	桐乡	桐乡	99.99%	99.99%	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	投资管理
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

2020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2020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	投资管理
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
平安不动产资本有限公司(以下简称“不动产资本”)(注3)	香港	香港	100.00%	100.00%	2,536,129,600	投资管理
富嘉投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资管理
富宝投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 1	投资管理
富锦投资管理有限公司	BVI	BVI	100.00%	100.00%	USD 50,000	投资管理
富伟投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	HKD 10,000	投资管理
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

平安不动产产有限公司

财务报表附注

2020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 2020 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
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	90.00%	90.00%	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	投资管理
上海安鞠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
Ping An Pier 4 US Holding Corporation	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 10	投资管理
Ping An Pier 4 US LLC	美国	美国	100.00%	100.00%	USD 1,000	投资管理
桐乡市台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

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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2020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
深圳信益资产运营管理有限公司(以下简称“深圳信益”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	16,500,000	资管平台
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
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
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
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	投资管理
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

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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2020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
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
上海安翮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	投资管理
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

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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2020年12月31日, 本公司的合并子公司情况如下(续):

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外, 均以 人民币元表示)	主要业务
富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
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	投资管理
Ping An Real Estate Capital Holding Pty Limited	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 2,968,522	投资管理
Fuji Investment management (Australia) Pty Limited	澳大利亚	澳大利亚	100.00%	100.00%	AUD 2,846,467	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

2020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2020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	投资管理
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	投资管理
广州平安投资管理有限公司	广州	广州	100.00%	100.00%	2,000,000	资管平台
深圳市盛伟投资管理有限公司(以下简称“深圳盛伟”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000	投资管理
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
2020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2020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
北京安臻企业管理有限公司	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	深圳	深圳	100.00%	100.00%	100,000,000	投资管理
深圳平安宝中资产运营管理有限公司	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”)	嘉兴	嘉兴	100.00%	100.00%	1,000,000,000	产业开发
深圳市安烨企业管理有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
深圳市安谐企业管理有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
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”)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	5,000,000,000	市政配套开发

平安不动产产有限公司

财务报表附注

2020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2020年12月31日，本公司的合并子公司情况如下(续)：

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
富江投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	10,000	投资管理
富浩投资管理有限公司	香港	香港	100.00%	100.00%	10,000	投资管理
深圳市安英企业管理有限公司(注2)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
深圳市安岭企业管理有限公司(注2)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
深圳市安路企业管理有限公司(注2)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	投资管理
深圳壹地金科技有限公司(原名：深圳市普惠众加科技股份有限公司)(以下简称“深圳壹地金”)(注4)	深圳	深圳	100.00%	100.00%	10,000,000	互联网信息 咨询
深圳溜溜逗网络科技有限公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	1,000,000	网站运营
深圳市聚鑫联资产管理有限责任公司	深圳	深圳	100.00%	100.00%	10,000,000	投资管理
上海安赏企业管理咨询有限公司(以下简称“上海安赏”)(注4)	上海	上海	100.00%	100.00%	2,000,000,000	投资管理
上海安儒企业管理咨询有限公司(以下简称“上海安儒”)(注4)	上海	上海	100.00%	100.00%	100,000	投资管理

财务报表附注
2020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2020年12月31日, 本公司的合并子公司情况如下(续):

- 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, 上述子公司通过同一控制下的企业合并取得(附注六、4)。
- 注 5: 于本年度, 本集团分别处置广州利之城产业投资有限公司(以下简称“广州利之城”)20.00%的股权至第三方(附注六、3), 东莞市安威置业有限公司(以下简称“东莞安威”)100.00%股权至平安建设投资有限公司(以下简称“平安建设”), 深圳市平鸿投资管理有限公司(以下简称“深圳平鸿”)100.00%股权至深圳联新投资管理有限公司(以下简称“深圳联新”), 惠州市安颐健康产业投资有限公司(以下简称“惠州安颐”)100.00%股权至深圳联新投资管理有限公司(以下简称“深圳联新”); 第三方以增资入股方式取得桐乡市安悦置业有限公司(以下简称“桐乡安悦”)54.58%的股权, 导致本集团丧失对桐乡安悦的控制权。上述公司不再纳入本集团合并范围。
- 注 6: 于本年度, 本集团已注销东莞市莞平置业有限公司, 重庆嘉平投资管理有限公司; 本集团已清算 FUYA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED, FUYI INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED, FUHUAN INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED。

除上述变化外, 本集团2020年度合并子公司的范围与上年度一致。

六、合并财务报表的合并范围(续)

2. 于2020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 292,008,002	房地产信托
Colossus CQT Trust	100.00%	AUD 279,177,926	房地产信托
Colossus JOG Trust	100.00%	AUD 8,418,728	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坚投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安坚”)。

3. 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

广州利之城

于2020年6月，本集团与第三方签订合作协议，转让20%广州利之城股权并修改公司章程。根据修改后的公司章程约定，股东会作出重大决策必须经过全体股东同意通过，董事会作出重大决策必须经过全体董事同意通过。本集团与第三方对广州利之城实施共同控制，广州利之城不再纳入本集团的合并范围。

处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	100,974,821
处置收到的现金和现金等价物	24,013,333
减：广州利之城持有的现金和现金等价物	(238,122)
处置收到的现金净额	<u>23,775,211</u>

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)

广州利之城(续)

处置广州利之城的净资产列示如下：

处置的净资产：	处置日	2019年12月31日
流动资产	481,067	19,344,275
非流动资产	380,235,143	366,149,734
流动负债	(284,514,350)	(288,420,453)
净资产	96,201,860	97,073,556
减：少数股东权益	-	-
归属于母公司所有者权益	96,201,860	97,073,556

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	100,974,821
减：广州利之城于处置日归属于母公司所有者权益	(96,201,860)
商誉	-
处置产生的投资收益	4,772,961

本年度，本集团处置深圳平鸿 100%股权，处置东莞安威 100%股权，惠州安颐 100%股权，处置的净资产对整体报表影响不重大。

4. 同一控制下企业合并

深圳壹地金

于 2020 年 11 月，本公司向深圳前海普惠众筹交易股份有限公司(以下简称“前海普惠”)收购了其拥有的深圳壹地金 100%的股权。深圳壹地金和本公司在合并前后均受中国平安集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该交易属于同一控制下企业合并。

	账面价值	金额
合并成本-发生或承担负债的账面价值		1
	合并日	2019年12月31日
货币资金	3,754,867	6,971,827
应收账款	339,200	339,200
其他应收款	-	6,813,147
无形资产	87,200	87,200
其他应付款	(14,801,691)	(332,713)
净(负债)/资产	(10,620,424)	13,878,661

六、合并财务报表的合并范围(续)

4. 同一控制下企业合并(续)

深圳壹地金(续)

深圳壹地金 2019 年度和自 2020 年 1 月 1 日至合并日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

	账面价值	
	自 2020 年 1 月 1 日 至合并日止	2019 年度
营业收入	99,966	3,657,422
净(亏损)/利润	(24,499,086)	3,642,154
经营活动现金流量	21,282,126	(2,365,482)
现金流量净额	(3,216,960)	3,316,088

本年度，本集团从上海安滨投资管理有限公司收购上海安儒、上海安赏 100%的股权，收购取得的净资产对整体报表影响不重大。

七、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
现金	48,361	74,534
银行存款	18,130,078,441	12,639,323,321
其他货币资金	35,610,539	478,820,564
	<u>18,165,737,341</u>	<u>13,118,218,419</u>

于 2020 年 12 月 31 日，本集团的其他货币资金为存出投资款。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。存出投资款为人民币 78,995,134 元，为本集团存放在平安证券股份有限公司指定银行账户但尚未进行投资的款项。在途货币资金为人民币 391,843,506 元。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团因质押造成使用受限制的银行存款为人民币 700,000,000 元 (2019 年 12 月 31 日：无)，该质押已于 2021 年 1 月到期解除。

财务报表附注

2020年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、合并财务报表主要项目注释(续)

2. 交易性金融资产

	2020年12月31日	2019年12月31日
交易性金融资产		
理财产品投资	346,487,116	1,019,492,862
结构化票据	332,964,292	327,757,035
基金	170,263,417	437,669,423
资产管理计划	139,000,000	135,000,000
股票	120,447,734	166,691,061
非上市公司股权投资	35,426,887	74,294,505
信托计划	4,069,938	325,562,147
其他	22,185,175	148,706,828
	<u>1,170,844,559</u>	<u>2,635,173,861</u>
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	<u>(710,003,565)</u>	<u>(748,074,458)</u>
	<u>460,840,994</u>	<u>1,887,099,403</u>

3. 应收账款

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收管理服务酬金	1,723,160,794	868,165,534
应收保理债权	-	600,761,585
其他	3,010,243	3,636,151
	<u>1,726,171,037</u>	<u>1,472,563,270</u>
减：坏账准备	<u>(10,275,569)</u>	<u>(1,519,644)</u>
	<u>1,715,895,468</u>	<u>1,471,043,626</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2020年12月31日			2019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	1,554,624,544	90%	(9,254,385)	1,450,086,155	98%	(1,519,644)
一到二年	171,546,493	10%	(1,021,184)	22,477,115	2%	-
	<u>1,726,171,037</u>	<u>100%</u>	<u>(10,275,569)</u>	<u>1,472,563,270</u>	<u>100%</u>	<u>(1,519,644)</u>

(b) 于2020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>1,051,710,987</u>	<u>(595,268)</u>	<u>61%</u>

(c) 本公司的子公司前海平裕保理主营偿付代理业务，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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收款项融资

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收保理债权	<u>2,502,226,316</u>	<u>776,730,194</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2020年12月31日, 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。

5. 其他应收款

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收关联公司往来款(附注十一、6(3))	3,567,045,817	1,635,802,608
物业开发代垫款(注1)	703,472,299	858,111,547
应收利息(注2)	164,098,327	531,001,116
第三方往来款	161,441,869	465,540,768
押金及保证金	3,738,634	15,697,629
其他	112,722,480	108,826,838
	<u>4,712,519,426</u>	<u>3,614,980,506</u>
减: 坏账准备	<u>(4,433,040)</u>	<u>(2,227,443)</u>
	<u>4,708,086,386</u>	<u>3,612,753,063</u>

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。

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。

其他应收款账龄分析如下:

	2020年12月31日			2019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	4,363,774,964	93%	(4,235,650)	2,964,991,740	82%	(1,863,449)
一到二年	166,995,824	4%	(94,520)	333,103,261	9%	(186,538)
二到三年	82,692,499	1%	(46,804)	316,885,505	9%	(177,456)
三年以上	99,056,139	2%	(56,066)	-	0%	-
	<u>4,712,519,426</u>	<u>100%</u>	<u>(4,433,040)</u>	<u>3,614,980,506</u>	<u>100%</u>	<u>(2,227,443)</u>

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 存货

	2020年12月31日	2019年12月31日
在建开发产品	220,689,156	205,778,598
原材料	696,086	510,399
库存商品	537,614	556,262
	<u>221,922,856</u>	<u>206,845,259</u>

2020年度，计入存货的借款费用资本化金额为约人民币 23,013,892 元(2019年：14,339,655 元)。

7. 其他流动资产

	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内的债权投资(a)	19,516,805,379	9,285,000,408
待抵扣进项税额	66,895,149	92,109,479
待认证进项税额	16,913,697	13,931,137
其他	11,246,009	38,340,218
	<u>19,611,860,234</u>	<u>9,429,381,242</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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收关联方债权投资	19,531,487,954	9,302,639,204
应收第三方债权投资	-	2,498,667
	<u>19,531,487,954</u>	<u>9,305,137,871</u>
减：减值准备	(14,682,575)	(20,137,463)
	<u>19,516,805,379</u>	<u>9,285,000,408</u>

本集团的一年内的债权投资对手方主要为中国平安集团内关联方，资金最终投向集中在不动产投资方向，但还款来源不限于不动产项目的回款。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团的一年内的债权投资均为信用贷款。

于2020年12月31日，一年内的债权投资的合同年利率为4.57%-10.00%(2019年12月31日：4.70%-10.00%)。

财务报表附注

2020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

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收关联方债权投资	18,957,777,945	25,799,687,541
应收第三方债权投资	208,213,881	7,738,312
	<u>19,165,991,826</u>	<u>25,807,425,853</u>
减：减值准备	(122,858,767)	(114,511,790)
	<u>19,043,133,059</u>	<u>25,692,914,063</u>
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	(6,130,692,549)	(22,135,312,214)
	<u>12,912,440,510</u>	<u>3,557,601,849</u>

本集团的一年内的债权投资对手方主要为中国平安集团内关联方，资金最终投向集中在不动产投资方向，但还款来源不限于不动产项目的回款。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团无债务人逾期未偿还的债权投资。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团的债权投资均为信用贷款。

于2020年12月31日，债权投资的合同年利率为4.00%-10.00%(2019年12月31日：3.28%-10.00%)。

(a) 债权投资(含其他流动资产)减值准备变动如下：

	2019年 12月31日	本年计提	本年转回	2020年 12月31日
债权投资(含其他流动资产)减值准备	<u>134,649,253</u>	<u>71,740,839</u>	<u>(68,848,750)</u>	<u>137,541,342</u>

(b) 债权投资(含其他流动资产)按债务人分析如下：

	2020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	29,611,440,795	76.52%	(22,280,780)	0.08%
其他关联方	8,877,825,104	22.94%	(110,613,935)	1.25%
第三方	208,213,881	0.54%	(4,646,627)	2.23%
合计	<u>38,697,479,780</u>	<u>100.00%</u>	<u>(137,541,342)</u>	<u>0.36%</u>

财务报表附注

2020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):

	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%

(c) 债权投资(含其他流动资产)按地区分布情况分析如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日
境内		
广东省	24,647,175,797	22,789,931,272
浙江省	4,303,980,854	2,302,519,835
江苏省	1,602,265,829	868,451,238
云南省	1,555,524,868	1,150,292,672
上海市	1,329,229,599	1,476,758,490
山东省	899,363,548	677,627,447
湖北省	843,467,398	1,304,512,203
境内其他地区	1,037,788,844	677,295,995
境外		
香港	2,478,683,043	3,865,174,572
	38,697,479,780	35,112,563,724
减: 减值准备	(137,541,342)	(134,649,253)
	38,559,938,438	34,977,914,471

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

9. 长期股权投资

小計

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

	2020年度									
	年初净额	新增投资	本年减少	按权益法调整 净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	本年计提 减值准备	汇率变动影响	年末净额
合营企业										
南京新怡置房地产开发有限公司(以下简称“南京新怡置”)	2,613,773,466	-	-	(3,919,763)	-	-	-	-	(46,342,381)	2,563,511,322
广州东耀房地产开发有限公司(以下简称“广州东耀”)	1,660,712,698	-	-	381,157,453	-	-	-	-	-	2,041,870,151
深圳平安创投投资管理有限公司(以下简称“平安创投”)	2,019,879,693	-	-	(563,621,978)	85,481,549	197,676,103	-	-	-	1,739,415,367
Lendlease (Circular Quay) Trust	1,081,098,089	268,024,146	-	(425,329)	-	-	-	-	39,265,158	1,387,962,064
武汉市地安君泰房地产开发有限公司(以下简称“地安君泰”)	868,179,606	-	-	(28,350,570)	-	-	(353,000,000)	-	-	486,829,036
嘉兴投资管理咨询有限公司(以下简称“嘉兴投资”)	474,681,234	-	-	(47,434,245)	-	-	-	-	(29,505,478)	397,741,511
天津市美银房地产开发有限公司(以下简称“天津美银”)	435,967,025	-	-	(39,774,000)	-	-	-	-	-	396,193,025
上海安标管理咨询有限公司(以下简称“上海安标”)	-	371,700,000	-	(1,106,959)	-	-	-	-	-	370,593,041
Baraki 3 Pte. Ltd	456,554,065	-	(170,925,322)	5,493,317	-	-	-	-	3,297,856	294,419,916
济南安齐房地产开发有限公司(以下简称“济南安齐”)	-	-	-	187,300,540	-	-	-	-	-	187,300,540
青岛庆康开发投资有限公司	-	179,308,306	-	-	-	-	-	-	-	179,308,306
有巢安居住房租赁(北京)有限公司(以下简称“有巢安居”)	147,484,812	-	-	(278,531)	-	-	-	-	-	147,206,281
合肥万科金湾地产有限公司(以下简称“万科金湾”)	157,389,199	-	-	(29,689,877)	-	-	-	-	-	127,699,322
S Loop Chicago JV Holdings II, LLC(以下简称“S Loop”)	165,211,215	-	-	(33,330,332)	-	-	-	-	(9,236,814)	122,644,069
南京朗润房地产开发有限公司(以下简称“南京朗润”)	100,115,771	-	-	1,136,202	-	-	-	-	-	101,251,973
桐乡安悦	-	103,190,114	-	(5,481,471)	-	-	-	-	-	97,708,643
广州利之城	-	80,000,001	-	(13,513,905)	-	-	-	-	-	66,486,096
深圳市洲盛达投资有限公司(以下简称“深圳洲盛达”)	29,161,660	30,000,000	-	(6,600,516)	-	-	-	-	-	52,561,144
Lendlease (Jacksons on George) Trust	40,084,919	1,960,548	-	(175,450)	-	-	-	-	1,361,612	43,231,629
朗诗租赁住房 2 号资产支持专项计划(以下简称“朗诗租赁 2 号”)	-	46,200,000	-	(3,368,457)	-	-	-	-	-	42,831,543

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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	按权益法调整 净损益	2020年度			本年计提 减值准备	年末净额	减值准备 年末余额
					其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润			
合营企业(续)										
宁波金联房地产发展有限公司(以下简称 “宁波金联”)	36,098,178	-	-	(900,525)	-	-	-	-	35,197,653	-
朗诗租赁住房1期资产支持专项计划(以 下简称“朗诗租赁”)	37,991,748	-	-	(9,407,083)	-	-	-	-	28,584,665	-
杭州龙耀房地产开发有限公司(以下简称 “杭州龙耀”)	16,637,687	-	-	3,301,234	-	-	-	-	19,938,921	-
大连天盛房地产开发有限公司(以下简称 “大连天盛”)	62,294,643	-	-	(6,808,446)	-	-	(35,609,000)	-	19,877,197	-
Lendlease (CQT Assets) Trust	13,816,716	-	-	(37,522)	-	-	-	-	14,149,320	-
深圳市科创云城实业有限公司(以下简称 “深圳科创云城”)	10,154,246	-	-	(3,521,327)	-	-	-	-	6,632,919	-
上海珉瑞企业管理咨询有限公司(以下简 称“上海珉瑞”)	-	-	-	5,847,132	-	-	-	-	5,847,132	-
Minvac Waterloo Dev Trust	5,403,078	-	-	(744,963)	-	-	-	-	4,767,880	-
北京中电国信物业管理有限责任公司(以 下简称“中电国信”)	1,959,752	-	-	(342,721)	-	-	-	-	1,617,031	-
杭州泽武公寓管理有限公司(以下简称 “杭州泽武”)	651,221	-	-	(240,326)	-	-	-	-	410,895	-
杭州远鼎盛安置业有限公司(以下简称 “远鼎盛安”)(注4)	280,729,350	-	(217,080,438)	(511,588)	-	-	(63,137,324)	-	-	-
青岛观澜开发投资有限公司(以下简称 “青岛观澜”)(注4)	230,101,750	-	(230,101,750)	-	-	-	-	-	-	-
嘉兴朗裕投资有限公司(以下简称“嘉兴 朗裕”)(注3)	9,471,722	-	-	(9,471,722)	-	-	-	-	-	-
南京裕鸿房地产开发有限公司(以下简称 “南京裕鸿”)(注3)	3,887,807	-	-	(3,887,807)	-	-	-	-	-	-
上海著久企业管理咨询有限公司(以下简 称“上海著久”)(注3)	41,796	-	-	(41,796)	-	-	-	-	-	-
武汉盛全置业有限公司(以下简称“武汉 盛全”)(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ease Harvest Investments Limited(以下 简称“Ease Harvest”)(注1)(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市创世投资管理咨询有限公司(以下简 称“深圳创世”)(注1)(注3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

财务报表附注

2020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)

[illegible]

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，但截止至2020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：本集团本年新增上述联合营企业，但由于按权益法调整的净损益的影响，本年度年末余额为零，但截止至2020年12月31日，本集团仍对上

注3：由于按权益法调整的净损益影响，年末余额为零，但本集团仍持有对上述联合营企业的长期股权投资，超额亏损计入账外备查。

注4：于2020年12月31日，本集团已处置上述联合营企业。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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	按权益法调整 净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	本年计提减值 准备	汇率变动影响	年末净额	减值准备 年末余额
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	894,296,449	-	-	109,674,891	-	-	-	-	14,507,363	1,018,478,703	-
青岛锦昊泰华	-	917,599,053	-	(1,913,466)	-	-	-	-	-	915,685,587	-
济南盛唐	207,134,352	-	-	135,705,587	-	-	-	-	-	342,839,939	-
朗诗	250,129,089	-	-	71,789,211	(344,350)	-	(12,949,646)	-	4,907,954	313,532,258	-
Pier 4 JV, L.P	325,882,257	44,851,294	-	80,184,394	-	-	(219,238,804)	-	5,175,829	236,854,970	-
Sasseur Cayman	199,741,727	-	-	8,299,368	-	-	-	-	3,489,306	211,530,401	-
光鸿投资	158,240,450	-	-	(63,026,834)	-	-	-	-	-	95,213,616	-
武汉旭祥	20,186,749	20,320,000	-	4,864,593	-	-	-	-	-	45,371,342	-
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	-
深圳盛钧	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
桐乡安豪	-	158,178,889	-	(165,478,197)	-	(2,700,692)	-	-	-	-	-
小计	4,207,209,242	1,209,749,236	-	3,973,413,534	(6,144,718)	7,292,711	(232,188,450)	-	28,080,452	9,187,412,007	-

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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	宣告发放现金 股利或利润	本年计提减值 准备	汇率变动影响	年末净额	减值准备 年末余额
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	-
平安创科	261,673,589	-	-	931,328,905	(3,018,559)	829,895,758	-	-	-	2,019,879,693	-
广州东耀	-	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	-
地安君泰	570,501,972	-	-	297,677,634	-	-	-	-	-	868,179,606	-
富兴投资	-	488,160,000	-	(13,472,230)	3,521,647	-	-	-	(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	-
天津美银	469,283,635	-	-	(33,316,610)	-	-	-	-	-	435,967,025	-
远鼎盛安	280,237,359	-	-	491,991	-	-	-	-	-	280,729,350	-
青岛观澜	-	230,101,750	-	-	-	-	-	-	-	230,101,750	-
S Loop	181,480,555	-	-	(19,031,543)	-	-	-	-	-	165,211,215	-
万科金湾	7,012,422	-	-	150,376,777	-	-	-	-	2,762,203	157,389,199	-
有巢安创	-	147,000,000	-	484,812	-	-	-	-	-	147,484,812	-
南京朗润	94,246,900	-	-	5,868,871	-	-	-	-	-	100,115,771	-
大连天盛	192,275,082	-	-	31,656,669	-	-	(161,637,108)	-	-	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	-	59,000,000	-	(21,008,252)	-	-	-	-	-	37,991,748	-
宁波金联	315,411,982	-	(160,659,381)	28,345,577	-	-	(147,000,000)	-	-	36,098,178	-
深圳洲盛达	30,000,000	-	-	(838,340)	-	-	-	-	-	29,161,660	-
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

2020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	宣告发放现金 股利或利润	本年计提减值 准备	汇率变动影响	年末净额	减值准备 年末余额
<u>合营企业(续)</u>											
Lendlease (CQT Assets) Trust	12,063,319	-	-	1,576,653	-	-	-	-	176,744	13,816,716	-
深圳科创云城	13,087,977	-	-	(2,933,731)	-	-	-	-	-	10,154,246	-
嘉兴朗裕	-	21,000,001	-	(11,528,279)	-	-	-	-	-	9,471,722	-
Mirvac Waterloo Dev Trust	88,266,286	-	(87,420,280)	9,330,098	-	-	(4,104,742)	-	(668,284)	5,403,078	-
南京裕鸿	6,777,841	-	-	(2,890,034)	-	-	-	-	-	3,887,807	-
中电国信	1,517,605	-	-	442,147	-	-	-	-	-	1,959,752	-
杭州泽寓	-	1	-	651,220	-	-	-	-	-	651,221	-
上海誉久	-	-	-	41,796	-	-	-	-	-	41,796	-
Mirvac SLS Dev Trust	561,339,274	-	(563,993,012)	(2,075,028)	-	-	-	-	4,728,766	-	-
RW Kuki Pte. Ltd	233,950,973	4,393,087	(225,433,904)	(23,518,929)	-	-	-	-	10,608,773	-	-

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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	宣告发放现金股利或利润	本年计提减值准备	汇率变动影响	减值准备年末余额
<u>合营企业(续)</u>										
RW Yatomi Pte. Ltd	132,235,506	2,481,355	(142,965,062)	1,916,861	-	-	-	-	6,331,340	-
Redwood Nagoya Pte. Ltd.	60,754,737	196,263	(65,528,172)	2,134,239	-	-	-	-	2,442,933	-
武汉盛全	14,156,928	-	-	(14,156,928)	-	-	-	-	-	-
上海琅瑞	5,351,439	-	-	(5,351,439)	-	-	-	-	-	-
Ease Harvest(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
济南安齐(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳创吉	-	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	(1,742,605,011)	1,840,789,331	603,088	829,895,758	(312,741,850)	-	106,869,673	10,959,533,146
合计	10,342,352,491	5,311,328,144	(1,742,605,011)	5,814,202,865	(5,541,630)	837,188,469	(544,930,300)	-	134,950,125	20,146,945,153

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。

财务报表附注

2020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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	98,072,260,619	30,308,131,998
非流动资产	44,932,800,750	58,770,840,781
资产合计	143,005,061,369	89,078,972,779
流动负债	100,882,459,609	67,026,510,058
非流动负债	20,178,021,668	9,819,277,540
负债合计	121,060,481,277	76,845,787,598
净资产	21,944,580,092	12,233,185,181
其中：归属于母公司的净资产	21,683,254,380	12,174,693,628
按持股比例计算的净资产份额(i)	10,624,794,646	5,965,599,878
调整事项(ii)	4,879,560	(20,062,809)
对联营企业投资的账面价值	10,629,674,206	5,945,537,069
	2020年度	2019年度
营业收入	11,649,231,729	9,147,129,039
净利润	7,039,730,600	7,850,346,487
综合收益总额	7,209,570,502	7,807,911,089

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。

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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	5,915,958,412	5,687,805,433
非流动资产	9,752,319	7,771,342
资产合计	5,925,710,731	5,695,576,775
流动负债	233,286,134	654,594,311
非流动负债	659,281,658	-
负债合计	892,567,792	654,594,311
净资产	5,033,142,939	5,040,982,464
其中：归属于母公司的净资产	5,033,142,939	5,040,982,464
按持股比例计算的净资产份额(i)	2,516,571,470	2,520,491,232
调整事项(ii)	46,939,852	93,282,234
对合营企业投资的账面价值	2,563,511,322	2,613,773,466
	2020年度	2019年度
营业收入	-	-
净亏损	(7,839,525)	(23,686,623)
综合亏损总额	(7,839,525)	(23,686,623)

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。

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 其他权益工具投资

	2020年12月31日	2019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
	2020年12月31日	2019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

	2020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	1,033,459,451	1,322,829,620	2,848,456,667	5,204,745,738
本年增加	1,659,018	19,301,519	124,260,645	145,221,182
本年减少-处置子公司 转出	-	-	(474,891,865)	(474,891,865)
本年减少	-	-	(439,466,622)	(439,466,622)
年末余额	1,035,118,469	1,342,131,139	2,058,358,825	4,435,608,433
累计折旧				
年初余额	42,517,826	107,001,137	-	149,518,963
本年计提	24,184,345	49,158,798	-	73,343,143
年末余额	66,702,171	156,159,935	-	222,862,106
净值				
年末余额	968,416,298	1,185,971,204	2,058,358,825	4,212,746,327
年初余额	990,941,625	1,215,828,483	2,848,456,667	5,055,226,775

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 投资性房地产(续)

	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

2020 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 37,209,991 元(2019 年度：51,353,137 元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率4.16%(2019年度：3.95%)。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团净额为人民币 1,843,920,000 元(2019 年 12 月 31 日：3,219,520,000 元)的投资性房地产用于账面值为人民币 1,074,852,956 元(2019 年 12 月 31 日：1,827,294,243 元)的长期借款(附注七、24)的抵押物。

财务报表附注

2020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

	2020 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	61,425,150	119,778,208	182,210,291
本年增加	-	11,160,411	-	11,160,411
本年处置子公司转出数	-	(361,739)	-	(361,739)
本年减少	(11,737)	(10,345,551)	-	(10,357,288)
年末余额	995,196	61,878,271	119,778,208	182,651,675
累计折旧				
年初余额	609,775	33,485,428	12,598,565	46,693,768
本年计提	165,612	12,250,889	3,696,981	16,113,482
本年处置子公司转出数	-	(99,328)	-	(99,328)
本年转出	-	(8,105,070)	-	(8,105,070)
年末余额	775,387	37,531,919	16,295,546	54,602,852
账面价值				
年末余额	219,809	24,346,352	103,482,662	128,048,823
年初余额	397,158	27,939,722	107,179,643	135,516,523
2019 年度				
	运输设备	办公、医疗器 械及通讯设备	房屋及建筑物	合计
原值				
年初余额	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

2020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

	2020 年度		合计
	土地使用权	软件使用权	
原值			
年初余额	13,823,850	98,403,159	112,227,009
本年增加	-	70,589,314	70,589,314
本年减少-处置子公司转出	-	(13,585)	(13,585)
年末余额	13,823,850	168,978,888	182,802,738
累计摊销			
年初余额	955,039	30,840,460	31,795,499
本年计提	263,792	32,110,088	32,373,880
本年减少-处置子公司转出	-	(3,396)	(3,396)
年末余额	1,218,831	62,947,152	64,165,983
账面价值			
年末余额	12,605,019	106,031,736	118,636,755
年初余额	12,868,811	67,562,699	80,431,510
2019 年度			
	土地使用权	软件使用权	合计
原值			
年初余额	13,823,850	52,266,477	66,090,327
本年增加	-	46,136,682	46,136,682
年末余额	13,823,850	98,403,159	112,227,009
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	67,562,699	80,431,510
年初余额	13,132,603	39,576,483	52,709,086

财务报表附注

2020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

	2020 年度 房屋及建筑物	2019 年度 房屋及建筑物
原值		
年初余额	170,222,605	104,297,226
本年增加数	99,304,766	81,992,043
本年减少数	(57,892,562)	(16,066,664)
年末余额	211,634,809	170,222,605
累计折旧及摊销		
年初余额	80,012,464	-
本年增加数	88,184,264	84,082,797
本年减少数	(54,242,155)	(4,070,333)
年末余额	113,954,573	80,012,464
净额		
年末余额	97,680,236	90,210,141
年初余额	90,210,141	104,297,226

(b) 租赁负债

	2020 年度	2019 年度
租赁负债	99,299,575	92,334,923
减：列示于一年内到期的非流动负债的租赁负债	(72,459,637)	(51,341,519)
	26,839,938	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：

	2020 年度	2019 年度
租赁负债产生的利息费用	5,310,356	5,052,054
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用	2,291,816	9,628,823
与租赁相关的总现金流出	92,429,934	92,568,559

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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

	2020 年度		
	年初余额	本年增加	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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
使用权资产改良	51,352,625	53,069,266

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：

	2020 年 12 月 31 日		2019 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	168,512,947	674,051,788	182,251,466	729,005,864
内部交易未实现利润	37,068,225	148,272,900	37,658,638	150,634,552
资产减值准备	21,608,777	86,435,108	22,637,263	90,549,052
金融工具公允价值变动	9,773,337	39,093,348	2,754,192	11,016,768
预提职工薪酬	3,902,668	15,610,672	918,115	3,672,461
其他	2,492,216	9,968,864	3,923,988	15,695,950
	243,358,170	973,432,680	250,143,662	1,000,574,647

其中：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	32,544,372	27,153,434
预计于 1 年后转回的金额	210,813,798	222,990,228
	243,358,170	250,143,662

财务报表附注

2020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：

	2020年12月31日		2019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
收购子公司产生的资产评估增值	36,156,428	144,625,712	38,385,134	153,540,536
海外投资利息收入预扣所得税	1,898,708	7,594,832	31,920,104	97,344,274
金融资产公允价值变动	-	-	5,712,162	22,848,647
	<u>38,055,136</u>	<u>152,220,544</u>	<u>76,017,400</u>	<u>273,733,457</u>

其中：

	2020年12月31日	2019年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	8,655,650	13,200,614
预计于1年后转回的金额	<u>29,399,486</u>	<u>62,816,786</u>
	<u>38,055,136</u>	<u>76,017,400</u>

本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
可抵扣亏损	<u>665,670,751</u>	<u>419,229,251</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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
2021年	17,713,604	17,713,608
2022年	9,509,125	9,509,130
2023年	11,481,768	12,648,326
2024年	34,874,325	37,590,642
2025年	41,828,097	-
无期限	<u>570,263,832</u>	<u>341,767,545</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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

	2020年12月31日	2019年12月31日
预付项目款(注1)	8,294,468,100	3,696,687,040
其他	1,391,560	82,998
	<u>8,295,859,660</u>	<u>3,696,770,038</u>

注1：预付项目款为本集团预付的项目款，后续合同约定条款满足后转为长期股权投资或投资性房地产。

19. 短期借款

	2020年12月31日	2019年12月31日
信用借款	<u>3,117,677,915</u>	<u>3,477,355,725</u>

于2020年12月31日，本集团的短期借款的合同年利率为4.05%-6.80%(2019年12月31日：4.13%-7.00%)。

20. 应付职工薪酬

	2020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	543,373,000	686,262,755	(703,646,970)	525,988,785
工会经费及职工教育经费	63,885,123	29,309,505	(18,414,783)	74,779,845
社会保险费	5,211,131	32,455,932	(34,730,522)	2,936,541
住房公积金	2,053,254	25,700,362	(25,494,901)	2,258,715
	<u>614,522,508</u>	<u>773,728,554</u>	<u>(782,287,176)</u>	<u>605,963,886</u>
	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
	<u>481,776,508</u>	<u>842,751,347</u>	<u>(710,005,347)</u>	<u>614,522,508</u>

财务报表附注

2020年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 应交税费

	2020年12月31日	2019年12月31日
应交企业所得税	301,538,821	53,858,565
未交增值税	49,373,439	29,113,253
应交房产税	10,060,674	10,355,445
应交城建税及附加	8,052,138	3,900,897
代扣代缴个人所得税	4,993,419	4,271,971
应交土地使用税	1,343,214	1,598,169
代扣代缴增值税	307,966	8,172,047
其他	71,786	1,176,624
	<u>375,741,457</u>	<u>112,446,971</u>

22. 其他应付款

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付关联方款项(附注十一、6(3))	10,729,753,200	10,308,758,917
应付第三方往来款	626,538,721	109,039,979
保证金及押金	36,715,077	32,111,237
其他	200,127,875	143,266,058
	<u>11,593,134,873</u>	<u>10,593,176,191</u>

23. 其他流动负债

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付债券(a)	1,712,374,754	3,019,925,452
其他	45,353,936	80,614,831
	<u>1,757,728,690</u>	<u>3,100,540,283</u>

(a) 该债券为本公司本年度发行的一年内到期的债券。

发行人	担保类别	方式	期限	赎回权	发行面值	发行年份	利率方式	票面年利率	2020年12月31日	2019年12月31日
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
本公司	20年超短期融资券第七期	无	178天	无	1,700,000,000	2020年	固定	2.90%	1,712,374,754	-
									<u>1,712,374,754</u>	<u>3,019,925,452</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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

	2020年12月31日	2019年12月31日
信用借款	6,758,451,620	5,305,041,723
保证借款	-	400,594,168
抵押借款	965,500,000	1,689,998,998
保证抵押借款	109,352,956	137,295,245
	<u>7,833,304,576</u>	<u>7,532,930,134</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>(841,254,484)</u>	<u>(2,662,576,975)</u>
	<u>6,992,050,092</u>	<u>4,870,353,159</u>

于2020年12月31日，本集团抵押借款账面价值为1,074,852,956元(2019年12月31日：1,827,294,243元)。其中本公司的子公司杭州安丰账面价值965,500,000元的抵押借款的抵押物为价值1,613,920,000元的投资性房地产杭州平安金融中心及其物业运营收入，子公司桐乡安泰账面价值109,352,956元的保证抵押借款系平科担保，抵押物为价值230,000,000元的投资性房地产。

上述借款的其他抵押情况，参见附注七、1和七、11。

于2019年12月31日，保证借款400,594,168元系中国平安集团担保。

于2020年12月31日，长期借款的合同年利率为0.94%-4.90%(2019年12月31日：0.95%-6.60%)。

25. 应付债券

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付债券	31,466,987,815	23,468,589,020
减：列示于一年内到期的非流动负债的应付债券	<u>(9,684,630,575)</u>	<u>(2,528,825,667)</u>
	<u>21,782,357,240</u>	<u>20,939,763,353</u>

应付债券明细如下：

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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	回售权	发行面值	发行年份	利率方式	票面利率	2020年 12月31日	2019年 12月31日
平安不动产	2016年第一期公司债券(注1)	无	7年	有(b)	4,000,000,000	2016年	固定	3.28%	4,052,294,501	4,049,486,189
平安不动产	2017年第一期公司债券	无	5年	有(c)	2,000,000,000	2017年	固定	4.88%	14,145,188	2,026,271,545
平安不动产	2017年第二期公司债券	无	5年	有(c)	500,000,000	2017年	固定	5.27%	-	502,554,122
FUXIANG	FUXIANG 海外债	担保(a)	5年	无	1,500,000,000 港币	2017年	固定	3.80%	1,295,379,207	1,376,705,875
平安不动产	2018年第一期中期票据(注1)	无	3年	无	2,000,000,000	2018年	固定	5.08%	2,046,274,694	2,042,043,010
平安不动产	2018年第二期中期票据(注1)	无	3年	无	2,000,000,000	2018年	固定	4.73%	2,031,424,842	2,026,980,523
平安不动产	2018年第一期公司债券(注1)	无	5年	有(c)	1,500,000,000	2018年	固定	5.00%	1,554,636,538	1,552,252,914
平安不动产	2019年不动产第一期私募公司债券	无	3年	无	1,100,000,000	2019年	固定	4.28%	1,113,370,181	1,110,976,305
平安不动产	2019年不动产第一期小公募公司债券	无	7年	有(b)	750,000,000	2019年	固定	4.40%	763,399,167	762,412,097
平安不动产	2019年不动产第二期公募公司债券产品一	无	5年	有(c)	710,000,000	2019年	固定	3.70%	718,880,440	717,873,951
平安不动产	2019年不动产第二期公募公司债券产品二	无	7年	有(b)	940,000,000	2019年	固定	4.30%	953,582,322	952,405,601
平安不动产	2019年不动产第一期私募公司债券	无	3年	无	1,500,000,000	2019年	固定	4.45%	1,535,439,458	1,532,776,565
平安不动产	2019年不动产第二期私募公司债券	无	3年	无	1,500,000,000	2019年	固定	4.35%	1,529,359,284	1,526,818,318
平安不动产	2019年不动产第四期私募公司债券	无	3年	无	500,000,000	2019年	固定	4.35%	503,696,818	502,819,131
富庆	2019年富庆4亿美元高级债券	无	3年	无	400,000,000 美元	2019年	固定	4.00%	2,599,333,191	2,786,212,874
富庆	2020年美元债	无	5年	无	500,000,000 美元	2020年	固定	3.25%	3,245,926,295	-
平安不动产	2020年平安不动产MTN002	无	3年	无	1,500,000,000	2020年	固定	3.85%	1,504,215,741	-
平安不动产	2020年平安不动产MTN001	无	5年	有(c)	1,500,000,000	2020年	固定	2.77%	1,521,494,728	-
平安不动产	2020年第一期私募公司债券	无	2年	无	1,400,000,000	2020年	固定	3.30%	1,435,505,407	-
平安不动产	2020年第二期公司债券	无	3年	无	3,000,000,000	2020年	固定	3.45%	3,048,629,813	-
									31,466,987,815	23,468,589,020

注1: 截止至2020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。

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 实收资本

于 2020 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(2019 年 12 月 31 日：20,000,000,000 元)，明细如下：

	2020 年 12 月 31 日		2019 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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
永续债(a)	6,706,597,493	3,619,318,522
可转权益工具(b)	2,500,000,000	-
	<u>9,206,597,493</u>	<u>3,619,318,522</u>

- (a) 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。

- (b) 本公司于 2020 年 12 月 30 日发行了可转换无固定期限的权益工具，面值总额为人民币 2,500,000,000 元，固定利率为 4.5%。该权益工具的其他主要条款如下：

- 该权益工具的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息取消，且不受任何取消支付利息次数的限制。利息支付的取消不构成本公司未能按照约定足额支付投资收益。每笔被取消的利息不累积计算，本公司无继续支付该等被取消利息支付的义务。
- 当本公司无可分配税后利润或者在 2023 年 12 月 31 日前本公司单方要求转股，本公司有权利将该权益工具按照约定的价格转换为注册资本；
- 当本公司发生清算事件时或截至 2023 年 12 月 31 日，若上述约定的转股条款均未发生，该权益工具按照约定的价格转为注册资本；
- 清偿顺序劣后于在一般债权人和次级债务之后。

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 资本公积

	2020年12月31日	2019年12月31日
资本溢价	187,233,441	274,800,791
其他资本公积(a)	974,530,829	866,071,982
	<u>1,161,764,270</u>	<u>1,140,872,773</u>

- (a) 主要为权益法核算的联合营企业的影响以及本集团参与本公司的最终控股母公司管理的核心人员持股计划与长期服务计划。

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。

注：本集团将参与核心人员持股计划人员应得的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。中国平安集团于2020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9,117,491元(2019年：9,794,189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9,018,998元(2019年：8,639,476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。中国平安集团于2020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76,370,340元(2019年：70,649,117元)，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4,449,788元(2019年：1,119,991元)。

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。

于2020年度，本集团未进行股利分配。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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

	2020 年度	2019 年度
✓投资顾问费收入	1,919,145,264	1,252,746,681
✓财务顾问费收入	333,463,813	149,522,561
✓保理收入	326,703,030	76,311,531
资产管理费收入	192,345,002	195,491,537
投资管理费收入	177,944,558	193,998,939
工程管理费收入	102,309,037	64,093,830
出售物业收入	96,804,892	-
租赁收入	91,261,714	137,334,022
酒店业务收入	61,381,087	80,519,972
物业管理费收入	1,824,880	28,752,654
其他	44,975,301	19,351,854
	<u>3,348,158,578</u>	<u>2,198,123,581</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；保理收入为子公司前海平裕保理提供保理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

	2020 年度	2019 年度
出售物业成本	74,368,828	-
折旧费	73,343,143	108,222,188
手续费及佣金	23,503,058	13,113,413
医疗业务成本	19,800,744	19,452,147
使用权资产折旧	19,682,417	27,670,769
酒店业务支出	11,343,613	17,033,011
水电费	2,439,288	2,144,314
管理费	-	6,959,727
其他	17,796,457	23,600,170
	<u>242,277,548</u>	<u>218,195,739</u>

33. 税金及附加

	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	21,352,787	15,001,040
房产税	19,948,199	25,324,781
教育费附加	15,259,784	10,498,337
印花税及其他	11,706,944	11,226,057
土地使用税	1,486,644	5,785,198
	<u>69,754,358</u>	<u>67,835,413</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

34. 管理费用

	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	778,900,749	831,226,677
外包服务费	208,319,029	206,797,695
咨询费	161,134,064	139,205,592
业务招待费	117,455,837	82,910,861
使用权资产折旧	68,501,847	56,412,028
差旅费	43,261,554	53,508,658
业务宣传费	37,046,993	64,803,559
无形资产摊销	32,373,880	18,414,258
固定资产折旧	16,113,482	12,228,713
办公物业费	14,219,386	12,382,251
会议费	14,027,104	12,979,067
长期待摊费用摊销	3,128,423	3,385,465
短期及低价值租赁费	2,291,816	9,628,823
其他	70,199,848	51,359,193
	<u>1,566,974,012</u>	<u>1,555,242,840</u>

35. 财务费用

	2020 年度	2019 年度
利息支出	1,913,526,841	1,936,728,314
加：租赁负债利息支出(附注七、14)	5,310,356	5,052,054
减：资本化利息(附注七、6，七、11)	<u>(60,223,883)</u>	<u>(65,692,792)</u>
利息费用	<u>1,858,613,314</u>	<u>1,876,087,576</u>
减：利息收入	<u>(71,532,423)</u>	<u>(177,334,930)</u>
汇兑损益	<u>(113,183,348)</u>	<u>(15,760,480)</u>
其他	<u>27,572,953</u>	<u>144,555,437</u>
	<u>1,701,470,496</u>	<u>1,827,547,603</u>

36. 信用减值损失/(收益)

	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账损失(附注七、3)	8,755,925	1,519,644
债权投资减值损失/(转回)(附注七、7，附注七、8)	2,892,089	(30,891,045)
其他应收款坏账损失(附注七、5)	2,205,597	2,227,443
贷款承诺减值损失	2,177,634	-
财务担保合同(转回)/损失	<u>(7,817,523)</u>	<u>15,695,950</u>
	<u>8,213,722</u>	<u>(11,448,008)</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 其他收益

	2020 年度	2019 年度
与收益相关的政府补助	426,331,028	96,394,612
代扣代缴个人所得税手续费返还	2,064,659	-
与资产相关的政府补助	-	828,631
	<u>428,395,687</u>	<u>97,223,243</u>

于 2020 年度，与收益相关的政府补助主要包括土地一级开发政府奖励、人力资源补助、税收减免返还以及专项发展资金。

38. 投资收益

	2020 年度	2019 年度
债权投资(含其他流动资产)	2,574,959,410	1,945,064,097
长期股权投资	3,503,051,605	6,253,742,733
其中：处置收益	59,189,741	439,539,868
对联营和合营企业的收益	3,443,861,864	5,814,202,865
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	154,308,933	299,513,543
	<u>6,232,319,948</u>	<u>8,498,320,373</u>

39. 公允价值变动(损失)/收益

	2020 年度	2019 年度
结构化票据	27,646,409	7,077,052
非上市股权	22,390,162	-
信托计划	(15,492,209)	15,551,812
股票	(46,243,327)	6,870,779
资产管理计划	-	9,286,935
可转换公司债	-	4,276,869
基金	-	163,528
其他	10,710,312	120,603
	<u>(988,653)</u>	<u>43,347,578</u>

40. 营业外收入

	2020 年度	2019 年度
违约金收入	3,009,531	3,095,139
公司清算利得	2,732,133	-
政府补助	1,800,000	-
其他	572,895	386,470
	<u>8,114,559</u>	<u>3,481,609</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

41. 营业外支出

	2020 年度	2019 年度
工程物资盘亏	15,079,055	-
捐赠支出	-	30,523,974
罚款支出及其他	2,383,497	845,110
	<u>17,462,552</u>	<u>31,369,084</u>

42. 所得税

	2020 年度	2019 年度
当期所得税	795,301,787	386,568,027
递延所得税	(30,500,287)	(63,585,766)
	<u>764,801,500</u>	<u>322,982,261</u>

本集团所得税与会计利润的关系如下：

	2020 年度	2019 年度
利润总额	<u>6,409,847,431</u>	<u>7,151,753,713</u>
以主要适用税率 25%计算的所得税 (2019 年：25%)	1,602,461,858	1,787,938,428
不可抵扣费用对确定应纳税所得额的税务 影响	71,040,142	44,034,714
免税收入对确定应纳税所得的税务影响	(897,846,893)	(1,585,462,222)
利用以前年度未确认递延所得税资产的可抵 扣亏损	(27,631,291)	(22,386,907)
(使用前期)/当期未确认递延所得税资产的可 抵扣暂时性差异	(4,203,026)	7,104,379
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	80,165,325	54,710,193
在其他地区的子公司税率不一致的影响	(41,309,795)	22,488,780
汇算清缴差异	(17,874,820)	14,554,896
	<u>764,801,500</u>	<u>322,982,261</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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

	资产负债表中其他综合收益			2020 年度利润表中其他综合收益				
	2019 年 12 月 31 日	税后归属于 母公司	2020 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	(14,666,025)	165,448,217	150,782,192	165,448,217	-	-	165,448,217	-
外币财务报表折算差额	46,652,969	(52,906,929)	(6,253,960)	(52,911,666)	-	-	(52,906,929)	(4,737)
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)	-	-	-	-	-
	<u>25,737,587</u>	<u>112,541,288</u>	<u>138,278,875</u>	<u>112,536,551</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112,541,288</u>	<u>(4,737)</u>
	资产负债表中其他综合收益			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	35,655,958	(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)	-	-	-	-	-
	<u>(4,376,741)</u>	<u>30,114,328</u>	<u>25,737,587</u>	<u>(44,831,984)</u>	<u>-</u>	<u>72,565,985</u>	<u>30,114,328</u>	<u>(2,380,327)</u>

财务报表附注

2020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

	2020 年度	2019 年度
净利润	5,645,045,931	6,828,771,452
加：固定资产和投资性房地产折旧(附注七、12, 七、11)	89,456,625	120,450,901
使用权资产折旧(附注七、14)	88,184,264	84,082,797
无形资产摊销(附注七、13)	32,373,880	18,414,258
长期待摊费用摊销	3,128,423	3,385,465
信用减值损失/(转回)(附注七、36)	8,213,722	(11,448,008)
投资收益(附注七、38)	(6,232,319,948)	(8,498,320,373)
公允价值变动损失/(收益)(附注七、39)	988,653	(43,347,578)
财务费用	1,858,613,314	1,876,087,576
递延所得税资产减少/(增加)	6,059,453	(40,255,423)
递延所得税负债减少	(37,962,264)	(24,215,985)
存货的增加	(79,122,255)	(204,877,568)
经营性应收项目的增加	(509,324,085)	(1,896,264,438)
经营性应付项目的增加	1,859,697,995	3,710,306,973
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,733,033,708</u>	<u>1,922,770,049</u>

(2) 现金及现金等价物

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
现金	48,361	74,534
可随时用于支付的银行存款	17,430,078,441	12,639,323,321
可随时用于支付的其他货币资金	35,610,539	78,995,134
现金及现金等价物年末余额	<u>17,465,737,341</u>	<u>12,718,392,989</u>

(3) 收到其他与经营活动相关的现金

	2020 年度	2019 年度
收到关联方往来款	5,131,486,916	5,944,216,861
收到第三方经营往来款	797,733,286	204,795,532
其他	11,958,995	73,920,322
	<u>5,941,179,197</u>	<u>6,222,932,715</u>

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

	2020 年度	2019 年度
支付关联方往来款	2,660,990,729	1,098,800,926
支付第三方往来款	728,997,607	2,941,325,521
业务招待费	117,455,837	82,910,861
差旅费	43,261,554	53,508,658
业务宣传费	37,046,993	64,803,559
金融手续费	27,572,953	69,608,391
办公物业费	14,219,386	12,382,251
租赁费	2,291,816	9,628,823
保证金及押金	4,603,840	8,025,409
其他	60,757,459	63,476,442
	<u>3,697,198,174</u>	<u>4,404,470,841</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。

九、金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

于2020年12月31日及2019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：

	2020年12月31日		
	人民币项目	美元项目	合计
外币金融资产			
货币资金	1,554,913	1,113,750	2,668,663
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	-	356,448	356,448
债权投资(含其他流动资产)	-	814,938,988	814,938,988
	<u>1,554,913</u>	<u>816,409,186</u>	<u>817,964,099</u>
外币金融负债			
应付账款	500	-	500
其他应付款	-	179,352	179,352
	<u>500</u>	<u>179,352</u>	<u>179,852</u>
	2019年12月31日		
	人民币项目	美元项目	合计
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>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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 2020 年 12 月 31 日及 2019 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:

2020 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	54,380,576	14,643,009	527,957,312	90,216,646	687,197,543
其他应收款	6,562,856	255,538	-	77,000	6,895,394
债权投资(含其他流动资产)	129,649,866	2,222,111,135	-	110,611,061	2,462,372,062
	190,593,298	2,237,009,682	527,957,312	200,904,707	3,156,464,999
外币金融负债					
应付账款	-	31,141	-	11,000	42,141
其他应付款	2,949,149	483,396	424,500,106	1,235,828,804	1,663,761,455
长期借款(含一年内到期的长期借款)	-	-	340,623,130	-	340,623,130
应付债券(含一年内到期的非流动负债)	-	1,295,379,208	-	-	1,295,379,208
租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	130,387	-	-	-	130,387
	3,079,536	1,295,893,745	765,123,236	1,235,839,804	3,299,936,321
2019 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	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
	968,667,879	1,575,231,106	522,647,044	712,898,041	3,779,444,070
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
	196,373,995	2,379,333,291	474,348,651	1,003,930,205	4,053,986,142

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 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。

九、 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

		2020 年 12 月 31 日	
		增加/(减少)税前利润	增加/(减少)税前所有者权益
变量变动			
美元	对人民币增值 5%	40,811,743	40,811,743
港元	对人民币增值 5%	47,053,112	47,053,112
澳元	对人民币增值 5%	9,375,688	9,375,688
日元	对人民币增值 5%	(11,858,296)	(11,858,296)
		<u>85,382,247</u>	<u>85,382,247</u>
美元	对人民币贬值 5%	(40,811,743)	(40,811,743)
港元	对人民币贬值 5%	(47,053,112)	(47,053,112)
澳元	对人民币贬值 5%	(9,375,688)	(9,375,688)
日元	对人民币贬值 5%	11,858,296	11,858,296
		<u>(85,382,247)</u>	<u>(85,382,247)</u>
		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
变量变动			
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>

(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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

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。

于 2020 年 12 月 31 日和 2019 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：

	2020 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
资产：					
货币资金	17,465,737,341	-	700,000,000	-	18,165,737,341
交易性金融资产(含其 他非流动金融资产)	516,750,533	21,214,433	597,452,706	35,426,887	1,170,844,559
应收款项融资	2,502,226,316	-	-	-	2,502,226,316
债权投资(含其他流动 资产)	19,583,932,223	6,063,565,705	12,912,440,510	-	38,559,938,438
资产合计	40,068,646,413	6,084,780,138	14,209,893,216	35,426,887	60,398,746,654
负债：					
短期借款	2,377,967,384	739,710,531	-	-	3,117,677,915
其他流动负债	-	1,729,856,815	-	-	1,729,856,815
长期借款(含一年内到 期的长期借款)	1,941,939,543	1,236,116,460	4,030,298,573	624,950,000	7,833,304,576
应付债券(含一年内到 期的非流动负债)	-	9,684,630,575	21,782,357,240	-	31,466,987,815
租赁负债(含一年内到 期的非流动负债)	24,334,833	52,244,212	22,720,530	-	99,299,575
负债合计	4,344,241,760	13,442,558,593	25,835,376,343	624,950,000	44,247,126,696

九、 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

	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
资产:					
货币资金	13,110,236,495	-	7,981,924	-	13,118,218,419
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
资产合计	16,750,100,853	30,444,277,861	4,303,378,262	10,279,969	51,508,036,945
负债:					
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
租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	16,111,302	31,318,214	44,905,407	-	92,334,923
负债合计	4,989,267,128	10,069,985,212	22,024,275,145	558,600,000	37,642,127,485

本集团的利率风险主要产生于长期借款及应付债券等长期带息债务。于 2020 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 2,336,801,519 元(2019 年 12 月 31 日：5,935,667,640 元)。

2020 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 11,632,200 元(2019 年 12 月 31 日：约 29,576,530 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，请参见附注七、2。应收款项融资是应收保理债权。

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 2020 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

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、贷款承诺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信用风险特征, 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的资产的情况相同。上述分析以历史数据作为支持。

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。

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)

前瞻性信息及管理层叠加

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。

本集团于本报告期内采用统计分析方法，结合专家判断，调整了前瞻性经济指标的预测，同时考虑了各情景所代表的可能结果的范围，并确定最终的宏观经济情景及其权重。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。

于 2020 年度，本集团在各宏观经济情景中使用的重要宏观经济假设为国内生产总值当季同比增长率、居民消费价格指数增长率、采购经理指数。其中：

- 国内生产总值当季同比增长率：在 2021 年的基准情景下预测值平均约为 8.45，乐观情景预测值较基准上浮 0.88，悲观情景较基准下降 1.12，在 2022 年的基准情景下预测值平均约为 5.68，乐观情景预测值较基准上浮 0.58，悲观情景较基准下降 0.65；
- 居民消费价格指数增长率：在 2021 年的基准情景下预测值约为 1.70，乐观情景预测值较基准上浮 0.50，悲观情景较基准下调 0.55，在 2022 年的基准情景下预测值约为 2.13，乐观情景预测值较基准上浮 0.70，悲观情景较基准下调 0.65；
- 采购经理指数：在 2021 年的基准情景下预测值约为 50.27，乐观情景预测值较基准上浮 0.78，悲观情景较基准下调 0.75，对 2022 年基准情景预测值约为 50.15，乐观情景预测值较基准上浮 0.83，悲观情景较基准下调 0.73；

于 2020 年度，本集团在评估预期信用损失计量模型中所使用的前瞻性信息时充分考虑了新冠肺炎疫情对宏观经济及行业冲击的影响。

财务报表附注

2020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

	2020年12月31日	2019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	18,165,737,341	13,118,218,419
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)-债务工具	989,941,644	2,011,001,042
应收账款	1,715,895,468	1,471,043,626
应收款项融资	2,502,226,316	776,730,194
其他应收款	4,708,086,386	3,612,753,063
债权投资(含其他流动资产)	38,559,938,438	34,977,914,471
小计	66,641,825,593	55,967,660,815
表外项目的信用风险敞口包括：		
财务担保合同	4,108,995,880	3,354,690,000
债权投资承诺	3,740,325,637	1,969,818,549
小计	7,849,321,517	5,324,508,549
合计	74,491,147,110	61,292,169,364

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2020年12月31日及2019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2020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2020年12月31日，本集团无债务人逾期未偿还的债权投资(2019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51.76%(2019年12月31日：57.07%)。

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2020年12月31日及2019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2020年度未发生信用风险阶段间的转换。

(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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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(续)

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：

	2020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	2,405,835,258	754,948,556	-	-	3,160,783,814
应付账款	122,297,828	-	-	-	122,297,828
其他应付款	11,593,134,873	-	-	-	11,593,134,873
其他流动负债	1,723,585,439	17,482,061	-	-	1,741,067,500
长期借款(含一年内到期的长期借款)	-	858,239,389	6,366,032,927	1,335,443,206	8,559,715,522
应付债券(含一年内到期的非流动负债)	-	9,897,603,726	23,224,027,560	-	33,121,631,286
租赁负债(含一年内到期的非流动负债)	25,186,770	54,073,227	23,515,952	-	102,775,949
	<u>15,870,040,168</u>	<u>11,582,346,959</u>	<u>29,613,576,439</u>	<u>1,335,443,206</u>	<u>58,401,406,772</u>
	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	141,545,572	-	-	-	141,545,572
其他应付款	10,593,176,191	-	-	-	10,593,176,191
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>12,561,709,780</u>	<u>10,198,355,311</u>	<u>26,378,391,881</u>	<u>1,861,250,714</u>	<u>50,999,707,686</u>
	2020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
财务担保	-	349,390,000	3,759,605,880	-	4,108,995,880
	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
财务担保	-	2,975,920,000	378,770,000	-	3,354,690,000

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、2。

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。

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：

2020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	4,069,938	4,069,938	投资收益
关联方管理资管计划	3,743,375,955	139,000,000	139,000,000	投资收益
第三方管理资管计划	注 1	355,149,467	355,149,467	-
				投资收益和服务费
关联方管理理财产品	167,305,917,767	437,033,019	437,033,019	
第三方管理理财产品	注 1	79,717,514	79,717,514	投资收益
合计	171,049,293,722	1,014,969,938	1,014,969,938	
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	-	-	-
				投资收益和服务费
关联方管理理财产品	238,999,539,594	1,358,907,348	1,358,907,348	
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	

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。

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：相同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，此类估值方法最大限度利用了观察的市场数据并尽量少使用公司自身参数。

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 2020 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：

	2020 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	-	190,458,822	156,028,294	346,487,116
基金	170,263,417	-	-	170,263,417
结构化票据	-	-	332,964,292	332,964,292
信托计划	-	-	4,069,938	4,069,938
股票	-	120,447,734	-	120,447,734
资产管理计划	-	-	139,000,000	139,000,000
非上市公司股权投资	-	-	35,426,887	35,426,887
其他	-	22,185,175	-	22,185,175
应收款项融资				
应收保理债权	-	-	2,502,226,316	2,502,226,316
其他权益工具投资	-	-	-	-
非上市公司股权投资	-	-	21,000,000	21,000,000
	170,263,417	333,091,731	3,190,715,727	3,694,070,875

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 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

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。2020 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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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：

	2020 年度	2019 年度
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)		
-债务工具		
年初余额	788,319,182	340,656,404
购买	28,319,887,589	2,664,590,797
出售	(28,567,505,293)	(2,040,025,843)
计入损益的利得或损失	66,332,752	(176,902,176)
年末余额	607,034,230	788,319,182
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)		
-权益工具		
年初余额	141,976,693	169,314,149
购买	1,015,106,522	23,305,070
出售	(1,138,816,256)	(49,855,588)
计入损益的利得或损失	42,188,222	(786,938)
年末余额	60,455,181	141,976,693
应收款项融资		
年初余额	776,730,194	-
购买	26,213,727,797	8,671,359,384
出售	(24,488,231,675)	(7,894,629,190)
年末余额	2,502,226,316	776,730,194
其他权益工具投资		
年初余额	21,000,000	21,000,000
购买	-	-
出售	-	-
计入其他综合收益的利得或损失	-	-
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。

财务报表附注

2020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：

	2020 年度		合计
	已实现损失	未实现收益	
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	96,967,477	11,553,497	108,520,974
	2019 年度		合计
	已实现损失	未实现收益	
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)

于 2020 年度及 2019 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。

除下述资产负债以外，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。

	2020 年 12 月 31 日			公允价值合计
	第一层次	第二层次	第三层次	
债权投资	-	-	13,172,897,875	13,172,897,875
金融资产合计	-	-	13,172,897,875	13,172,897,875
长期借款	-	6,948,070,259	-	6,948,070,259
应付债券	12,893,452,772	8,466,996,040	-	21,360,448,812
金融负债合计	12,893,452,772	15,415,066,299	-	28,308,519,071

十、公允价值估计(续)

(b) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债(续)

	2019年12月31日			公允价值合计
	第一层次	第二层次	第三层次	
债权投资	-	-	3,857,013,259	3,857,013,259
金融资产合计	-	-	3,857,013,259	3,857,013,259
长期借款	-	4,754,499,942	-	4,754,499,942
应付债券	6,397,444,036	13,807,517,084	-	20,204,961,120
金融负债合计	6,397,444,036	18,562,017,026	-	24,959,461,062

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	3,345,429,012 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

	2019年 12月31日	本年增加	本年减少	2020年 12月31日
平科	3,345,429,012	-	-	3,345,429,012
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：

	2020年12月31日		2019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。

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
桐乡安豪	最终控股公司控制的公司
沈阳盛平投资管理有限公司(以下简称“沈阳盛平”)	最终控股公司控制的公司
深圳市盛庄企业管理有限公司(以下简称“深圳盛庄”)	最终控股公司控制的公司
深圳市盛销企业管理有限公司(以下简称“深圳盛销”)	最终控股公司控制的公司
深圳市盛锋企业管理有限公司(以下简称“深圳盛锋”)	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
深圳平鸿	最终控股公司控制的公司
深圳市联泽企业管理有限公司(以下简称“深圳联泽”)	最终控股公司控制的公司
深圳市豪宇企业管理有限公司(以下简称“深圳豪宇”)	最终控股公司控制的公司
深圳市德理企业管理有限公司(以下简称“深圳德理”)	最终控股公司控制的公司
深圳市创执企业管理有限公司(以下简称“深圳创执”)	最终控股公司控制的公司
深圳市创吕企业管理有限公司(以下简称“深圳创吕”)	最终控股公司控制的公司
深圳市创朗企业管理有限公司(以下简称“深圳创朗”)	最终控股公司控制的公司
深圳市创快企业管理有限公司(以下简称“深圳创快”)	最终控股公司控制的公司
深圳盛庆	最终控股公司控制的公司
深圳盛钧	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
深圳平安金融中心建设发展有限公司(以下简称“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
深圳联新	最终控股公司控制的公司
深圳安普发展有限公司(以下简称“深圳安普”)	最终控股公司控制的公司
深圳安创	最终控股公司控制的公司
上海泽安投资管理有限公司(以下简称“上海泽安”)	最终控股公司控制的公司
上海盈谷房地产有限公司(以下简称“上海盈谷”)	最终控股公司控制的公司
上海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

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)	与本公司的关系
上海安欢管理咨询有限公司(以下简称“上海安欢”)	最终控股公司控制的公司
上海安呈管理咨询有限公司(以下简称“上海安呈”)	最终控股公司控制的公司
前海普惠	最终控股公司控制的公司
平科	最终控股公司控制的公司
平安直通咨询有限公司(以下简称“平安直通”)	最终控股公司控制的公司
平安银行	最终控股公司控制的公司
平安养老保险股份有限公司(以下简称“平安养老险”)	最终控股公司控制的公司
平安寿险	最终控股公司控制的公司
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
平安金融管理学院(中国·深圳)(以下简称“平安金融管理学院”)	最终控股公司控制的公司
平安基金	最终控股公司控制的公司
平安创科	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
金湾壹号私募股权投资结构化基金(以下简称“金湾壹号”)	最终控股公司控制的公司
捷银国际旅行社(上海)有限公司(以下简称“捷银国际旅行社”)	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
广东安德股权投资有限公司(以下简称“广东安德”)	最终控股公司控制的公司
富悦投资管理有限公司(以下简称“富悦投资”)	最终控股公司控制的公司
富鹏投资管理有限公司(以下简称“富鹏投资”)	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
PING AN REAL ESTATE COMPANY(AUSTRALIA)PTY LTD(以下简称“PING AN REAL ESTATE COMPANY(AUSTRALIA)”)	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
云南景和置业有限公司(以下简称“云南景和置业”)	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
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
中山市雅琛房地产开发经营有限公司(以下简称“中山雅琛”)	受最终控股公司重大影响的公司
招商宁盛	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
远鼎盛安	受最终控股公司重大影响的公司
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
武汉旭祥	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

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)	与本公司的关系
武汉盛全	受最终控股公司重大影响的公司
桐乡安悦	受最终控股公司重大影响的公司
天津美银	受最终控股公司重大影响的公司
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
太仓图辉仓储管理有限公司(以下简称“太仓图辉”)	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
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
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
深圳市深高项目运营管理有限公司(以下简称“深圳深高项目”)	受最终控股公司重大影响的公司
深圳市陆控企业管理有限公司(以下简称“陆控企业管理”)	受最终控股公司重大影响的公司
上海著久	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
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
上海安逊投资中心(有限合伙)(以下简称“上海安逊”)	受最终控股公司重大影响的公司
上海安标	受最终控股公司重大影响的公司
青岛威隆企业管理有限公司(以下简称“青岛威隆”)	受最终控股公司重大影响的公司
青岛安海(以下简称“青岛安海”)	受最终控股公司重大影响的公司
平安普惠投资咨询有限公司(以下简称“平安普惠”)	受最终控股公司重大影响的公司
平安国际智慧城市科技股份有限公司(以下简称“平安智慧城市”)	受最终控股公司重大影响的公司
南京裕鸿	受最终控股公司重大影响的公司
南京新怡	受最终控股公司重大影响的公司
南京睿岱企业管理咨询有限公司(以下简称“南京睿岱”)	受最终控股公司重大影响的公司
南京朗润	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
济南盛唐	受最终控股公司重大影响的公司
济南安齐	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
横琴安尚投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“横琴安尚”)	受最终控股公司重大影响的公司
横琴安睦投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“横琴安睦”)	受最终控股公司重大影响的公司
横琴安凌股权投资基金(有限合伙)(以下简称“横琴安凌”)	受最终控股公司重大影响的公司
横琴安策股权投资基金(有限合伙)(以下简称“横琴安策”)	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“合肥招商章盛”)	受最终控股公司重大影响的公司
万科金湾	受最终控股公司重大影响的公司

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)	与本公司的关系
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
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
杭州新汇西有限公司(以下简称“杭州新汇西”)	受最终控股公司重大影响的公司
杭州新汇东置业有限公司(以下简称“杭州新汇东”)	受最终控股公司重大影响的公司
杭州龙耀	受最终控股公司重大影响的公司
海南雅合旅游发展有限公司(以下简称“海南雅合”)	受最终控股公司重大影响的公司
广州市隆武房地产开发有限公司(以下简称“广州隆武”)	受最终控股公司重大影响的公司
广州利之城	受最终控股公司重大影响的公司
光鸿投资	受最终控股公司重大影响的公司
富良投资(以下简称“富良投资”)	受最终控股公司重大影响的公司
富鸿投资(以下简称“富鸿投资”)	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
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
地安君泰	受最终控股公司重大影响的公司
大连天盛	受最终控股公司重大影响的公司
S Loop	受最终控股公司重大影响的公司
Fullgrand Investment Group Limited(以下简称“Fullgrand”)	受最终控股公司重大影响的公司
Excellent Wood Limited(以下简称“Excellent Wood”)	受最终控股公司重大影响的公司
Ease Harvest	受最终控股公司重大影响的公司
富兴投资	受最终控股公司重大影响的公司

6. 关联方交易

(1) 定价政策

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

(2) 重大交易

除了附注六、4、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：

	2020 年度	2019 年度
收取物业管理费		
平安寿险	1,824,880	1,798,891

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

	2020 年度	2019 年度
<u>收取租赁费</u>		
平安普惠	445,136	445,136
<u>收取咨询费</u>		
深圳安创	711,058,059	547,586,474
深圳盛钧	391,264,515	-
深圳联新	381,933,477	174,226,945
桐乡安豪	217,772,610	231,614,973
平安金融中心	53,811,393	34,891,023
广东安德	50,072,514	35,195,487
上海泽安	18,753,389	19,119,003
横琴安策	10,998,611	24,060,700
上海安逊	10,735,881	14,843,169
深圳平嘉	9,925,714	145,711,355
平安商用置业	8,694,792	8,694,792
上海葛洲坝	8,245,102	8,591,705
横琴安凌	8,242,957	34,466,342
杭州平江	7,782,015	21,848,936
深圳盛庄	6,499,130	-
北京双融汇	6,314,387	6,821,226
中国平安集团	5,062,074	7,599,801
深圳创快	4,772,810	-
深圳盛销	4,767,381	-
深圳盛锋	4,207,805	-
成都平安置业	3,161,264	3,407,679
金湾壹号	2,661,345	-
深圳德理	2,567,330	-
广西安轩	1,992,290	2,229,353
横琴安睦	1,929,062	9,687,098
横琴安尚	47,180	4,486,511
其他	6,171,248	4,593,405
<u>收租赁管理费及工程酬金</u>		
平安寿险	115,567,612	121,832,362
平安产险	23,439,096	27,722,417
杭州平江	18,377,052	-
中国平安集团	15,278,267	6,954,679
<u>银行存款利息收入</u>		
平安银行	11,661,441	19,079,134

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

	2020 年度	2019 年度
投资收益		
深圳安创	841,395,341	727,653,116
深圳联新	319,833,351	26,071,386
深圳创朗	231,490,372	-
深圳盛钧	215,015,219	28,643,070
桐乡安豪	167,862,526	221,882,337
富鹏投资	79,714,342	16,376,988
Ease Harvest	75,225,889	69,332,949
云南景和置业	55,921,028	35,505,526
深圳平瑞	54,427,395	54,074,473
上海平莘	52,621,833	43,264,227
深圳平嘉	44,401,826	-
广东安德	41,464,593	61,294,970
济南安齐	34,525,888	97,155,000
光鸿投资	28,139,362	28,087,378
桐乡安悦	26,977,817	-
Excellent Wood	24,999,112	-
香港普丰	23,022,537	-
平安银行	21,448,740	132,366,674
天津美银	18,266,429	13,391,066
上海盈谷	16,951,835	12,754,782
武汉盛全	16,283,346	19,590,381
太仓图辉	14,341,077	-
平安基金	6,895,962	5,848,368
平安创科	5,337,300	59,617,226
南京新怡	4,695,126	15,195,350
长沙财富中心	3,948,045	31,301,415
上海安标	2,362,113	20,871,425
武汉旭祥	-	74,935,424
其他	53,820,658	58,086,790
支付房屋租赁费		
平安金融中心	1,460,155	5,788,338
平安金融管理学院	22,844	-
平安寿险	14,857	52,571

十一、关联方关系及交易(续)

6. 关联方交易(续)

(2) 重大交易(续)

	2020 年度	2019 年度
<u>支付利息</u>		
深圳平嘉	633,455	-
深圳盛钧	627,254	-
富鹏投资	564,944	-
桐乡安豪	5,346	-
平安海外	-	15,279,527
Fullgrand	-	1,206
<u>支付咨询服务费</u>		
中国平安集团	29,075,472	22,377,358
平安银行	6,315,051	5,929,179
深圳壹账通	5,649,500	11,147,930
深圳安创	1,350,593	3,485,249
平安智慧城市	1,179,245	-
平安科技	1,165,040	-
平安综合金融	1,110,383	583,180
捷银国际旅行社	1,050,783	-
深圳平安汇通	686,200	1,350,000
桐乡安豪	184,490	852,390
<u>接受资金</u>		
富鹏投资	91,989,122	-
深圳平安汇通	-	1,663,400,000
<u>提供资金</u>		
深圳联新	6,242,337,968	979,000,000
桐乡安豪	1,715,000,000	-
深圳创朗	1,573,500,000	-
云南景和置业	383,651,500	182,767,600
天津美银	254,800,000	-
广州利之城	253,180,708	-
Excellent Wood	223,789,576	-
桐乡安悦	157,545,800	-
深圳安创	-	4,890,000,000
深圳盛钧	-	3,915,020,000
上海平莘	-	580,835,838
上海安标	-	485,250,489
光鸿投资	-	11,068,027
其他	560,054,508	552,204,972

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

	2020 年度	2019 年度
<u>收回资金</u>		
深圳盛钧	3,915,020,000	-
深圳安创	2,516,393,233	-
上海安标	395,819,945	-
平安创科	337,823,883	2,307,000,000
武汉盛全	204,563,461	-
南京睿岱	194,361,993	-
南京新怡	187,459,726	-
广东安德	171,204,042	600,000,000
富鹏投资	169,928,828	375,624,393
济南安齐	136,513,676	458,199,815
长沙财富中心	99,150,000	359,460,000
桐乡安豪	-	7,851,000,000
深圳平鸿	-	140,000,000
其他	288,715,884	484,028,950
<u>支付外包服务费</u>		
平安科技	61,644,754	77,351,523
平安综合金融	56,049,999	37,291,318
平安通信	10,114,749	16,311,927
深圳壹账通	4,894,554	-
平安产险	363,648	-
平安直通	283,662	-
<u>购买理财产品</u>		
平安银行	17,024,313,652	22,963,285,114
<u>本公司关键管理人员薪酬</u>	39,764,050	38,711,819
<u>增加的使用权资产</u>		
上海泽安	52,394,415	2,196,610
平安寿险	8,585,088	34,066,277
平安金融中心	6,667,236	37,301,836
成都平安置业	1,638,765	-
平安产险	418,037	-
沈阳盛平	196,821	-
中国平安集团	44,529	-
杭州平江	-	4,398,576
	69,944,891	77,963,299

财务报表附注

2020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)

	2020 年度	2019 年度
<u>租赁负债利息支出</u>		
平安金融中心	2,650,856	2,533,971
上海泽安	1,241,323	945,824
平安寿险	693,294	955,597
杭州平江	109,445	75,989
成都平安置业	31,413	29,434
平安产险	9,723	-
广西安轩	5,208	9,533
沈阳盛平	4,187	-
	<u>4,745,449</u>	<u>4,550,348</u>
<u>收到经营往来款净额(注 1)</u>		
深圳创吕	2,100,000,000	-
武汉旭祥	769,962,398	-
深圳联泽	756,600,000	-
深圳创执	700,000,000	-
富兴投资	210,581,793	-
广州利之城	160,000,000	-
济南安齐	145,204,171	-
桐乡安悦	141,289,000	-
平安寿险	82,064,785	-
南京裕鸿	17,750,000	-
武汉盛全	9,500,000	-
上海安逊	8,000,000	-
陆控企业管理	6,813,147	-
富鹏投资	-	3,340,424,339
深圳安创	-	1,579,330,622
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
其他	23,721,622	76,177,336
	<u>5,131,486,916</u>	<u>5,944,216,861</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

	2020 年度	2019 年度
<u>支付经营往来款净额(注 1)</u>		
深圳安创	1,162,803,844	145,882,624
富鹏投资	1,036,380,622	-
深圳豪宇	262,700,000	-
深圳联新	53,865,554	505,725,622
平安科技	27,886,776	-
招商宁盛	25,627,000	-
桐乡安豪	24,493,771	21,432,156
富悦投资	17,871,821	-
S Loop	12,174,594	-
平安综合金融	5,403,949	-
深圳深高项目	5,000,000	-
平安寿险	4,433,870	-
天津美银	3,066,389	-
平安金融中心	2,775,607	-
平安通信	2,236,114	-
地安君泰	1,064,444	-
深圳盛庆	-	272,001,000
中国平安集团	-	83,505,908
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
前海普惠	-	1,609,598
其他	13,206,374	14,442,172
	<u>2,660,990,729</u>	<u>1,098,800,926</u>

注 1： 该些款项无息且无固定偿还期限。

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

	2020年12月31日	2019年12月31日
<u>应收账款</u> (注2)		
深圳盛钧	414,740,386	-
深圳安创	216,640,614	162,662,652
平安寿险	153,574,544	92,481,953
深圳联新	119,348,314	4,100,200
平安金融中心	100,639,700	43,599,624
广东安德	96,286,889	43,211,382
桐乡安豪	47,974,283	47,669,904
上海泽安	40,131,072	20,252,480
平安商用置业	25,806,144	16,589,664
平安产险	18,529,817	7,087,349
上海葛洲坝	17,847,015	9,107,208
杭州平江	17,064,573	8,815,636
北京双融汇	13,923,750	7,230,500
成都平安置业	6,963,080	-
深圳创快	5,059,179	-
深圳盛销	5,053,424	-
中国平安集团	3,978,814	10,513,109
深圳平嘉	1,619,633	154,454,036
上海新置	-	56,300,000
佛山华祥	-	50,531,162
佛山汇金	-	49,712,802
上海欣博	-	32,320,000
武汉旭程	-	15,593,922
重庆旭中	-	13,026,194
沈阳旭强	-	12,103,300
杭州旭广	-	9,889,489
苏州龙盈泰	-	7,831,746
湖南物华	-	6,985,675
横琴安策	-	25,504,342
其他	19,915,174	17,409,494
	<u>1,325,096,405</u>	<u>924,983,823</u>

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)

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<u>其他应收款(注 2)</u>		
深圳联新	562,745,623	536,174,889
光鸿投资	413,474,148	-
地安君泰	353,000,000	-
杭州新汇东	324,000,000	-
中山雅琛	275,100,000	-
深圳盛庆	272,001,000	272,001,000
深圳豪宇	262,700,000	-
青岛威隆	230,942,933	-
济南安齐	129,901,948	-
海南雅合	108,000,000	-
富鸿投资	98,462,370	105,272,600
济南盛唐	90,000,000	90,000,000
桐乡安豪	72,867,618	48,373,847
杭州新汇西	67,000,000	-
天津美银	3,066,389	-
南京裕鸿	39,635,750	7,153,250
平安科技	34,573,655	27,379,967
深圳安普	33,907,647	-
平安寿险	28,732,624	110,797,409
上海泽安	22,179,299	10,676,727
杭州龙耀	18,595,500	18,595,500
富悦投资	17,871,821	-
上海安欢	15,024,500	15,024,500
上海安呈	15,015,500	15,015,500
富鹏投资	10,562,877	-
平安金融中心	9,825,944	10,359,647
Ping An Real Estate Company(Australia)	8,585,218	9,221,859
富良投资	8,495,420	100,341,342
前海普惠	6,390,158	9,359,004
PARE Fenway	4,285,325	4,579,225
盛钧	-	2,000,000
深圳安创	-	180,189,391
上海安逊	-	8,000,000
其他	30,102,550	55,286,951
	<u>3,567,045,817</u>	<u>1,635,802,608</u>

注 2： 该些款项无息且无固定偿还期。

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)

	2020年12月31日	2019年12月31日
<u>其他应付款</u>		
富鹏投资	2,150,673,670	4,164,416,903
深圳创吕	2,100,000,000	-
济南安齐	959,179,593	813,975,422
深圳安创	955,858,000	2,298,851,233
武汉旭祥	773,962,398	4,000,000
深圳联泽	756,600,000	-
深圳创执	700,000,000	-
地安君泰	503,000,000	603,000,000
桐乡安豪	492,941,174	491,907,975
济南盛唐	231,750,000	664,500,000
平安创科	226,978,889	226,978,889
S Loop	176,265,998	188,440,591
平安养老险	160,100,000	160,300,000
广州利之城	160,000,000	-
桐乡安悦	141,289,000	-
万科金湾	53,134,411	53,134,411
大连天盛	47,753,892	153,362,892
南京裕鸿	31,950,000	14,200,000
南京朗润	28,243,400	27,245,400
平安科技	4,119,264	24,812,352
远鼎盛安	-	290,991,400
其他	75,953,511	128,641,449
	<u>10,729,753,200</u>	<u>10,308,758,917</u>
<u>银行存款</u>		
平安银行	<u>10,580,865,112</u>	<u>8,768,016,378</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

	2020年12月31日	2019年12月31日
债权投资		
深圳安创	13,709,681,424	15,693,160,020
深圳联新	7,222,800,458	979,127,814
桐乡安豪	4,036,312,779	2,223,090,431
Ease Harvest	1,643,897,832	1,531,914,180
深圳创朗	1,573,733,280	-
云南景和置业	1,364,613,099	967,324,420
深圳平瑞	1,274,884,289	1,258,930,438
光鸿投资	814,938,988	839,949,456
武汉旭祥	773,962,398	1,003,585,881
天津美银	738,684,191	476,201,749
富鹏投资	715,220,840	934,199,970
上海平莘	614,743,584	626,147,642
济南安齐	498,752,121	614,618,263
广东安德	436,204,669	565,743,959
上海盈谷	394,540,393	335,718,819
香港普丰	329,428,756	328,847,837
广州利之城	248,885,484	-
上海安标	89,036,193	484,236,793
长沙财富中心	61,041,974	163,268,828
平安创科	185,246	338,044,128
深圳盛钧	-	3,944,622,937
其他	1,814,823,186	1,659,153,499
	<u>38,356,371,184</u>	<u>34,967,887,064</u>
交易性金融资产—银行理财产品		
平安银行	<u>190,458,822</u>	<u>950,383,913</u>
短期借款		
富鹏投资	92,554,067	-
深圳平嘉	677,129	-
桐乡安豪	664,889	-
	<u>93,896,085</u>	<u>-</u>
接受担保		
平科	109,352,956	137,295,245
中国平安集团	-	400,594,168
	<u>109,352,956</u>	<u>537,889,413</u>

注：提供担保情况参见承诺事项附注十二、2

财务报表附注

2020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)

	2020年12月31日	2019年12月31日
租赁负债(含一年内到期的非流动负债)		
上海泽安	76,982,403	8,090,211
平安金融中心	61,784,791	65,886,182
平安寿险	7,812,642	2,922,454
杭州平江	3,934,639	4,398,576
成都平安置业	1,638,765	357,479
平安产险	418,037	-
广西安轩	232,808	155,239
沈阳盛平	196,821	-
中国平安集团	44,529	-
	<u>153,045,435</u>	<u>81,810,141</u>
应收款项融资		
长沙启运	47,740,595	13,638,637
广州隆武	10,430,000	-
太原旭凰	-	245,939,431
昆明同润	-	62,125,216
合肥盛哲	-	29,740,432
青岛安海	-	18,278,264
合肥招商章盛	-	16,054,649
重庆兴乾	-	14,541,233
其他	7,776,981	38,274,790
	<u>65,947,576</u>	<u>438,592,652</u>

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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
已签约但未在账目中计提	<u>332,026,173</u>	<u>212,001,013</u>

2. 信用承诺

	2020年12月31日	2019年12月31日
财务担保合同	<u>4,108,995,880</u>	<u>3,354,690,000</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、 承诺事项(续)

3. 对外投资承诺

本集团对联合营企业投资的承诺如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
已签约但未在账目中计提的股权投资承诺	7,639,513,049	5,477,774,093
已签约但未在账目中计提的债权投资承诺 (注 1)	<u>3,740,325,637</u>	<u>1,969,818,549</u>
	<u>11,379,838,686</u>	<u>7,447,592,642</u>

注 1：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。

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
资产负债率	<u>54.12%</u>	<u>56.92%</u>

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020年12月31日	2019年12月31日
银行存款	12,988,942,481	10,813,353,434
其他货币资金	<u>35,354,484</u>	<u>10,709,997</u>
	<u>13,024,296,965</u>	<u>10,824,063,431</u>

于 2020 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 35,354,484 元。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。

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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)

2. 交易性金融资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<u>交易性金融资产</u>		
基金	170,263,417	437,669,423
资产管理计划	135,000,000	135,000,000
股票	120,447,734	166,691,061
非上市公司股权投资	1,123,239	62,000,000
理财产品投资	195,011	327,608,940
信托计划	-	316,549,647
其他	22,185,176	148,706,827
	<u>449,214,577</u>	<u>1,594,225,898</u>
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	<u>(313,637,393)</u>	<u>(351,380,944)</u>
	<u>135,577,184</u>	<u>1,242,844,954</u>

3. 应收账款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收管理服务酬金	1,617,604,070	739,840,054
减：坏账准备	<u>(9,292,667)</u>	<u>-</u>
	<u>1,608,311,403</u>	<u>739,840,054</u>

应收账款账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日			2019 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	1,322,930,180	82%	(7,599,851)	717,362,939	97%	-
一到二年	294,673,890	18%	(1,692,816)	22,477,115	3%	-
	<u>1,617,604,070</u>	<u>100%</u>	<u>(9,292,667)</u>	<u>739,840,054</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

4. 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收关联方往来款	8,476,313,349	4,642,084,043
应收利息	201,433,492	407,527,344
应收第三方往来款	148,096,708	48,077,624
其他	72,424,570	49,391,982
	<u>8,898,268,119</u>	<u>5,147,080,993</u>
减：坏账准备	<u>(5,638,718)</u>	<u>(5,331,169)</u>
	<u>8,892,629,401</u>	<u>5,141,749,824</u>

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款账龄列示如下：

	2020 年 12 月 31 日			2019 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	8,853,671,656	99.50%	(5,613,476)	5,147,080,993	100%	(5,331,169)
一到二年	44,596,463	0.50%	(25,242)	-	-	-
	<u>8,898,268,119</u>	<u>100%</u>	<u>(5,638,718)</u>	<u>5,147,080,993</u>	<u>100%</u>	<u>(5,331,169)</u>

5. 其他流动资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内的债权投资(a)	24,563,702,116	10,066,369,401
待认证进项税额	13,631,045	10,997,206
其他	1,004,256	1,669,875
	<u>24,578,337,417</u>	<u>10,079,036,482</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：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收关联方债权投资	24,579,387,414	10,083,972,431
应收第三方债权投资	-	2,498,667
	<u>24,579,387,414</u>	<u>10,086,471,098</u>
减：减值准备	<u>(15,685,298)</u>	<u>(20,101,697)</u>
	<u>24,563,702,116</u>	<u>10,066,369,401</u>

本公司的一年内的债权投资对手方主要为中国平安集团内关联方，资金最终投向集中在不动产投资方向，但还款来源不限于不动产项目的回款。

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司的一年内的债权投资均为信用贷款。

于 2020 年 12 月 31 日，一年内的债权投资的合同年利率为 4.57%-10.00%(2019 年 12 月 31 日：3.28%-10.00%)。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

6. 债权投资

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收关联方债权投资	15,810,167,133	23,088,032,138
减：减值准备	(54,038,210)	(23,132,621)
	<u>15,756,128,923</u>	<u>23,064,899,517</u>
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资		
	(5,539,264,855)	(21,567,477,643)
	<u>10,216,864,068</u>	<u>1,497,421,874</u>

本公司的一年内的债权投资对手方主要为中国平安集团内关联方，资金最终投向集中在不动产投资方向，但还款来源不限于不动产项目的回款。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本公司无债务人逾期未偿还的债权投资。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本公司的债权投资均为信用贷款。

于2020年12月31日，债权投资的合同年利率为4.00%-10.00%(2019年12月31日：3.28%-10.00%)。

(a) 债权投资(含其他流动资产)减值准备变动如下：

	2019年 12月31日	本年计提	本年转回	2020年 12月31日
债权投资(含其他流动资产)减值准备	<u>43,234,318</u>	<u>49,835,590</u>	<u>(23,346,400)</u>	<u>69,723,508</u>

(b) 债权投资(含其他流动资产)按债务人分析如下：

	2020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	35,864,935,202	88.80%	(23,136,073)	0.06%
其他关联方	<u>4,524,619,345</u>	<u>11.20%</u>	<u>(46,587,435)</u>	<u>1.03%</u>
合计	<u>40,389,554,547</u>	<u>100.00%</u>	<u>(69,723,508)</u>	<u>0.17%</u>

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(续):

	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	2,498,667	0.01%	(1,849)	0.07%
合计	<u>33,174,503,236</u>	<u>100.00%</u>	<u>(43,234,318)</u>	<u>0.13%</u>

(c) 债权投资(含其他流动资产)按地区分布情况分析如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日
境内		
广东省	30,184,844,464	24,394,661,251
浙江省	5,396,619,118	3,846,822,326
上海市	1,176,792,218	1,497,996,592
云南省	1,555,524,868	1,150,292,672
山东省	569,484,042	677,627,447
境内其他地区	<u>1,506,289,837</u>	<u>1,607,102,948</u>
	40,389,554,547	33,174,503,236
减: 减值准备	<u>(69,723,508)</u>	<u>(43,234,318)</u>
	<u>40,319,831,039</u>	<u>33,131,268,918</u>

平安不动产有限公司

财务报表附注

2020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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<u>子公司及纳入合并范围的结构化主体</u>		
不动产资本	2,553,611,260	1,286,411,260
广州平盈	1,862,879,705	1,312,879,705
杭州平安金融中心财产权信托计划	1,000,000,000	1,000,000,000
中建投-利园酒店财产权信托计划	690,000,000	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	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
深圳信道	31,000,000	31,000,000
深圳信益	16,500,000	16,500,000
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	1,000,000
深圳嘉新	500,000	500,000
武汉平瑞安新	500,000	500,000
上海安赏	11,860	-
东莞安威	-	31,607,392
上海安坚	-	989,782
<u>联营企业</u>		
深圳联新	10,629,674,206	5,945,537,069
深圳安创	-	30,798,629
深圳盛钧	-	-
桐乡安豪	-	-
<u>合营企业</u>		
上海安标	370,593,041	-
济南安齐	187,300,540	-
朗诗租赁 2 号	42,831,543	-
朗诗租赁	28,584,665	37,991,748
深圳科创云城	6,632,919	10,154,246
嘉兴朗裕	-	9,471,722
	<u>19,920,624,305</u>	<u>12,904,346,119</u>

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

8. 无形资产

	2020 年度	2019 年度
	软件使用权	软件使用权
原值		
年初余额	90,505,648	45,862,082
本年增加	70,579,626	44,643,566
年末余额	161,085,274	90,505,648
累计摊销		
年初余额	25,711,473	8,285,461
本年计提	31,281,299	17,426,012
年末余额	56,992,772	25,711,473
账面价值		
年末余额	104,092,502	64,794,175
年初余额	64,794,175	37,576,621

9. 使用权资产和租赁负债

(a) 使用权资产

	2020 年度	2019 年度
	房屋及建筑物	房屋及建筑物
原值		
年初余额	138,761,229	101,784,090
本年增加数	79,499,655	52,795,070
本年减少数	(10,539,376)	(15,817,931)
年末余额	207,721,508	138,761,229
累计折旧及摊销		
年初余额	50,973,537	-
本年增加数	66,910,496	54,757,334
本年减少数	(6,888,969)	(3,783,797)
年末余额	110,995,064	50,973,537
净额		
年末余额	96,726,444	87,787,692
年初余额	87,787,692	101,784,090

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(续)

(b) 租赁负债

	2020 年度	2019 年度
租赁负债	98,324,265	89,870,408
减：列示于一年内到期的非流动负债的租赁负债	(69,949,795)	(49,297,132)
	<u>28,374,470</u>	<u>40,573,276</u>

(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：

	2020 年度	2019 年度
租赁负债产生的利息费用	4,745,857	4,178,186
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用	1,766,361	9,092,547
与租赁相关的总现金流出	<u>72,686,833</u>	<u>62,161,554</u>

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：

	2020 年 12 月 31 日		2019 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	21,163,723	84,654,893	12,141,372	48,565,487
金融资产公允价值变动	9,448,631	37,794,524	-	-
预提职工薪酬	3,618,727	14,474,908	1,084,918	4,339,673
其他	2,344,155	9,376,620	3,923,988	15,695,950
	<u>36,575,236</u>	<u>146,300,945</u>	<u>17,150,278</u>	<u>68,601,110</u>

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	30,295,150	16,146,074
预计于 1 年后转回的金额	6,280,086	1,004,204
	<u>36,575,236</u>	<u>17,150,278</u>

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(续)

本公司递延所得税负债的明细如下：

	2020年12月31日		2019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	-	-	5,900,840	23,603,360

其中：

	2020年12月31日	2019年12月31日
预计于1年内(含1年)转回的金额	-	5,900,840

11. 短期借款

	2020年12月31日	2019年12月31日
信用借款	3,025,123,848	3,436,754,520

于2020年12月31日，本公司的短期借款合同年利率为4.05%-6.80% (2019年12月31日：4.13%-5.00%)。

12. 应付职工薪酬

	2020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	467,961,576	561,690,859	(577,007,874)	452,644,561
工会经费及职工教育经费	43,840,704	25,996,637	(17,357,996)	52,479,345
社会保险费	4,323,358	25,628,308	(27,637,528)	2,314,138
住房公积金	1,559,693	20,258,154	(20,107,412)	1,710,435
	517,685,331	633,573,958	(642,110,810)	509,148,479

13. 应交税费

	2020年12月31日	2019年12月31日
应交企业所得税	218,850,477	14,233,793
未交增值税	62,882,748	24,677,305
应交城建税及附加	7,352,855	3,198,926
代扣代缴个人所得税	4,247,517	3,757,660
代扣代缴增值税	667,978	8,172,047
其他	80,157	980,646
	294,081,732	55,020,377

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

14. 其他应付款

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付关联方款项	5,403,425,143	2,243,088,825
关联方借款利息	53,675,593	24,413,547
暂收款	35,200,971	23,461,363
保证金及押金	151,363	161,464
其他	87,111,735	34,899,762
	<u>5,579,564,805</u>	<u>2,326,024,961</u>

15. 其他流动负债

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付债券(a)	1,712,374,754	3,019,925,452
其他	12,951,704	19,719,349
	<u>1,725,326,458</u>	<u>3,039,644,801</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	担保类别	方式	期限	赎回权	发行面值	发行年份	利率方式	票面年利率	2020年12月31日	2019年12月31日
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
本公司	20年超短期融资券第七期	无	178天	无	1,700,000,000	2020年	固定	2.90%	1,712,374,754	-
									<u>1,712,374,754</u>	<u>3,019,925,452</u>

16. 长期借款

	2020年12月31日	2019年12月31日
信用借款	5,018,929,891	2,229,186,738
抵押借款	965,500,000	991,000,000
	<u>5,984,429,891</u>	<u>3,220,186,738</u>
减：一年内到期的长期借款	(500,631,354)	(909,611,662)
	<u>5,483,798,537</u>	<u>2,310,575,076</u>

于2020年12月31日，长期借款的合同年利率为4.13%-4.90%(2019年12月31日：4.48%-5.35%)。

于2020年12月31日，本公司的子公司杭州安丰账面价值965,500,000元(2019年12月31日：991,000,000元)的抵押借款的抵押物为价值1,613,920,000元的投资性房地产杭州平安金融中心及其物业运营收入。

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

17. 营业收入

	2020 年度	2019 年度
投资顾问费收入	1,919,145,264	1,252,746,681
财务顾问费收入	326,696,688	129,241,878
资产管理费收入	192,347,129	194,974,089
投资管理费收入	93,330,216	45,828,057
工程管理费收入	62,939,715	26,243,620
其他	14,422,676	151,754
	<u>2,608,881,688</u>	<u>1,649,186,079</u>

18. 税金及附加

	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	18,068,388	11,664,240
教育费附加	12,905,859	8,326,943
印花税及其他	862,833	466,847
	<u>31,837,080</u>	<u>20,458,030</u>

19. 管理费用

	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	638,191,758	677,462,664
外包服务费	190,284,433	198,076,160
咨询费	150,255,038	134,339,895
业务招待费	110,638,992	76,772,927
使用权资产折旧	66,910,496	54,757,334
差旅费	40,853,097	51,423,650
业务宣传费	28,126,267	60,623,681
会议费	13,014,694	12,530,803
办公物业费	12,085,661	10,072,942
租赁费	1,766,361	9,092,547
其他	89,146,095	43,351,704
	<u>1,341,272,892</u>	<u>1,328,504,307</u>

20. 财务费用

	2020 年度	2019 年度
利息支出	1,552,801,045	1,363,537,377
加：租赁负债利息支出	4,745,857	4,178,186
利息费用	<u>1,557,546,902</u>	<u>1,367,715,563</u>
减：利息收入	(48,656,554)	(58,904,881)
金融手续费及其他	27,748,438	58,229,831
	<u>1,536,638,786</u>	<u>1,367,040,513</u>

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

21. 信用减值损失

	2020 年度	2019 年度
债权投资减值损失/(转回)(附注十四、5，十四、6)	26,489,190	(5,731,210)
应收账款坏账损失	9,292,667	-
贷款承诺减值损失	918,170	-
其他应收款坏账损失(附注十四、4)	307,549	5,331,169
财务担保合同(转回)/损失	(7,904,719)	15,695,950
	<u>29,102,857</u>	<u>15,295,909</u>

22. 其他收益

	2020 年度	2019 年度
与收益相关的政府补助	6,534,492	1,544,462
代扣代缴个人所得税手续费返还	1,135,439	-
	<u>7,669,931</u>	<u>1,544,462</u>

23. 投资收益

	2020 年度	2019 年度
债权投资	2,412,020,348	1,780,997,966
交易性金融资产	115,263,952	212,395,831
长期股权投资	3,599,861,322	3,599,280,860
其中：处置损益	2,434,766	4,277,901
对联营和合营企业的损益	3,597,426,556	3,595,002,959
	<u>6,127,145,622</u>	<u>5,592,674,657</u>

24. 公允价值变动(损失)/收益

	2020 年度	2019 年度
股票	(46,243,327)	6,870,779
信托计划	(15,549,647)	15,539,312
资产管理计划	-	9,286,935
可转换公司债	-	4,032,414
其他	395,088	(157,795)
	<u>(61,397,886)</u>	<u>35,571,645</u>

25. 所得税

	2020 年度	2019 年度
当期所得税	613,379,759	258,407,699
递延所得税	(25,325,798)	4,898,790
	<u>588,053,961</u>	<u>263,306,489</u>

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：

	2020 年度	2019 年度
利润总额	5,742,210,079	4,559,056,105
以主要适用税率 25%计算的所得税 (2019 年：25%)	1,435,552,520	1,139,764,026
不可抵扣费用对确定应纳税所得额的税务 影响	21,966,367	17,010,686
免税收入对确定应纳税所得的税务影响	(899,913,051)	(899,444,574)
汇算清缴差异	30,448,125	5,976,351
	588,053,961	263,306,489

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

	2020 年度	2019 年度
净利润	5,154,156,118	4,295,749,616
加：固定资产折旧	3,354,066	2,393,830
使用权资产折旧	66,910,496	54,757,334
信用减值损失	29,102,857	15,295,909
无形资产摊销	31,281,299	17,426,012
长期待摊费用摊销	1,291,593	904,985
投资收益	(6,127,145,622)	(5,592,674,657)
公允价值变动损失/(收益)	61,397,886	(35,571,645)
财务费用	1,557,546,902	1,367,715,563
递延所得税资产增加	(19,424,958)	(1,002,050)
递延所得税负债(减少)/增加	(5,900,840)	5,900,840
经营性应收项目的减少	(5,258,264,873)	(3,293,132,927)
经营性应付项目的增加	3,310,284,612	1,092,506,060
经营活动使用的现金流量净额	(1,195,410,464)	(2,069,731,130)

(2) 现金及现金等价物

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
可随时用于支付的银行存款	12,288,942,481	10,813,353,434
可随时用于支付的其他货币资金	35,354,484	10,709,997
现金及现金等价物年末余额	12,324,296,965	10,824,063,431

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

	2020 年度	2019 年度
收到子公司及关联方往来款	4,104,121,409	1,815,767,788
收到第三方往来款	26,336,291	156,052,623
其他	51,796,685	131,733,183
	<u>4,182,254,385</u>	<u>2,103,553,594</u>

(4) 支付的其他与经营活动相关的现金

	2020 年度	2019 年度
支付子公司及关联方往来款	5,332,373,047	4,181,392,156
支付第三方往来款	126,355,375	81,205,466
业务招待费	110,638,992	76,772,927
差旅费	40,853,097	51,423,650
业务宣传费	28,126,267	60,623,681
金融手续费	27,748,438	58,229,831
会议费	13,014,694	12,530,803
办公物业费	12,085,661	10,072,942
租赁费	1,766,361	9,092,547
其他	43,947,096	18,525,125
	<u>5,736,909,028</u>	<u>4,559,869,128</u>