

平安不动产有限公司 2021 年度报告

2022 年 3 月 18 日

平安不动产有限公司（公章）



声明与承诺

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目录

第一章 重要提示及释义.....	4
风险提示.....	4
释义.....	6
第二章 企业及中介机构主要情况.....	7
一、企业基本情况.....	7
二、企业报告期内情况.....	8
第三章 债务融资工具存续情况.....	20
一、存续债券情况.....	20
二、报告期内信用评级调整情况.....	25
三、报告期内债务融资工具募集资金使用情况.....	25
四、含权条款、投保条款的触发及执行情况.....	27
五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析.....	28
第四章 报告期内重要事项.....	29
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况.....	29
二、报告期内合并报表范围发生重大变化.....	29
三、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况.....	30
四、受限资产情况.....	30
五、对外担保情况.....	30
六、报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
第五章 财务报告.....	31
第六章 备查文件.....	32

第一章 重要提示及释义

一、风险提示

1、地产行业政策变化的风险

地产行业受政策影响较大，如政府调控措施、行业法律法规等。2009年以来，中央政府推出了一系列措施调节地产投资性需求及房价过快增长，并要求省级政府实施限购及限贷、增加土地供应。未来地产市场走势存在较大不确定性，未来地产行业政策亦可能存在进一步的调整，或出台新的调控政策。若发行人未来不能适应不断变动的行业政策，则发行人的业务发展和财务状况可能受到不利影响。

2、保险行业政策变化的风险

根据中国保监会《保险资金投资不动产暂行管理办法》和《中国银保监会关于修改保险资金运用领域部分规范性文件的通知》（保监发[2021]47号）等相关政策，允许保险资金投资不动产，这对优化保险公司资产配置，缓解投资压力，分散投资风险，保障资产安全，维护投保人切身利益，产生了积极和重要的影响。若上述保险行业政策发生变化，发行人现行的主营业务或将面临较大的风险。

3、子公司管理风险

截至2021年末，发行人纳入合并范围的子公司共92家，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，或将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响，因此发行人可能面临一定的子公司管理风险。

4、宏观经济形势变动风险

发行人部分业务板块与国家宏观经济形势有较强的相关性，目前我国宏观经济及地产市场仍处于调整阶段，对发行人受托管理及持有的不动产项目的转让价格及出租情况可能会产生一定的影响。

目前，发行人部分收入来源于中国平安保险（集团）股份有限公司（简称“中国平安集团”）各成员企业不动产项目委托管理业务。若未来中国平安集团改变相应的经营策略，中止或减少上述委托业务，将可能导致发行人营业收入的减少。另一方面，发行人作为中国平安集团不动产投资和运营的主要载体，公司各板块业务得以快速发展，若未来中国平安集团对发行人在集团中的定位作出调整，将对发行人的业务持续性产生负面影响。

释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/平安不动产	指	平安不动产有限公司
报告期	指	2021 年

第二章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

(一) 企业基本信息

中文名称	平安不动产有限公司
中文简称	平安不动
外文名称（如有）	Ping An Real Estate Company Ltd.
外文简称（如有）	PARE
法定代表人	蒋达强
注册资本	200 亿元人民币
实缴资本	200 亿元人民币
注册地址	广东省深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号桃花源科技创新园主园孵化主楼六楼 622
办公地址	广东省深圳市福田区平安金融大厦 28 楼
邮编	518033
企业网址（如有）	http://realestate.pingan.com
电子信箱	PUB_BDCJTZJB@pingan.com.cn

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	唐本胜
职位	董事、总经理、CFO、董事会秘书
联系地址	广东省深圳市福田区平安金融中心 28 楼
电话	0755-22673641
传真	0755-82266705
电子信箱	zhangleit03@ pingan.com.cn

二、企业报告期内情况

（一）控股股东、实际控制人及高管变化情况

控股股东变更情况	无变更	
实际控制人变更情况	无变更	
董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员	有变更	<p>根据《平安不动产有限公司第五届董事会第二十一次会议决议》，平安不动产有限公司（以下简称“公司”）聘任蒋达强先生担任总经理，聘任原总经理朱政坚先生担任联席总经理。</p> <p>经平安不动产有限公司（以下简称“公司”）2021年5月19日召开的第六届董事会第三次会议审议通过，委任董事鲁贵卿先生为公司董事长及法定代表人，任期自2021年5月19日起生效，至本公司第六届董事会任期届满止。邹益民先生自任命生效日起不再担任本公司董事长及法定代表人职位。</p>

（二）报告期内独立性情况：

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏。

（1）人员独立方面：

公司建立了完整的劳动、人事、工资管理部门及相应的管理制度，公司劳动、人事及工资管理独立于股东。

公司拥有自己的经营及管理人员，所有员工均经过严格规范的人事招聘程序录用后签订劳动合同，并在社会保障、工薪报酬、劳动、人事等方面实行独立管理。

公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公

司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定，由股东会、董事会通过合法程序选举产生，不存在第一大股东及其关联人超越发行人股东会和董事会职权作出的人事任免决定。

(2) 资产独立方面：

公司具有独立完整的资产，不存在大股东占用的情形。

(3) 财务独立方面：

公司设有独立的财务部门和独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有独立的财务核算制度和对分公司、子公司的财务管理制度；公司独立在银行开立账户，并依法独立履行纳税义务。

(4) 机构独立方面：

公司具有独立的组织机构，股东会、董事会、监事会、经营班子依法运作。

(5) 业务独立情况：

公司拥有不动产资产管理和投资等配套相关的完整产业链，公司及其全资子公司、控股子公司的各项业务决策均系其依照《公司章程》和经政府相关部门批准的经营许可而作出，均具有独立、完整的业务流程及自主经营的能力。

2、控股股东对企业非经营性资金占用情况：

报告期内，不存在控股股东对企业非经营性资金占用情况。

(三) 报告期内合法合规情况：

报告期内，公司无违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

(四) 报告期内主营业务变化情况：

1、主营业务范围变化情况

报告期内，公司主营业务范围无变化。

2、主营业务情况变化情况

报告期内，公司主营业务正常运行，无重大情况变化。

3、业务发展目标变化情况

报告期内，公司业务发展目标无重大变化。

4、行业状况变化情况

报告期内，公司所在行业状况无重大变化。

5、行业地位及面临的主要竞争状况变化情况

报告期内，公司行业地位及面临的主要竞争状况无重大变化。

6、上述变化（如有）对发行人经营情况及偿债能力的影响

无。

（五）报告期内除债券外的其他有息债务的逾期情况

报告期内，发行人未发生有息负债逾期。

（六）债务融资工具（含公司债/企业债）中介机构情况

1、截止本报告签署日，发行人存续债务融资工具中介机构情况：

（1）本报告期会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层
签字会计师姓名	吴翠蓉、罗佳

（2）其他中介机构

债务融资工具中介机构情况列表

债券简称	主承销商				存续期管理机构				债务融资工具进行跟踪评级的评级机构	
	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址

22 平安不动 SCP001	平安银行股份有限公司	广东省深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147	平安银行股份有限公司	广东省深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22
	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼	张昊、孙芳	010-89926615、0755-82989477						
21 平安不动 SCP002	平安银行股份有限公司	广东省深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147	平安银行股份有限公司	广东省深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22
21 平安不动 SCP001	招商银行股份有限公司	深圳市福田区招商银行深圳分行大厦	罗莹莹、索安安	0755-88026159、0755-88023717	招商银行股份有限公司	深圳市福田区招商银行深圳分行大厦	罗莹莹、索安安	0755-88026159、0755-88023717	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22
20 平安不动 MTN001	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼	张昊、孙芳	010-89926615、0755-82989477	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼	张昊、孙芳	010-89926615、0755-82989477	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22
	招商银行股份有限公司	深圳市福田区招商银行深圳分行大厦	罗莹莹、索安安	0755-88026159、0755-88023717						

21 平安不动 MTN001	兴业银 行股份 有限公 司	北京市朝 阳区朝阳 门北大街 20 号兴业 银行大厦 15 楼	张昊、 孙芳	010-89926 615、0755- 82989477	兴业银行 股份有限 公司	北京市朝 阳区朝阳 门北大街 20 号兴业 银行大厦 15 楼	张昊、 孙芳	010-8992 6615、 0755- 82989477	上海新世 纪资信评 估投资服 务有限公 司	上海市杨 浦区控江 路 1555 号 A 座 103 室 K-22
	中国银 行股份 有限公 司	北京市西 城区复兴 门内大街 1 号	刘智建	010-66592 416						
20 平安不动 MTN002	兴业银 行股份 有限公 司	北京市朝 阳区朝阳 门北大街 20 号兴业 银行大厦 15 楼	张昊、 孙芳	010-89926 615、0755- 82989477	兴业银行 股份有限 公司	北京市朝 阳区朝阳 门北大街 20 号兴业 银行大厦 15 楼	张昊、 孙芳	010-8992 6615、 0755- 82989477	上海新世 纪资信评 估投资服 务有限公 司	上海市杨 浦区控江 路 1555 号 A 座 103 室 K-22
	中国银 行股份 有限公 司	北京市西 城区复兴 门内大街 1 号	刘智建	010-66592 416						

公司债、企业债中介机构情况列表

债券 简称	主承销商				债权代理人/存续期管理机构				债务融资工具进行跟 踪评级的评级机构	
	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电 话	名称	办公地址
16 不 动产	平安证券 股份有限 公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	华创证 券有限 责任公 司	贵州省贵 阳市中华 北路 216 号华创证 券大厦	杨晋逸	0755-8 830930 0	联合资 信评估 股份有 限公司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
平朗 1 次	深圳平安 汇通投资	深圳市福田区 益田路平安金	孙林	0755- 22624260	深圳平 安汇通	深圳市福 田区益田	孙林	0755- 226242	联合资 信评估	北京市朝 阳区建国

	管理有限 公司	融中心 31 楼			投资管 理有限 公司	路平安金 融中心 31 楼		60	股份有 限公司	门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
19 不 动 01	平安证券 有限责任 公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	中信建 投证券 股份有 限公司	广东省深 圳市福田 区益田路 6003 号荣 超商务中 心 B 栋 22 层	欧阳 程、宋 雁翔、 李晨 毓、柏 龙飞	0755-2 391467 5	联合资 信评估 股份有 限公司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
	中信建投 证券股份 有限公司	广东省深圳市 福田区益田路 6003 号荣超商 务中心 B 栋 22 层	欧阳程、 宋雁翔、 李晨毓、 柏龙飞	0755-239 14675						
	中国国际 金融股份 有限公司	北京市朝阳区 建国门外大街 1 号国贸写字 楼 2 座 33 层	王超、裘 索夫	010-6505 1166						
19 不 动 02	平安证券 有限责任 公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	中信建 投证券 股份有 限公司	广东省深 圳市福田 区益田路 6003 号荣 超商务中 心 B 栋 22 层	欧阳 程、宋 雁翔、 李晨 毓、柏 龙飞	0755-2 391467 5	联合资 信评估 股份有 限公司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
	中信建投 证券股份 有限公司	广东省深圳市 福田区益田路 6003 号荣超商 务中心 B 栋 22 层	欧阳程、 宋雁翔、 李晨毓、 柏龙飞	0755-239 14675						
	中国国际 金融股份 有限公司	北京市朝阳区 建国门外大街 1 号国贸写字 楼 2 座 33 层	王超、裘 索夫	010-6505 1166						
19 不 动 04	平安证券 股份有限	深圳市福田区 福田街道益田	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	中信建 投证券	广东省深 圳市福田	欧阳 程、宋	0755-2 391467	联合资 信评估	北京市朝 阳区建国

19 不动 08	平安证券 有限责任 公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	中信建 投证券 股份有 限公司	广东省深 圳市福田 区益田路 6003 号荣 超商务中 心 B 栋 22 层	欧阳 程、宋 雁翔、 李晨 毓、柏 龙飞	0755-2 391467 5	联合资 信评估 股份有 限公司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
	中信建投 证券股份 有限公司	广东省深圳市 福田区益田路 6003 号荣超商 务中心 B 栋 22 层	欧阳程、 宋雁翔、 李晨毓、 柏龙飞	0755-239 14675						
	中国国际 金融股份 有限公司	北京市朝阳区 建国门外大街 1 号国贸写字 楼 2 座 33 层	王超、裘 索夫	010-6505 1166						
20 不动 Y1	平安证券 有限责任 公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	华创证 券有限 责任公 司	深圳市福 田区香梅 路 1061 号 中投国际 商务中心 A 座 19 层	陈红敏	0755-8 828159 5	联合资 信评估 股份有 限公司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
平朗 2 次	深圳平安 汇通投资 管理有限 公司	深圳市福田区 益田路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 22624260	深圳平 安汇通 投资管 理有限 公司	深圳市福 田区益田 路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 226242 60	资信评 估股份 有限公 司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
PR2 优	深圳平安 汇通投资 管理有限 公司	深圳市福田区 益田路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 22624260	深圳平 安汇通 投资管 理有限 公司	深圳市福 田区益田 路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 226242 60	资信评 估股份 有限公 司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
20 不动 02	平安证券 有限责任 公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	中信建 投证券 股份有	广东省深 圳市福田 区益田路	欧阳 程、宋 雁翔、	0755-2 391467 5	联合资 信评估 股份有	北京市朝 阳区建国 门外大街

		楼 2 座 33 层								
	中信证券 股份有限 公司	北京市朝阳区 亮马桥路 48 号 中信证券大厦 22 层	宋颐岚、 宋佳佳、 常唯、姚 广、徐宏 源、宋璨 江、简琼 文	010-6083 8732						
	光大证券 股份有限 公司	广东省深圳市 福田区深南大 道 6011 号 NEO 企业大厦 A 座 17 楼	詹鹤、李 健睿、郭 麟桐、梁 祖铭、周 思	0755-238 94909						
	招商证券 股份有限 公司	北京市西城区 月坛南街 1 号 院 3 号楼招商 银行大厦 16 层	石允亮、 扈益嘉	010-5778 3085						
金安 A1	深圳平安 汇通投资 管理有限 公司	深圳市福田区 益田路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 22624260	深圳平 安汇通 投资管 理有限 公司	深圳市福 田区益田 路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 226242 60	资信评 估股份 有限公 司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
金安 A2	深圳平安 汇通投资 管理有限 公司	深圳市福田区 益田路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 22624260	深圳平 安汇通 投资管 理有限 公司	深圳市福 田区益田 路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 226242 60	资信评 估股份 有限公 司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
金安劣	深圳平安 汇通投资 管理有限 公司	深圳市福田区 益田路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 22624260	深圳平 安汇通 投资管 理有限 公司	深圳市福 田区益田 路平安金 融中心 31 楼	孙林	0755- 226242 60	资信评 估股份 有限公 司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层

21 不动 02	平安证券 有限责任 公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	中信建 投证券 股份有 限公司	广东省深 圳市福田 区益田路 6003 号荣 超商务中 心 B 栋 22 层	欧阳 程、宋 雁翔、 李晨 毓、柏 龙飞	0755-2 391467 5	联合资 信评估 股份有 限公司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
	中信建投 证券股份 有限公司	广东省深圳市 福田区益田路 6003 号荣超商 务中心 B 栋 22 层	欧阳程、 宋雁翔、 李晨毓、 柏龙飞	0755-239 14675						
	中信证券 股份有限 公司	北京市朝阳区 亮马桥路 48 号 中信证券大厦 22 层	宋颐岚、 宋佳佳、 常唯、姚 广、徐宏 源、宋璨 江、简琼 文	010-6083 8732						
	中国国际 金融股份 有限公司	北京市朝阳区 建国门外大街 1 号国贸写字 楼 2 座 33 层	王超、裘 索夫	010-6505 1166						
	华泰联合 证券有限 责任公司	北京市西城区 太平桥大街丰 盛胡同 28 号太 平洋保险大厦 A 座 3 层	贾勇、乔 梁、曾鑫	010-5761 5900						
22 不动 01	平安证券 有限责任 公司	深圳市福田区 福田街道益田 路 5023 号平安 金融中心 B 座 第 22-25 层	周顺强、 郭锦智	0755-226 26124	中信建 投证券 股份有 限公司	广东省深 圳市福田 区益田路 6003 号荣 超商务中 心 B 栋 22 层	欧阳 程、宋 雁翔、 李晨 毓、柏 龙飞	0755-2 391467 5	联合资 信评估 股份有 限公司	北京市朝 阳区建国 门外大街 2 号院 2 号 楼 17 层
	中信建投 证券股份	广东省深圳市 福田区益田路	欧阳程、 宋雁翔、	0755-239 14675						

	有限公司	6003 号荣超商 务中心 B 栋 22 层	李晨毓、 柏龙飞							
	中信证券 股份有限 公司	北京市朝阳区 亮马桥路 48 号 中信证券大厦 22 层	宋颐岚、 宋佳佳、 常唯、姚 广、徐宏 源、宋璨 江、简琼 文	010-6083 8732						
	中国国际 金融股份 有限公司	北京市朝阳区 建国门外大街 1 号国贸写字 楼 2 座 33 层	王超、裘 索夫	010-6505 1166						
	华泰联合 证券有限 责任公司	北京市西城区 太平桥大街丰 盛胡同 28 号太 平洋保险大厦 A 座 3 层	贾勇、乔 梁、曾鑫	010-5761 5900						

2、报告期内，存续债务融资工具中介机构变化情况

报告期内，上述中介机构未发生变化。

第三章 债务融资工具存续情况

一、存续债券情况

(一) 存续债券详细信息

图表 1：发行人存续债务融资工具

债券全称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构（如有）	受托管理人（如有）
平安不动产 有限公司 2022 年 度第一期 超短期融 资券	22 平 安不动 SCP001	012280345. IB	2022-01-19	2022-01-21	2022-08-19	10	3.18	到期 还本 付息	银行 间债 券市 场	平安 银行， 兴业 银行	平安 银行	无
平安不动 产有限公 司 2021 年 度第二期 超短期融 资券	21 平 安不动 SCP002	012105017. IB	2021-11-15	2021-11-17	2022-08-12	5	3.08	到期 还本 付息	银行 间债 券市 场	平安 银行	平安 银行	无
平安不动 产有限公 司 2021 年 度第一期 超短期融 资券	21 平 安不动 SCP001	012102442. IB	2021-07-05	2021-07-07	2022-04-03	20	3.20	到期 还本 付息	银行 间债 券市 场	招商 银行	招商 银行	无
平安不动 产有限公 司 2020 年 度第一期 中期票据	20 平 安不动 MTN001	102000831. IB	2020-04-22	2020-04-24	2025-04-24	15	2.77	年度 付息， 到期 还本	银行 间债 券市 场	招商 银行， 兴业 银行	兴业 银行	无

									场	银行		
平安不动 产有限公 司 2021 年 度第一期 中期票据	21 平 安不动 MTN001	102101596. IB	2021-08-17	2021-08-19	2024-08-19	17	3. 30	年度 付息， 到期 还本	银行 间债 券市 场	兴 业 银 行， 中 国 银 行	兴 业 银 行	无
平安不动 产有限公 司 2020 年 度第二期 中期票据	20 平 安不动 MTN002	102001948. IB	2020-10-20	2020-10-22	2023-10-22	15	3. 85	年度 付息， 到期 还本	银行 间债 券市 场	兴 业 银 行， 中 国 银 行	兴 业 银 行	无

图表 2：发行人存续公司债、企业债

债券全称	债券 简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余 额	利率	付息 兑付 方式	交易 场所	主承 销商	受托 管理 人/ 债权 代理 人
平安不动 产有限公 司面向合 格投资者 公开发 行 2016 年 公司债 券(第一 期)	16 不 动产	136612. SH	2016-08-04	2016-08-05	2023-08-05	2. 44	3. 28	年度 付息， 到期 还本	上 交 所	平 安 证 券	华 创 证 券
平安汇通- 利园酒店 资产支持 专项计划 次级资产 支持证券	利园 次	139476. SZ	2019-01-31	2019-01-31	2030-09-30	0. 75	0. 00	年度 付息， 到期 还本	深 交 所	光 大 证 券	平 安 汇 通
平安汇通-	平朗 1	156822. SH	2019-03-13	2019-03-13	2037-03-13	1. 18	-	年度	上 交	-	平 安

平安不动产 朗诗租赁住房1期资产 支持专项计 划次级	次							付息， 到期 还本	所		汇通
平安汇通- 杭州平安金 融中心资产 支持专项计 划次级	不动 产次	156879.SH	2019-03-28	2019-03-28	2034-03-28	0.60	-	年度 付息， 到期 还本	上交 所	-	平安 汇通
平安不动产 有限公司 2019年非 公开发行人 公司债券(第 一期)	19不 动01	151700.SH	2019-06-13	2019-06-17	2022-06-17	15.00	4.45	年度 付息， 到期 还本	上交 所	中金 公司， 平安证 券，中 信建投 证券	中信 建投 证券
平安不动产 有限公司 2019年非 公开发行人 公司债券(第 二期)	19不 动02	151822.SH	2019-07-12	2019-07-16	2022-07-16	15.00	4.35	年度 付息， 到期 还本	上交 所	中金 公司， 平安证 券，中 信建投 证券	中信 建投 证券
平安不动产 有限公司 2019年公 开发行人 公司债券(第 一期)品种二	19不 动04	155573.SH	2019-07-24	2019-07-26	2026-07-26	7.50	4.40	年度 付息， 到期 还本	上交 所	平安 证券	中信 建投 证券
平安不动产 有限公司 2019年公 开发行人 公司债券(第 二期)品种二	19不 动06	155632.SH	2019-08-19	2019-08-21	2026-08-21	9.40	4.30	年度 付息， 到期 还本	上交 所	平安 证券	中信 建投 证券
平安不动产 有限公司 2019年公 开发行人 公司债券	19不 动05	155631.SH	2019-08-19	2019-08-21	2024-08-21	7.10	3.70	年度 付息， 到期 还本	上交 所	平安 证券	中信 建投 证券

债券(第二期)品种一											
平安不动产 有限公司 2019 年非 公开发行公 司债券(第 三期)	19 不 动 07	162116. SH	2019-09-10	2019-09-12	2022-09-12	11.00	4.28	年度 付息, 到期 还本	上交 所	中金 公司, 中信 建投 证券, 平安 证券	中信 建投 证券
平安不动产 有限公司 2019 年非 公开发行公 司债券(第 四期)	19 不 动 08	162285. SH	2019-10-14	2019-10-16	2022-10-16	5.00	4.35	年度 付息, 到期 还本	上交 所	中金 公司, 平安 证券, 中信 建投 证券	中信 建投 证券
平安不动产 有限公司 2020 年公 开发行可续 期公司债券 (第一期)	20 不 动 Y1	163502. SH	2020-04-28	2020-05-06	2027-05-06	30.00	4.40	年度 付息, 到期 还本	上交 所	平安 证券	华创 证券
平安汇通- 平安不动产 朗诗租赁住 房 2 期资产 支持专项计 划次级	平朗 2 次	165233. SH	2020-05-28	2020-05-28	2038-05-28	0.66	-	年度 付息, 到期 还本	上交 所	平安 证券	平安 汇通
平安汇通- 平安不动产 朗诗租赁住 房 2 期资产 支持专项计 划优先级	PR2 优	165232. SH	2020-05-28	2020-05-28	2038-05-28	2.60	3.98	年度 付息, 到期 还本	上交 所	平安 证券	平安 汇通
平安不动产 有限公司 2020 年公 开发行公司 债券(面向 专业投资	20 不 动 02	149147. SZ	2020-06-16	2020-06-18	2023-06-18	30.00	3.45	年度 付息, 到期 还本	上交 所	国泰 君安, 中信 建投 证	中信 建投 证券

者)(第一期)										券,海通证券,平安证券,华泰联合证券	
平安不动产 有限公司 2021 年公 开发行公司 债券(面向 专业投资 者)(第一 期)	21 不 动 01	149367. SZ	2021-01-22	2021-01-26	2024-01-26	20. 00	3. 80	年度 付息, 到期 还本	深交 所	招商 证 券, 平安 证 券, 中信 证 券, 光大 证 券, 中金 公司	中信 建 投 证 券
平安汇通- 武汉金地广 场资产支持 专项计划优 先 A1 级资 产支持证券	金安 A1	137806. SZ	2021-03-11	2021-03-11	2039-02-24	2. 50	4. 60	年度 付息, 到期 还本	深交 所	平安 汇通 财富	平安 汇通
平安汇通- 武汉金地广 场资产支持 专项计划优 先 A2 级资 产支持证券	金安 A2	137807. SZ	2021-03-11	2021-03-11	2039-02-24	2. 50	4. 60	年度 付息, 到期 还本	深交 所	平安 汇通 财富	平安 汇通
平安汇通- 武汉金地广 场资产支持 专项计划次 级资产支持 证券	金安 劣	137808. SZ	2021-03-11	2021-03-11	2039-02-24	0. 27	0. 00	年度 付息, 到期 还本	深交 所	平安 汇通 财富	平安 汇通
平安不动产 有限公司	21 不 动 02	149481. SZ	2021-05-20	2021-05-24	2024-05-24	20. 00	3. 90	年度 付息,	深交 所	华泰 联合	中信 建 投

2021 年公 开发行公司 债券(面向 专业投资 者)(第二 期)								到期 还本		证 券, 中 信 证 券, 中 金 公 司, 平 安 证 券, 中 信 建 投 证 券	证 券
平安不动 产有限公 司 2022 年 公开发 行公司 债券(面 向专业 投资者) (第一期)	22 不 动 01	149784. SZ	2022-01-13	2022-01-17	2025-01-17	20.00	3.60	年度 付息, 到期 还本	深交 所	平 安 证 券, 华 泰 联 合 证 券, 中 金 公 司, 中 信 建 投 证 券, 中 信 证 券	中 信 建 投 证 券

(二) 是否存在逾期未偿还债券

截至本定期报告披露日, 发行人不存在逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级调整情况

无调整。

三、报告期内债务融资工具募集资金使用情况:

(一) 报告期内存续(含报告期内到期)债务融资工具募集资金使用情况

表 1 募集资金使用情况（截至 2022 年 3 月 18 日）

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
18 平安不动 MTN001	20	发行人拟将本期募集的 20 亿元资金,全部用于偿还发行人本部银行贷款	商务服务业	20	20	是	0
18 平安不动 MTN002	20	发行人拟将本期募集的 20 亿元资金,全部用于偿还发行人本部有息债务	商务服务业	20	20	是	0
18 平安不动 MTN003	5	发行人拟将本期募集的 10 亿元资金,全部用于归还银行借款.	商务服务业	5	5	是	0
20 平安不动 SCP007	17	发行人拟将本期募集的 17 亿元资金,用于偿还即将到期的债务融资工具.	商务服务业	17	17	是	0
21 平安不动 SCP001	20	发行人本期拟发行 20 亿元,拟将本期募集的 20 亿元资金,全部用于偿还到期债券(18 平安不动 MTN001)	商务服务业	20	20	是	0
21 平安不动 MTN001	17	发行人拟将本期募集的 17 亿元资金,用于偿还即将到期的债务融资工具.	商务服务业	17	17	是	0
21 平安不动	5	发行人拟将本	商务	5	5	是	0

SCP002		期募集的5亿元资金,用于偿还即将到期的债务融资工具	服务业				
--------	--	---------------------------	-----	--	--	--	--

（二）报告期内存续（含报告期内到期）债务融资工具募集资金用途变更情况

不涉及。

（三）特定用途的债务融资工具募集资金使用情况；

不涉及。

（四）用于项目建设的募集资金使用情况

发行人不存在报告期内存续或到期的用于项目建设的债务融资工具。

（五）募集资金专项账户运作情况

发行人报告期内存续或到期债务融资工具未开设募集资金专项账户。

四、含权条款、投保条款的触发及执行情况

（一）附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款

截至报告期末存续债务融资工具含权情况

债券简称	含权类型	报告期内是否行权	具体行权情况（如有）
20 平安不动 MTN001	调整票面利率、回售	否	-

（二）投资人保护条款触发情况

截至报告期末存续债务融资工具投资人保护条款触发情况

债券简称	附投资人保护条款类型	是否触发	触发具体情况（如有）
22 平安不动 SCP001	交叉保护	否	-
21 平安不动 SCP002	交叉保护	否	-
21 平安不动 SCP001	交叉保护	否	-

20 平安不动 MTN001	交叉保护	否	-
21 平安不动 MTN001	交叉保护	否	-
20 平安不动 MTN002	交叉保护	否	-

五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析；

（一）增信机制现状、执行情况及变化情况：

截至报告期末，发行人存续债务融资工具无增信。

（二）偿债计划及其他偿债保障措施（如有）的现状、执行情况及变化情况分析：

无。

第四章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

（一）会计政策变更情况：

不涉及。

（三）会计估计变更情况：

不涉及。

（三）会计差错更正情况：

不涉及。

（四）是否被出具非标准意见的审计报告：

否。

二、报告期内合并报表范围发生变化

较2020年末相比，公司报告期末新增加合并单位3家，减少合并单位5家。

2021年财务报表合并范围较2020年相比变化情况表

公司名称	变更内容	变更原因
深圳市盛浩投资管理有限公司	新增至合并范围	同一控制下的企业合并
长沙平安财富中心有限公司	新增至合并范围	同一控制下的企业合并
海南创欣宇企业管理有限公司	新增至合并范围	同一控制下的企业合并
桐乡平安新经济城开发有限公司	不再纳入合并范围	第三方增资
FUTENG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	不再纳入合并范围	当年清算
杭州安丰置业有限公司	不再纳入合并范围	当年处置
广州平盈置业有限公司	不再纳入合并范围	当年处置
FUDA INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	不再纳入合并范围	当年清算

三、报告期内合并报表是否发生亏损超过上年末净资产规模 10%的情况

不涉及。

四、受限资产情况：

截至报告期末，公司受限资产总额368,031.48万元，具体情况如下。

受限资产	受限资产价值（万元）	抵押/质权人	事项
土地使用权及其在建工程	108,317.76	建设银行	公司以人民币为 108,317.76 万元的存货用于账面价值为人民币 52,019.96 万元的长期借款的抵押物。
土地使用权及其房屋所有权	34,237.06	工商银行	公司以净额为人民币 34,237.06 万元的投资性房地产用于账面价值为人民币 27,036.71 万元的长期借款的抵押物。
货币资金	93.80	民生银行	公司资产证券化项目质押账户资金
货币资金	24,851.01	建设银行	公司银行贷款质押和政府监管账户资金
货币资金	200,531.85	光大银行	公司定期存款
受限资产合计	368,031.48	/	/

五、对外担保情况：

（一）截至报告期末的对外担保情况列示：

报告期末，发行人无对外担保。

（二）对单笔或同一担保对象累计超过报告期末净资产的 10%的情况分析：

不涉及。

六、报告期内信息披露事务管理制度变更情况：

报告期内发行人信息披露事务管理制度未发生变更。

第五章 财务报告



平安不动产有限公司

已审财务报表

2021年度

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110002432022299000243
报告名称：	平安不动产有限公司2021年审计报告
报告文号：	安永华明（2022）审字第61229246_H01号
被审（验）单位名称：	平安不动产有限公司
会计师事务所名称：	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022年03月02日
报备日期：	2022年03月04日
签字注册会计师：	吴翠蓉（110002432769）， 罗佳（110002433766）
<div data-bbox="662 1339 917 1579"></div> <p>（可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息）</p>	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	4 - 5
合并利润表	6 - 7
合并所有者权益变动表	8 - 9
合并现金流量表	10 - 11
资产负债表	12 - 13
利润表	14
所有者权益变动表	15 - 16
现金流量表	17 - 18
财务报表附注	19 - 114

审计报告

安永华明（2022）审字第61229246_H01号
平安不动产有限公司

平安不动产有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了平安不动产有限公司的财务报表，包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表，2021年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的平安不动产有限公司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有限公司2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021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。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有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

平安不动产有限公司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有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督平安不动产有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61229246_H01号
平安不动产有限公司

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：

- （1）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。
- （2）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。
- （3）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。
- （4）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有限公司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有限公司不能持续经营。
- （5）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。
- （6）就平安不动产有限公司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。

我们与治理层就计划的审计范围、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。

审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61229246_H01号
平安不动产有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：吴翠蓉



中国注册会计师：罗佳

中国 北京

2022年3月2日



平安不动产有限公司
合并资产负债表
2021年12月31日

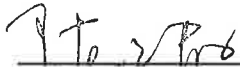
单位：人民币元

资产	附注七	2021年12月31日	2020年12月31日 (已重述)
流动资产			
货币资金	1	22,439,333,510	18,461,795,319
交易性金融资产	2	1,542,034,285	460,840,994
衍生金融资产		61,377,621	-
应收账款	3	1,303,852,290	1,715,895,468
应收款项融资	4	4,404,638,978	2,502,226,316
预付款项		90,073,517	20,438,338
其他应收款	5	7,482,424,546	4,708,174,211
存货	6	1,291,159,359	1,171,125,463
一年内到期的非流动资产	8	14,739,607,267	6,130,692,549
其他流动资产	7	15,598,329,523	19,646,144,890
流动资产合计		68,952,830,896	54,817,333,548
非流动资产			
债权投资	8	2,803,006,306	12,912,440,510
长期股权投资	9	36,231,876,973	25,108,572,576
其他权益工具投资	10	21,000,000	21,000,000
其他非流动金融资产	2	111,939,862	710,003,565
投资性房地产	11	2,010,406,247	4,212,746,327
固定资产		118,800,150	128,268,530
无形资产		134,173,260	118,636,755
使用权资产		57,760,236	97,939,737
商誉		547,495	547,495
长期待摊费用		46,916,797	51,462,472
递延所得税资产	12	246,112,277	243,358,170
其他非流动资产	13	-	8,295,859,660
非流动资产合计		41,782,539,603	51,900,835,797
资产总计		110,735,370,499	106,718,169,345

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
合并资产负债表（续）
2021年12月31日

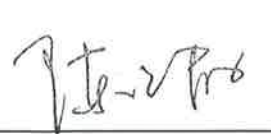
单位：人民币元

负债和所有者权益	附注七	2021年12月31日	2020年12月31日 (已重述)
流动负债			
短期借款	14	4,349,580,580	3,117,677,915
应付账款		78,037,308	122,874,757
应付职工薪酬	15	738,010,742	608,422,029
应交税费	16	615,346,865	372,278,650
合同负债		230,623,944	168,864,059
其他应付款	17	13,577,005,824	12,192,193,157
一年内到期的长期借款	19	1,342,284,732	841,254,484
一年内到期的非流动负债	20	9,357,403,725	9,757,090,212
其他流动负债	18	2,559,921,106	1,757,728,690
流动负债合计		32,848,214,826	28,938,383,953
非流动负债			
长期借款	19	5,668,762,770	7,573,699,710
应付债券	20	20,710,402,047	21,782,357,240
租赁负债		7,566,746	27,098,706
递延所得税负债	12	39,160,664	38,055,136
非流动负债合计		26,425,892,227	29,421,210,792
负债合计		59,274,107,053	58,359,594,745
所有者权益			
实收资本	21	20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具	22	8,712,580,647	9,206,597,493
资本公积	23	822,217,197	1,161,764,270
其他综合收益	35	(106,212,411)	138,278,875
盈余公积	24	1,961,445,318	1,462,539,077
一般风险准备		57,912,191	34,643,202
未分配利润	25	20,015,298,964	16,358,683,961
归属于母公司所有者权益合计		51,463,241,906	48,362,506,878
少数股东权益		(1,978,460)	(3,932,278)
所有者权益合计		51,461,263,446	48,358,574,600
负债和所有者权益总计		110,735,370,499	106,718,169,345

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
合并利润表
2021年度

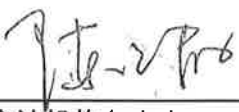
单位：人民币元

	附注七	2021年度	2020年度 (已重述)
一、营业收入	26	3,884,507,120	3,348,158,578
减：营业成本	27	(321,443,950)	(242,277,548)
税金及附加	28	(80,012,499)	(70,612,499)
管理费用	29	(1,679,856,002)	(1,580,198,526)
财务费用	30	(1,753,222,647)	(1,700,519,817)
其中：利息费用	30	(1,755,752,662)	(1,858,624,638)
利息收入	30	68,505,296	72,505,737
信用减值损失	31	(19,233,652)	(8,213,722)
加：其他收益		14,366,289	429,210,884
投资收益	32	5,781,674,343	6,232,319,948
其中：对联营企业和合营企业的投资			
收益		952,089,293	3,443,861,864
公允价值变动损益	33	30,573,364	(988,653)
资产处置收益		(837,721)	-
二、营业利润		5,856,514,645	6,406,878,645
加：营业外收入		7,431,167	8,114,559
减：营业外支出		(16,955,454)	(17,462,693)
三、利润总额		5,846,990,358	6,397,530,511
减：所得税费用	34	(1,255,370,538)	(764,801,520)
四、净利润		4,591,619,820	5,632,728,991
按经营持续性分类			
持续经营净利润		4,591,619,820	5,632,728,991
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		4,591,722,443	5,632,921,772
少数股东损益		(102,623)	(192,781)

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分


平安不动产有限公司
合并利润表（续）
2021年12月31日

单位：人民币元

	附注七	2021年度	2020年度 (已重述)
五、其他综合收益的税后净额		(242,434,845)	112,536,551
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额	35	(244,491,286)	112,541,288
将重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额		(137,951,669)	(52,906,929)
权益法下可转损益的其他综合收益		(106,539,617)	165,448,217
归属于少数股东的其他综合收益的税后 净额	35	2,056,441	(4,737)
六、综合收益总额		4,349,184,975	5,745,265,542
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,347,231,157	5,745,463,060
归属于少数股东的综合收益总额		1,953,818	(197,518)

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
合并所有者权益变动表
2021年度

单位：人民币元

附注	2021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	少数股东权益	
一、本年年初余额	20,000,000,000	9,206,597,493	1,161,764,270	138,278,875	1,462,539,077	34,643,202	16,358,683,961	(3,932,278)	48,358,574,600
二、本年增减变动金额									
（一）综合收益总额	-	-	-	(244,491,286)	-	-	4,591,722,443	1,953,818	4,349,184,975
净利润	-	-	-	-	-	-	4,591,722,443	(102,623)	4,591,619,820
其他综合收益	-	-	-	(244,491,286)	-	-	-	2,056,441	(242,434,845)
（二）利润分配									
提取盈余公积	-	-	-	-	498,906,241	-	(498,906,241)	-	-
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	23,268,989	(23,268,989)	-	-
（三）同一控制下企业合并	-	-	(179,906,600)	-	-	-	-	-	(179,906,600)
（四）员工持股计划	-	-	(449,832)	-	-	-	-	-	(449,832)
（五）长期服务计划	-	-	(43,300,662)	-	-	-	-	-	(43,300,662)
（六）赎回其他权益工具	-	(500,000,000)	-	-	-	-	-	-	(500,000,000)
（七）归属其他权益工具股息	-	416,933,154	(4,000,944)	-	-	-	(412,932,210)	-	(410,950,000)
（八）发放其他权益工具股息	-	(410,950,000)	-	-	-	-	-	-	(410,950,000)
（九）联合营企业的其他变动	-	-	(111,889,035)	-	-	-	-	-	(111,889,035)
三、本年年末余额	20,000,000,000	8,712,580,647	822,217,197	(106,212,411)	1,961,445,318	57,912,191	20,015,298,964	(1,978,460)	51,461,263,446

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2021年度

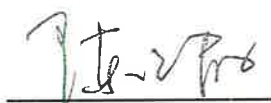
单位：人民币元

		2020年度（已重述）								
		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、	上年年末余额	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	(3,734,760)	37,254,498,025
	同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	(2,395,000)	-	(2,395,000)
二、	本年初余额	20,000,000,000	3,619,318,522	1,140,872,773	25,737,587	947,123,466	6,118,965	11,516,666,472	(3,734,760)	37,252,103,025
三、	本年增减变动金额									
(一)	综合收益总额	-	-	-	112,541,288	-	-	5,632,921,772	(197,518)	5,745,265,542
	净利润	七、25	-	-	-	-	-	5,632,921,772	(192,781)	5,632,728,991
	其他综合收益	七、35	-	-	112,541,288	-	-	-	(4,737)	112,536,551
(二)	利润分配									
	提取盈余公积	七、24	-	-	-	515,415,611	-	(515,415,611)	-	-
	提取一般风险准备		-	-	-	-	28,524,237	(28,524,237)	-	-
(三)	员工持股计划		-	(98,493)	-	-	-	-	-	(98,493)
(四)	长期服务计划		-	(71,920,552)	-	-	-	-	-	(71,920,552)
(五)	发行其他权益工具		5,497,405,660	-	-	-	-	-	-	5,497,405,660
(六)	归属其他权益工具股息		257,573,311	-	-	-	-	(257,573,311)	-	-
(七)	发放其他权益工具股息		(167,700,000)	-	-	-	-	-	-	(167,700,000)
(八)	联合营企业的其他变动		-	103,519,421	-	-	-	-	-	103,519,421
(九)	其他		-	(10,608,879)	-	-	-	10,608,876	-	(3)
三、	本年年末余额	20,000,000,000	9,206,597,493	1,161,764,270	138,278,875	1,462,539,077	34,643,202	16,358,683,951	(3,932,278)	48,358,574,600

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人


后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
合并现金流量表
2021年度

单位：人民币元

	附注七	2021年度	2020年度 (已重述)
一、经营活动产生的现金流量：			
提供劳务及租赁收到的现金		5,774,204,763	3,336,033,951
收到其他与经营活动有关的现金		8,225,321,573	5,941,179,197
经营活动现金流入小计		13,999,526,336	9,277,213,148
购买商品、接受劳务支付的现金		(2,199,606,508)	(938,576,682)
支付给职工以及为职工支付的现金		(823,710,476)	(782,287,176)
支付的各项税费		(1,616,053,896)	(1,250,933,003)
支付其他与经营活动有关的现金		(7,208,912,242)	(3,988,417,277)
经营活动现金流出小计		(11,848,283,122)	(6,960,214,138)
经营活动产生的现金流量净额		2,151,243,214	2,316,999,010
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		110,984,095,487	59,697,334,194
处置子公司收到的现金净额		2,502,010,934	48,041,391
取得投资收益收到的现金		4,001,758,001	2,588,279,042
处置固定资产及无形资产收回的现金		16,863	163,696,551
收购子公司收到的现金净额		158,856,532	-
投资活动现金流入小计		117,646,737,817	62,497,351,178
投资支付的现金		(112,424,967,565)	(70,674,604,914)
购建投资性房地产及其他长期资产支付的现金		(312,132,160)	(228,382,689)
投资活动现金流出小计		(112,737,099,725)	(70,902,987,603)
投资活动产生/（使用）的现金流量净额		4,909,638,092	(8,405,636,425)

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
合并现金流量表（续）
2021年度

单位：人民币元

	附注七	2021年度	2020年度 (已重述)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	5,497,405,660
取得借款收到的现金	36,747,900,507	7,214,334,005	
发行债券收到的现金	13,906,839,405	11,709,960,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	761,576,161	-	
筹资活动现金流入小计	51,416,316,073	24,421,699,665	
偿还债务支付的现金	(52,779,101,161)	(11,526,999,522)	
分配利润及偿付利息所支付的现金	(2,428,993,800)	(2,028,783,397)	
支付其他与筹资活动有关的现金	(470,135,279)	(90,138,121)	
筹资活动现金流出小计	(55,678,230,240)	(13,645,921,040)	
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	(4,261,914,167)	10,775,778,625	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(121,025,659)	12,933,043	
五、现金及现金等价物净增加额	2,677,941,480	4,700,074,253	
加：年初现金及现金等价物余额	17,506,625,403	12,806,551,150	
六、年末现金及现金等价物余额	36.(2) 20,184,566,883	17,506,625,403	

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
资产负债表
2021年12月31日

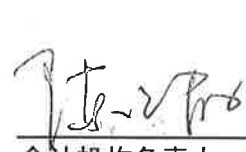
单位：人民币元

资产	附注十四	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金	1	16,044,062,582	13,024,296,965
交易性金融资产	2	714,247,826	135,577,184
应收账款	3	1,179,078,723	1,608,311,403
预付款项		90,977	103,832
其他应收款	4	12,406,954,039	8,892,629,401
一年内到期的非流动资产	6	12,183,172,557	5,539,264,855
其他流动资产	5	22,355,780,254	24,578,337,417
流动资产合计		64,883,386,958	53,778,521,057
非流动资产			
债权投资	6	1,290,504,357	10,216,864,068
长期股权投资	7	18,624,738,548	19,920,624,305
其他权益工具投资		21,000,000	21,000,000
其他非流动金融资产	2	109,024,334	313,637,393
固定资产		8,153,466	9,154,910
无形资产		120,471,856	104,092,502
使用权资产		54,909,740	96,726,444
长期待摊费用		2,713,520	2,379,707
递延所得税资产	8	46,611,138	36,575,236
其他非流动资产		-	20,000,000
非流动资产合计		20,278,126,959	30,741,054,565
资产总计		85,161,513,917	84,519,575,622

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
资产负债表（续）
2021年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注十四	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债			
短期借款	9	3,417,523,366	3,025,123,848
应付账款		50,802,812	58,440,833
应付职工薪酬	10	655,309,797	509,148,479
应交税费	11	586,296,346	294,081,732
其他应付款	12	6,682,652,661	5,579,564,805
一年内到期的长期借款	14	1,342,284,732	500,631,354
一年内到期的非流动负债		6,896,665,344	9,754,580,370
其他流动负债	13	2,536,861,815	1,725,326,458
流动负债合计		22,168,396,873	21,446,897,879
非流动负债			
长期借款	14	2,603,614,028	5,483,798,537
应付债券		13,867,755,979	14,641,718,547
租赁负债		6,424,659	28,374,470
非流动负债合计		16,477,794,666	20,153,891,554
负债合计		38,646,191,539	41,600,789,433
所有者权益			
实收资本		20,000,000,000	20,000,000,000
其他权益工具		8,712,580,647	9,206,597,493
资本公积		-	227,821,247
其他综合收益		28,560,046	77,969,438
盈余公积		1,957,577,639	1,458,671,398
一般风险准备		13,684,646	9,620,939
未分配利润		15,802,919,400	11,938,105,674
所有者权益合计		46,515,322,378	42,918,786,189
负债和所有者权益总计		85,161,513,917	84,519,575,622

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
利润表
2021年度

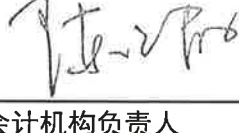
单位：人民币元

	附注十四	2021年度	2020年度
一、营业收入	15	2,972,183,652	2,608,881,688
减：营业成本		(694,740)	(833,196)
税金及附加		(40,089,926)	(31,837,080)
管理费用	16	(1,480,790,325)	(1,341,272,892)
财务费用	17	(1,344,362,926)	(1,536,638,786)
其中：利息费用		(1,372,725,047)	(1,557,546,902)
利息收入		41,655,675	48,656,554
信用减值损失	18	(16,913,483)	(29,102,857)
加：其他收益		8,302,951	7,669,931
投资收益	19	6,053,990,984	6,127,145,622
其中：对联营企业和合营企业的投			
资收益		1,455,818,567	3,597,426,556
公允价值变动损益	20	(12,695,871)	(61,397,886)
资产处置收益		(837,721)	-
二、营业利润		6,138,092,595	5,742,614,544
加：营业外收入		5,463,450	1,905,605
减：营业外支出		(1,036,669)	(2,310,070)
三、利润总额		6,142,519,376	5,742,210,079
减：所得税费用	21	(1,153,456,970)	(588,053,961)
四、净利润		4,989,062,406	5,154,156,118
五、其他综合收益的税后净额		(49,409,392)	83,074,845
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		(49,409,392)	83,074,845
六、综合收益总额		4,939,653,014	5,237,230,963

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人


后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
所有者权益变动表
2021年度

单位：人民币元

	2021年度						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、本年年初余额	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
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	(49,409,392)	-	-	4,989,062,406
净利润	-	-	-	-	-	-	4,989,062,406
其他综合收益	-	-	-	(49,409,392)	-	-	(49,409,392)
(二) 利润分配							
提取盈余公积	-	-	-	-	498,906,241	-	(498,906,241)
提取一般风险准备	-	-	-	-	-	4,063,707	(4,063,707)
(三) 同一控制下企业合并	-	-	(179,906,601)	-	-	-	(179,906,601)
(四) 员工持股计划	-	-	(356,072)	-	-	-	(356,072)
(五) 长期服务计划	-	-	(42,297,433)	-	-	-	(42,297,433)
(六) 赎回其他权益工具	-	(500,000,000)	-	-	-	-	(500,000,000)
(七) 归属其他权益工具股息	-	416,933,154	(4,000,944)	-	-	-	(412,932,210)
(八) 发放其他权益工具股息	-	(410,950,000)	-	-	-	-	(410,950,000)
(九) 联合营企业的其他变动	-	-	(209,606,719)	-	-	-	(209,606,719)
(十) 其他	-	-	208,346,522	-	-	-	(208,346,522)
三、本年年末余额	20,000,000,000	8,712,580,647	-	28,560,046	1,957,577,639	13,684,646	15,802,919,400

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

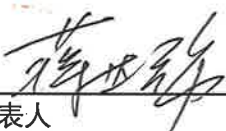


平安不动产有限公司
所有者权益变动表（续）
2021年度

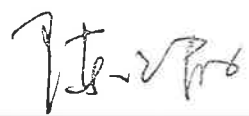
单位：人民币元

	2020年度							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	合计
一、本年年初余额	20,000,000,000	3,619,318,522	386,733,482	(5,105,407)	943,255,787	6,118,965	7,560,440,452	32,510,761,801
二、本年增减变动金额								
（一）综合收益总额	-	-	-	83,074,845	-	-	5,154,156,118	5,237,230,963
净利润	-	-	-	-	-	-	5,154,156,118	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、本年年末余额	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

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
现金流量表
2021年度

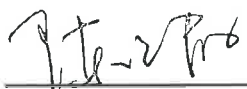
单位：人民币元

	附注十四	2021年度	2020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		3,577,772,610	2,134,636,953
收到其他与经营活动有关的现金		13,679,509,480	4,182,254,385
经营活动现金流入小计		17,257,282,090	6,316,891,338
购买商品、接受劳务支付的现金		(339,187,577)	(361,662,913)
支付给职工以及为职工支付的现金		(656,356,516)	(642,110,810)
支付的各项税费		(1,294,566,564)	(771,619,051)
支付其他与经营活动有关的现金		(9,598,174,390)	(5,736,909,028)
经营活动现金流出小计		(11,888,285,047)	(7,512,301,802)
经营活动使用的现金流量净额		5,368,997,043	(1,195,410,464)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		122,947,815,365	55,382,721,646
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金		16,676	33,066,972
取得投资收益收到的现金		4,629,469,223	2,319,768,004
投资活动现金流入小计		127,577,301,264	57,735,556,622
投资支付的现金		(125,860,017,177)	(63,496,137,656)
投资子公司支付的现金净额		-	(1,267,200,000)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(73,219,645)	(77,561,791)
投资活动现金流出小计		(125,933,236,822)	(64,840,899,447)
投资活动产生/（使用）的现金流量净额		1,644,064,442	(7,105,342,825)

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司
现金流量表（续）
2021年度

单位：人民币元

	附注十四	2021年度	2020年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	5,497,405,660
取得借款收到的现金		23,700,199,131	6,556,000,000
发行债券收到的现金		8,176,011,667	9,100,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		700,000,000	-
筹资活动现金流入小计		32,576,210,798	21,153,405,660
偿还债务支付的现金		(33,498,581,194)	(9,692,337,928)
分配利润及偿付利息支付的现金		(2,271,239,305)	(1,589,160,437)
支付其他与筹资活动有关的现金		(99,686,167)	(70,920,472)
筹资活动现金流出小计		(35,869,506,666)	(11,352,418,837)
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		(3,293,295,868)	9,800,986,823
四、现金净增加额		3,719,765,617	1,500,233,534
加：年初现金余额		12,324,296,965	10,824,063,431
五、年末现金及现金等价物余额	22.(2)	16,044,062,582	12,324,296,965

本财务报表由以下人士签署：


法定代表人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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2021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”）。

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、 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2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021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。

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

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。

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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，本集团区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

四、重要会计政策和会计估计（续）

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2021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。

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。

四、重要会计政策和会计估计（续）

4. 合并财务报表（续）

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。

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。

四、 重要会计政策和会计估计（续）

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：

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。

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。

四、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融资产（续）

财务担保合同

财务担保合同，是指根据合同约定，当债务人不履行债务时，财务担保合同的签发人按照约定向持有人补偿相关损失的合同。这些财务担保合同为债权人提供偿还保障，即在债务人不能按照债务工具、贷款或其他负债的原始或修改后的条款履行义务时，代为偿付债权人的损失。本集团对该等合同按公允价值进行初始计量，其最初的公允价值很可能等于所收取的费用。该公允价值在担保期内按比例摊销，计入手续费及佣金收入。后续按以下两项孰高进行计量：按照本附注中的预期信用损失模型计算的减值准备金额；初始确认金额减去按照《企业会计准则第14号—收入》确认的收入。

除本集团银行业务提供的财务担保合同是根据财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》核算外，本集团其他业务提供的财务担保合同视作保险合同，并采用适用于保险合同的会计核算方法，因此，对该等合同选用《企业会计准则第25号—原保险合同》进行核算。

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。

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：

- （1） 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；
- （2） 信用风险显著变化的判断标准；
- （3） 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。

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）

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）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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

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。

四、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融负债（续）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（续）

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。

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。

四、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融工具的公允价值（续）

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

8. 存货

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。

四、重要会计政策和会计估计（续）

8. 存货（续）

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。

存货盘存制度

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计（续）

9. 长期股权投资（续）

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。

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：

四、重要会计政策和会计估计（续）

10. 投资性房地产（续）

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权	40年	-	2.50%
房屋及建筑物	30年	5.00%	3.17%

投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

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

11. 固定资产

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

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

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	3年	5%	31.67%
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。

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。

四、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 借款费用

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

14. 无形资产

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

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

本集团的无形资产包括土地使用权及软件使用权。

土地使用权是为建造自用物业所取得。为开发用于销售的物业而取得的土地使用权作为存货核算。土地使用权按使用年限40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；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。

四、 重要会计政策和会计估计（续）

21. 收入（续）

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计（续）

23. 所得税（续）

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负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

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

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

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

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；

四、 重要会计政策和会计估计（续）

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。

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。

四、 重要会计政策和会计估计（续）

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：

（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。

四、 重要会计政策和会计估计（续）

26. 重大会计估计和判断（续）

（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。

（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。

四、重要会计政策和会计估计（续）

26. 重大会计估计和判断（续）

（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	2.5%、10%、16.5%及25%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	1%、3%、6%、9%及13%

- (a) 本公司及大部分在中国境内的子公司2021年度适用的企业所得税税率为25%（2020年：25%）；部分小微企业使用企业所得税率为2.5%及10%。

本集团在香港特别行政区设立的公司依法缴纳香港利得税。2021年度香港利得税税率16.5%（2020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（续）
2021年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表的合并范围

1. 于2021年12月31日，本公司的主要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
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%	100%	5,000,000,000	市政配套开发
深圳平安宝中资产运营管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	4,200,000,000	投资管理
平安不动产资本有限公司（以下简称“不动产资本”）	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	2,536,129,600	投资管理
上海安儒企业管理咨询有限公司	上海	上海	100%	100%	2,000,000,000	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”)	上海	上海	100%	100%	2,000,000,000	投资管理
上海安榜管理咨询有限公司	上海	上海	100%	100%	2,000,000,000	投资管理
上海安翮企业管理咨询有限公司	上海	上海	100%	100%	2,000,000,000	投资管理
上海安碧管理咨询有限公司	上海	上海	100%	100%	2,000,000,000	投资管理
上海安鞠企业管理咨询有限公司	上海	上海	100%	100%	2,000,000,000	投资管理
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%	100%	1,920,000,000	投资管理
上海平双投资管理有限公司	上海	上海	100%	100%	1,000,000,000	投资管理
上海安筱企业管理咨询有限公司	上海	上海	100%	100%	950,000,000	投资管理
长沙平安财富中心有限公司（注2） (以下简称“长沙财富中心”)	长沙	长沙	100%	100%	600,000,000	物业管理
桐乡平安投资有限公司（以下简称“桐乡平安”）	嘉兴	嘉兴	100%	100%	500,000,000	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%	100%	500,000,000	保付代理
北京安臻企业管理有限公司	北京	北京	100%	100%	280,000,000	长租产业

平安不动产有限公司
财务报表附注（续）
2021年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于2021年12月31日，本公司的主要合并子公司情况如下：（续）

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 (除特别说明外，均以 人民币元表示)	主要业务
桐乡市安泰养老产业开发有限公司	嘉兴	嘉兴	100%	100%	150,000,000	养老产业
桐乡市安盛投资有限公司（以下简称“桐乡安盛”）	嘉兴	嘉兴	99 %	99%	150,000,000	教育产业
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%	100%	100,000,000	基金管理
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%	100%	100,000,000	基金管理
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%	100%	100,000,000	投资管理
深圳联盈投资管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	100,000,000	投资管理
深圳市平泰投资管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	50,000,000	投资管理
深圳平信投资咨询有限公司	深圳	深圳	100%	100%	20,000,000	投资管理
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%	100%	16,500,000	资管平台
深圳平安郑东金融大厦投资有限公司 （以下简称“郑东金融”）	深圳	深圳	100%	100%	12,000,000	投资管理
杭州博华利新投资管理有限公司	杭州	杭州	100%	100%	10,010,000	投资管理
深圳市聚鑫联资产管理有限责任公司 （以下简称“深圳聚鑫联”）	深圳	深圳	100%	100%	10,000,000	投资管理
桐乡市安凯置业有限公司	嘉兴	嘉兴	100%	100%	10,000,000	商业开发
桐乡瑞金中西医结合医院有限公司	嘉兴	嘉兴	100%	100%	10,000,000	医疗管理

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于2021年12月31日，本公司的主要合并子公司情况如下：（续）

公司名称	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 （除特别说明外，均以 人民币元表示）	主要业务
桐乡市合悦生态农业开发有限公司	嘉兴	嘉兴	100%	100%	10,000,000	农业生态园区开发
北京鸿启置业有限公司	北京	北京	100%	100%	10,000,000	投资管理
郑州郑平置业有限公司	郑州	郑州	100%	100%	10,000,000	商业开发
深圳恒创佰盛科技有限公司（原名：深圳壹地金科技有限公司）	深圳	深圳	100%	100%	10,000,000	互联网信息咨询
昆山联诚股权投资管理有限公司（以下简称“昆山联诚”）	苏州	苏州	100%	100%	6,000,000	投资管理
杭州延年股权投资管理有限公司（以下简称“杭州延年”）	杭州	杭州	100%	100%	5,000,000	资管平台
深圳市盛浩投资管理有限公司（注2）（以下简称“深圳盛浩”）	深圳	深圳	100%	100%	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%	100%	5,000,000	投资管理
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%	100%	5,000,000	投资管理
深圳市盛锐置业有限公司	深圳	深圳	100%	100%	5,000,000	投资管理
深圳市盛众置业有限公司	深圳	深圳	90%	90%	5,000,000	投资管理
深圳市创齐企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	5,000,000	投资管理
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%	100%	5,000,000	投资管理
深圳市盛良投资管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	5,000,000	投资管理
北京汇安投资管理有限公司（以下简称“北京汇安投资”）	北京	北京	100%	100%	3,000,000	资管平台
苏州苏平投资管理有限公司（以下简称“苏州苏平投资”）	苏州	苏州	100%	100%	2,000,000	资管平台
广州平鸿企业管理有限公司（原名：广州平安投资管理有限公司） （以下简称“广州平鸿”）	广州	广州	100%	100%	2,000,000	资管平台

平安不动产有限公司
财务报表附注（续）
2021年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于2021年12月31日，本公司的主要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
海南创欣宇企业管理有限公司（注2）	海口	海口	100%	100%	1,000,000	投资咨询
深圳溜溜逗网络科技有限公司（以下简称“深圳溜溜逗”）	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	网站运营
成都信平投资管理有限公司（以下简称“成都信平”）	成都	成都	100%	100%	1,000,000	资管平台
南昌安岭企业管理有限公司（原名：深圳市安岭企业管理有限公司）	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资管理
深圳市安烨企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	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%	100%	1,000,000	投资管理
深圳市安英企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资管理
深圳市安路企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资管理
上海沪平投资管理有限公司	上海	上海	100%	100%	1,000,000	资管平台
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%	100%	500,000	资管平台
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%	100%	500,000	投资管理
上海卓平资产管理有限公司（以下简称“上海卓平”）	上海	上海	100%	100%	200,000	资管平台
天津卓平企业管理咨询有限公司	天津	天津	100%	100%	200,000	资管平台
Fuyu Investment Management Limited	BVI	BVI	100%	100%	美元50,000	投资管理
Total Faith Investments Company Limited	BVI	BVI	100%	100%	美元50,000	投资管理
富锦投资管理有限公司	BVI	BVI	100%	100%	美元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%	100%	美元50,000	投资管理
富泽投资管理有限公司	BVI	BVI	100%	100%	美元50,000	投资管理
Fuxiang Investment Management Limited（以下简称“Fuxiang”）	BVI	BVI	100%	100%	美元50,000	投资管理

平安不动产有限公司
财务报表附注（续）
2021年度

单位：人民币元

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于2021年12月31日，本公司的主要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
PARE U.S. Investment, LLC.	美国	美国	100%	100%	美元1,000	投资管理
Ping An Pier 4 US LLC	美国	美国	100%	100%	美元1,000	投资管理
PARE U.S. Investment, INC.	美国	美国	100%	100%	美元10	投资管理
PARE US Mreit Holding, INC.	美国	美国	100%	100%	美元10	投资管理
Ping An Pier 4 US Holding Corporation	美国	美国	100%	100%	美元10	投资管理
富嘉投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	美元1	投资管理
Ping An 1200 South Indiana LLC	美国	美国	100%	100%	美元1	投资管理
富江投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富伟投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富茂投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富慧投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	90%	90%	港元10,000	投资管理
富齐投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富钧投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富瑞投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富吉投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富轩投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富浩投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富泰投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元10,000	投资管理
富宝投资管理有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	100%	100%	港元1	投资管理
Ping An Real Estate Capital Holding Pty Limited	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元28,968,521	投资管理

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于2021年12月31日，本公司的主要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
Fuqi Investment Management (Australia) Pty Limited	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元2,968,522	投资管理
Colossus Head Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元1	投资管理
Colossus CQT Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元1	投资管理
Colossus JOG Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元1	投资管理
Colossus Assets Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元1	投资管理
PARE Colossus Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元1	投资管理

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，上述子公司通过同一控制下的企业合并取得。

注3：于本年度，本集团分别处置杭州安丰置业有限公司（以下简称“杭州安丰”）100%的股权、广州平盈置业有限公司（原名：广州平盈投资管理有限公司，以下简称“广州平盈”）90%的股权、桐乡平安新经济城开发有限公司（以下简称“桐乡新经济城”）50%的股权。上述公司不再纳入本集团合并范围。

注4：于本年度，本集团已清算Futeng Investment Management Limited和Fuda Investment Management Limited。

除上述变化外，本集团于2021年12月31日合并子公司的范围与上年末一致。

六、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 于2021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
上海安筹投资中心（有限合伙） （以下简称“上海安筹”）	100%	-	房地产基金
Colossus Head Trust	100%	澳元326,048,811	房地产信托
Colossus CQT Trust	100%	澳元296,329,639	房地产信托
Colossus JOG Trust	100%	澳元25,307,824	房地产信托
Colossus Assets Trust	100%	澳元4,411,348	房地产信托

于2021年12月31日，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。

于本年度，本集团已清算上海安治投资中心（有限合伙）（以下简称“上海安治”）、中建投-利园酒店财产权信托计划、杭州平安金融中心财产权信托计划（以下简称“杭州信托计划”）。

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

（1） 广州平盈

于2021年12月，本集团将拥有的广州平盈90%股权转让给平安产险。根据广州平盈的公司章程，股东按照出资额享有表决权，广州平盈不再纳入本集团合并范围。

处置收到的现金净额列示如下：

	2021年度
处置价格	2,780,468,028
处置收到的现金和现金等价物	700,000,000
减：广州平盈持有的现金和现金等价物	<u>(216,864,861)</u>
处置收到的现金净额	<u>483,135,139</u>

处置广州平盈的相关财务信息列示如下：

	处置日 账面价值	2020年12月31日 账面价值
流动资产	263,425,188	52,715,107
非流动资产	2,093,557,982	1,961,040,808
流动负债	<u>(263,940,772)</u>	<u>(184,156,628)</u>
净资产	<u>2,093,042,398</u>	<u>1,829,599,287</u>
剩余股权的公允价值	<u>308,989,400</u>	
处置产生的投资收益	<u>996,415,030</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）

（2） 杭州安丰

于2021年12月，本集团将拥有的杭州安丰100%股权转让给平安产险，杭州安丰不再纳入本集团合并范围。

处置收到的现金净额列示如下：

	2021年度
处置价格	1,779,972,323
处置收到的现金和现金等价物	1,779,972,323
减：杭州安丰持有的现金和现金等价物	<u>(51,597,906)</u>
处置收到的现金净额	<u>1,728,374,417</u>

处置杭州安丰的相关财务信息列示如下：

	处置日 账面价值	2020年12月31日 账面价值
流动资产	65,976,288	161,978,601
非流动资产	1,063,069,719	1,117,935,332
流动负债	<u>(46,494,342)</u>	<u>(1,043,000,133)</u>
净资产	<u>1,082,551,665</u>	<u>236,913,800</u>
处置产生的投资收益	<u>697,420,659</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）

（3） 桐乡新经济城

于2021年2月，本集团将拥有的全资子公司桐乡新经济城50%股权转让给首金辉志（天津）置业发展有限公司（以下简称“首金辉志”）。根据桐乡新经济城新修订的公司章程约定，重大经营决策需要全体股东一致同意通过。本集团与首金辉志对桐乡新经济城实施共同控制，桐乡新经济城不再纳入本集团的合并范围。

处置收到的现金净额列示如下：

	2021年度
处置价格	291,871,200
处置收到的现金和现金等价物	291,871,200
减：桐乡新经济城持有的现金和现金等价物	<u>(1,369,822)</u>
处置收到的现金净额	<u>290,501,378</u>

处置桐乡新经济城的相关财务信息列示如下：

	处置日 账面价值	2020年12月31日 账面价值
流动资产	502,036,643	502,185,276
非流动资产	9,439,522	9,376,917
流动负债	<u>(12,591,622)</u>	<u>(12,677,017)</u>
净资产	<u>498,884,543</u>	<u>498,885,176</u>
剩余股权的公允价值	<u>249,442,272</u>	
处置产生的投资收益	<u>42,428,929</u>	

六、 合并财务报表的合并范围（续）

4. 同一控制下企业合并

（1）深圳盛浩

本年度，本集团从本公司之合营企业深圳平安创科投资管理有限公司（以下简称“平安创科”）收购深圳盛浩100%的股权，深圳盛浩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。

	2021年度
取得子公司的价格	179,906,600
取得子公司支付的现金和现金等价物	179,906,600
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>(21,050,068)</u>
取得子公司支付的现金净额	<u>158,856,532</u>

深圳盛浩在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	合并日	2020年12月31日
货币资金	216,701,066	296,057,977
存货	1,062,053,524	949,202,607
其他资产	64,126,428	46,144,332
合同负债	(180,647,118)	(122,115,114)
其他应付款	(598,808,821)	(599,058,284)
长期借款	(583,458,037)	(581,649,618)
其他负债	<u>(2,218,865)</u>	<u>(3,293,840)</u>
净资产	<u>(22,251,823)</u>	<u>(14,711,940)</u>
合并差额（计入权益）	<u>(202,158,423)</u>	
合并对价	<u>179,906,600</u>	

深圳盛浩自年初至合并日的经营成果和现金流量列示如下：

	自2021年1月1日至 合并日止
营业收入	1,234,171
净亏损	(7,539,883)
现金流量净额	<u>(19,837,992)</u>

七、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2021年12月31日	2020年12月31日 (已重述)
现金	46,633	48,361
银行存款	22,438,179,014	18,426,136,419
其他货币资金	1,107,863	35,610,539
	<u>22,439,333,510</u>	<u>18,461,795,319</u>

于2021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2,254,766,627元（2020年12月31日：人民币955,169,916元）。

2. 交易性金融资产

	2021年12月31日	2020年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金 融资产		
理财产品投资	403,269,526	346,487,116
基金	400,000,000	170,263,417
股票	107,901,095	120,447,734
资产管理计划	7,000,000	139,000,000
非上市股权投资	4,038,767	35,426,887
结构化票据	-	332,964,292
其他	731,764,759	26,255,113
	<u>1,653,974,147</u>	<u>1,170,844,559</u>
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	<u>(111,939,862)</u>	<u>(710,003,565)</u>
	<u>1,542,034,285</u>	<u>460,840,994</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款

应收账款按性质分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收管理服务酬金	1,311,890,037	1,723,160,794
其他	<u>2,587,317</u>	<u>3,010,243</u>
	1,314,477,354	1,726,171,037
减：坏账准备	<u>(10,625,064)</u>	<u>(10,275,569)</u>
	<u>1,303,852,290</u>	<u>1,715,895,468</u>

应收账款账龄分析如下：

2021年12月31日			
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	1,301,448,349	99.01%	(10,519,749)
一到二年	<u>13,029,005</u>	<u>0.99%</u>	<u>(105,315)</u>
	<u>1,314,477,354</u>	<u>100.00%</u>	<u>(10,625,064)</u>
2020年12月31日			
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	1,554,624,544	90.06%	(9,254,385)
一到二年	<u>171,546,493</u>	<u>9.94%</u>	<u>(1,021,184)</u>
	<u>1,726,171,037</u>	<u>100.00%</u>	<u>(10,275,569)</u>

4. 应收款项融资

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收保理债权	<u>4,404,638,978</u>	<u>2,502,226,316</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2021年12月31日及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。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款

其他应收款按性质分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日 (已重述)
应收关联公司往来款	5,866,502,044	3,567,045,817
第三方往来款	1,082,999,493	161,458,642
应收利息	484,187,213	164,098,327
押金及保证金	3,069,458	3,809,686
物业开发代垫款	-	703,472,299
其他	56,828,902	112,722,480
	<u>7,493,587,110</u>	<u>4,712,607,251</u>
减：坏账准备	<u>(11,162,564)</u>	<u>(4,433,040)</u>
	<u>7,482,424,546</u>	<u>4,708,174,211</u>

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团其他应收款账龄均为一年以内。

6. 存货

	2021年12月31日	2020年12月31日 (已重述)
在建开发产品	1,289,857,828	1,169,891,763
原材料	738,579	696,086
库存商品	562,952	537,614
	<u>1,291,159,359</u>	<u>1,171,125,463</u>

于2021年12月31日，本集团以人民币为1,083,177,552元（2020年12月31日：人民币949,202,607元）的存货用于账面价值为人民币520,199,611元（2020年12月31日：人民币520,485,618元）的长期借款的抵押物。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 其他流动资产

	2021年12月31日	2020年12月31日
一年内的债权投资（a）	15,413,579,295	19,516,805,379
待抵扣进项税额	161,504,848	101,179,805
待认证进项税额	16,730,422	16,913,697
其他	6,514,958	11,246,009
	<u>15,598,329,523</u>	<u>19,646,144,890</u>

（a） 一年内的债权投资明细如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收关联方债权投资	15,426,731,786	19,531,487,954
减：减值准备	<u>(13,152,491)</u>	<u>(14,682,575)</u>
	<u>15,413,579,295</u>	<u>19,516,805,379</u>

于2021年12月31日，一年内的债权投资的合同年利率为3.00%-10.00%（2020年12月31日：4.57%-10.00%）。

一年内的债权投资按债务人分析、按担保方式分布情况分析详见附注七、8。

8. 债权投资

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收关联方债权投资	17,660,922,829	18,957,777,945
应收第三方债权投资	<u>15,702,038</u>	<u>208,213,881</u>
	17,676,624,867	19,165,991,826
减：减值准备	<u>(134,011,294)</u>	<u>(122,858,767)</u>
	17,542,613,573	19,043,133,059
减：一年内到期的债权投资	<u>(14,739,607,267)</u>	<u>(6,130,692,549)</u>
	<u>2,803,006,306</u>	<u>12,912,440,510</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 债权投资（续）

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团的债权投资均为信用贷款。

于2021年12月31日，债权投资的合同年利率为3.00%-10.00%（2020年12月31日：4.00%-10.00%）。

(a) 债权投资（含其他流动资产）减值准备变动如下：

	2020年12月31日	本年计提	本年转回	本年转销或其他	2021年12月31日
债权投资（含其他流动资产）减值准备	137,541,342	69,327,896	(55,172,308)	(4,533,145)	147,163,785

(b) 债权投资（含其他流动资产）按债务人分析如下：

	2021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	24,184,312,343	73.05%	(18,128,986)	0.07%
其他关联方	8,903,342,272	26.90%	(128,994,460)	1.45%
第三方	15,702,038	0.05%	(40,339)	0.26%
合计	33,103,356,653	100.00%	(147,163,785)	0.44%

	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	38,697,479,780	100.00%	(137,541,342)	0.36%

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资

	2021年12月31日	2020年12月31日
联营企业		
深圳联新投资管理有限公司（以下简称“深圳联新”）	12,700,136,182	10,629,674,206
博意投资有限公司（以下简称“博意投资”）	1,073,993,215	1,081,520,699
Claros Mortgage Trust, Inc.	911,676,168	-
济南泰乾房地产开发有限公司	467,833,452	402,048,367
广州平盈	308,989,400	-
Landsea Green Properties Co., Ltd.	291,711,590	323,025,006
南京晋龙实业发展有限公司	237,056,469	254,471,100
SASSEUR CAYMAN HOLDING LIMITED	190,027,430	197,369,642
光鸿投资有限公司（以下简称“光鸿投资”）	125,405,376	104,445,449
Pier 4 JV, L.P	93,526,890	192,730,076
济南盛唐置业有限公司（以下简称“济南盛唐”）	53,715,697	48,578,372
其他	177,968	-
	16,454,249,837	13,233,862,917
合营企业		
杭州新汇东置业有限公司（以下简称“杭州新汇东”）	5,220,000,000	-
南京新怡置房地产开发有限公司 （以下简称“南京新怡”）	2,551,517,616	2,563,511,326
广州东耀房地产开发有限公司	2,070,704,879	2,041,870,151
Lendlease (Circular Quay) Trust	1,312,548,295	1,387,962,063
平安创科	1,310,778,308	1,739,415,367
青岛锦昊泰华置业有限公司	853,387,276	890,921,067
杭州新汇西有限公司（以下简称“杭州新汇西”）	830,000,000	-
无锡美亭房地产发展有限公司	639,487,506	-
江西平创置业有限公司（以下简称“江西平创”）	632,267,209	-
上海安标管理咨询有限公司（以下简称“上海安标”）	553,061,680	370,593,041
济南安齐房地产有限公司（以下简称“济南安齐”）	523,557,834	187,300,540
武汉市地安君泰房地产开发有限公司 （以下简称“地安君泰”）	481,495,967	486,829,036
富兴投资管理有限公司（以下简称“富兴投资”）	387,744,688	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”）	347,434,083	396,193,025
中山市雅琛房地产开发经营有限公司 （以下简称“中山雅琛”）	307,225,125	-
桐乡新经济城	249,009,503	-
合肥万科金湾地产有限公司（以下简称“万科金湾”）	193,694,709	127,699,322
青岛庆原开发投资有限公司	178,659,009	179,308,306

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 长期股权投资（续）

	2021年12月31日	2020年12月31日
合营企业（续）		
重庆汇滨房地产咨询有限公司 （以下简称“重庆汇滨”）	175,939,162	-
Baraki 3 Pte Ltd	161,042,332	294,419,916
有巢安创住房租赁(北京)有限公司 （以下简称“有巢安创”）	141,674,042	147,206,281
Lendlease (Jacksons on George) Trust	117,894,859	43,231,625
烟台恒睿房地产开发有限公司	101,075,861	-
深圳市创欣千企业管理有限公司 （以下简称“深圳创欣千”）	81,604,328	-
桐乡市安悦置业有限公司（以下简称“桐乡安悦”）	73,855,342	97,708,643
广州利之城产业投资有限公司 （以下简称“广州利之城”）	49,595,906	66,486,096
深圳市洲盛达投资有限公司 （以下简称“深圳洲盛达”）	42,870,162	52,561,144
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”）	38,078,030	42,831,541
南京朗润房地产开发有限公司 （以下简称“南京朗润”）	36,790,877	101,251,973
南京金越安置业有限公司	31,878,500	-
大连天盛房地产开发有限公司 （以下简称“大连天盛”）	29,435,820	19,877,197
朗诗租赁住房1期资产支持专项计划 （以下简称“朗诗租赁”）	14,550,656	28,584,665
Lendlease (CQT Assets) Trust	13,037,130	14,149,320
宁波金联房地产发展有限公司 （以下简称“宁波金联”）	11,292,251	35,197,655
S Loop Chicago JV Holdings II, LLC（注1） （以下简称“S Loop”）	-	122,644,069
其他	14,438,191	39,214,779
	19,777,627,136	11,874,709,659
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>36,231,876,973</u>	<u>25,108,572,576</u>

注1：由于按权益法调整的影响，于2021年12月31日长期股权投资余额为零，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。

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：

	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	70,014,904,124	98,072,260,619
非流动资产	<u>44,299,973,531</u>	<u>44,932,800,750</u>
资产合计	<u>114,314,877,655</u>	<u>143,005,061,369</u>
流动负债	(66,283,624,524)	(100,882,459,609)
非流动负债	<u>(22,207,629,555)</u>	<u>(20,178,021,668)</u>
负债合计	<u>(88,491,254,079)</u>	<u>(121,060,481,277)</u>
净资产	25,823,623,575	21,944,580,092
其中：归属于母公司的净资产	<u>25,888,086,995</u>	<u>21,683,254,380</u>
按持股比例计算的净资产份额	12,685,162,628	10,624,794,646
调整事项	<u>14,973,554</u>	<u>4,879,560</u>
对联营企业投资的账面价值	<u>12,700,136,182</u>	<u>10,629,674,206</u>
	2021年度	2020年度
营业收入	7,029,002,587	11,649,231,729
净利润	1,822,800,660	7,039,730,600
综合收益总额	<u>1,410,559,749</u>	<u>7,209,570,502</u>
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	<u>-</u>	<u>-</u>

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
杭州新汇东	杭州	杭州	45%	是

重要合营企业的主要财务信息：

	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	13,290,151,942	12,412,913,866
非流动资产	<u>3,202,551</u>	<u>2,519,587</u>
资产合计	<u>13,293,354,493</u>	<u>12,415,433,453</u>
流动负债	(407,354,493)	(815,433,453)
非流动负债	<u>(1,286,000,000)</u>	<u>-</u>
负债合计	<u>(1,693,354,493)</u>	<u>(815,433,453)</u>
净资产	11,600,000,000	11,600,000,000
其中：归属于母公司的净资产	<u>11,600,000,000</u>	<u>11,600,000,000</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>5,220,000,000</u>	<u>-</u>
对合营企业投资的账面价值	<u>5,220,000,000</u>	<u>-</u>

于2021年度及2020年度，杭州新汇东均无营业收入及利润，也未向本集团分配股利。

10. 其他权益工具投资

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团持有的其他权益工具投资为对关联方平安期货有限公司的非上市股票投资。

平安不动产有限公司
财务报表附注（续）
2021年度

单位：人民币元

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 投资性房地产

	2021年度			
	土地使用权	房屋及建筑物	在建工程	合计
原值				
年初余额	1,035,118,469	1,342,131,139	2,058,358,825	4,435,608,433
本年增加	-	-	1,046,057,882	1,046,057,882
本年处置子公司转出	(618,650,136)	(454,827,940)	(2,102,389,454)	(3,175,867,530)
本年减少	-	(101,634,711)	(20,889,949)	(122,524,660)
年末余额	416,468,333	785,668,488	981,137,304	2,183,274,125
累计折旧				
年初余额	66,702,171	156,159,935	-	222,862,106
本年计提	22,602,297	48,529,784	-	71,132,081
本年处置子公司转出	(60,516,094)	(60,610,215)	-	(121,126,309)
年末余额	28,788,374	144,079,504	-	172,867,878
净值				
年末余额	387,679,959	641,588,984	981,137,304	2,010,406,247
年初余额	968,416,298	1,185,971,204	2,058,358,825	4,212,746,327
	2020年度			
	土地使用权	房屋及建筑物	在建工程	合计
原值				
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）

于2021年12月31日，本集团净额为人民币342,370,642元（2020年12月31日：人民币1,843,920,000元）的投资性房地产用于账面价值为人民币270,367,125元（2020年12月31日：人民币1,074,852,956元）的长期借款的抵押物。

12. 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：

	2021年12月31日		2020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	176,063,144	704,252,576	168,512,947	674,051,788
内部交易未实现利润	16,926,697	67,706,788	37,068,225	148,272,900
资产减值准备	31,935,436	127,741,744	21,608,777	86,435,108
金融工具公允价值变动	12,964,788	51,859,152	9,773,337	39,093,348
预提职工薪酬	6,572,648	26,290,592	3,902,668	15,610,672
其他	1,649,564	6,598,256	2,492,216	9,968,864
	<u>246,112,277</u>	<u>984,449,108</u>	<u>243,358,170</u>	<u>973,432,680</u>

本集团未抵消递延所得税负债的明细如下：

	2021年12月31日		2020年12月31日	
	递延 所得税负债	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税负债	可抵扣 暂时性差异
收购子公司产生的资产评估增值	27,302,534	109,210,136	36,156,428	144,625,712
海外投资利息收入预扣所得税	6,878,283	27,513,132	1,898,708	7,594,832
金融资产公允价值变动	4,979,847	19,919,388	-	-
	<u>39,160,664</u>	<u>156,642,656</u>	<u>38,055,136</u>	<u>152,220,544</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 递延所得税资产和负债（续）

本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
可抵扣亏损	<u>903,960,471</u>	<u>685,670,751</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：

	2021年12月31日	2020年12月31日
2021年	-	17,713,604
2022年	16,497,383	9,509,125
2023年	17,834,989	11,481,768
2024年	11,776,710	34,874,325
2025年	31,940,976	41,828,097
2026年	60,722,643	-
无期限	<u>765,187,770</u>	<u>570,263,832</u>
	<u>903,960,471</u>	<u>685,670,751</u>

13. 其他非流动资产

	2021年12月31日	2020年12月31日
预付项目款（注1）	-	8,294,468,100
其他	<u>-</u>	<u>1,391,560</u>
	<u>-</u>	<u>8,295,859,660</u>

注1：预付项目款为本集团预付的土地保证金，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。

14. 短期借款

	2021年12月31日	2020年12月31日
信用借款	<u>4,349,580,580</u>	<u>3,117,677,915</u>

2021年12月31日，本集团的短期借款的合同年利率为3.90%-6.80%（2020年12月31日：4.05%-6.80%）。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬

	2021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	528,436,037	769,131,790	(664,810,934)	632,756,893
工会经费职工教育经费	74,790,736	40,923,761	(19,638,467)	96,076,030
社会保险费	2,936,541	99,431,760	(95,073,094)	7,295,207
住房公积金	2,258,715	29,988,947	(30,365,050)	1,882,612
	<u>608,422,029</u>	<u>939,476,258</u>	<u>(809,887,545)</u>	<u>738,010,742</u>
	2020年度（已重述）			
	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	691,527,167	(706,464,130)	528,436,037
工会经费及职工教育经费	63,885,123	29,358,763	(18,453,150)	74,790,736
社会保险费	5,211,131	32,590,209	(34,864,799)	2,936,541
住房公积金	2,053,254	25,839,242	(25,633,781)	2,258,715
	<u>614,522,508</u>	<u>779,315,381</u>	<u>(785,415,860)</u>	<u>608,422,029</u>

16. 应交税费

	2021年12月31日	2020年12月31日 （已重述）
应交企业所得税	568,734,007	301,538,821
未交增值税	29,347,630	47,627,925
代扣代缴个人所得税	5,961,509	4,993,419
应交城建税及附加	4,927,600	8,052,138
应交房产税	4,194,224	10,060,674
其他	2,181,895	5,673
	<u>615,346,865</u>	<u>372,278,650</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 其他应付款

	2021年12月31日	2020年12月31日 (已重述)
应付关联方款项	9,466,158,759	10,729,753,200
应付第三方往来款	3,906,032,030	626,538,721
保证金及押金	19,284,984	36,715,077
其他	185,530,051	799,186,159
	<u>13,577,005,824</u>	<u>12,192,193,157</u>

18. 其他流动负债

	2021年12月31日	2020年12月31日
应付债券（a）	2,532,345,266	1,712,374,754
其他	27,575,840	45,353,936
	<u>2,559,921,106</u>	<u>1,757,728,690</u>

（a） 该债券为本公司发行的一年内到期的债券。

类别	期限	发行面值	发行 年份	利率 方式	票面 年利率	2021年 12月31日	2020年 12月31日
21年超短期融 资券第一期	270天	2,000,000,000	2021年	固定	3.20%	2,030,870,446	-
21年超短期融 资券第二期	268天	500,000,000	2021年	固定	3.08%	501,474,820	-
20年超短期融 资券第七期	178天	1,700,000,000	2020年	固定	2.90%	-	1,712,374,754
						<u>2,532,345,266</u>	<u>1,712,374,754</u>

上述债券均无担保及无赎回权。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 长期借款

	2021年12月31日	2020年12月31日 (已重述)
信用借款	6,220,480,766	6,819,615,620
抵押借款	520,199,611	1,485,985,618
保证抵押借款	<u>270,367,125</u>	<u>109,352,956</u>
	7,011,047,502	8,414,954,194
减：一年内到期的长期借款	<u>(1,342,284,732)</u>	<u>(841,254,484)</u>
	<u>5,668,762,770</u>	<u>7,573,699,710</u>

于2021年12月31日，本集团的长期借款的合同年利率为1.58%-4.88%（2020年12月31日：0.94%-4.90%）。

20. 应付债券

	2021年12月31日	2020年12月31日
应付债券	30,016,439,799	31,466,987,815
减：一年内到期的应付债券	<u>(9,306,037,752)</u>	<u>(9,684,630,575)</u>
	<u>20,710,402,047</u>	<u>21,782,357,240</u>

应付债券明细如下：

平安不动产有限公司
财务报表附注（续）
2021年度

单位：人民币元

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 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	票面年利率	2021年12月31日	2020年12月31日
本公司	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%	264,999,431	4,052,294,501
本公司	2017年第一期公司债券	无	5年	有(c)	2,000,000,000	2017年	固定	4.88%	-	14,145,188
Fuxiang	Fuxiang海外债	担保(a)	5年	无	港币1,500,000,000	2017年	固定	3.80%	-	1,295,379,207
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	2019年不动产第三期私募公司债券	无	3年	无	1,100,000,000	2019年	固定	4.28%	1,115,144,993	1,113,370,181
本公司	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%	764,313,139	763,399,167
本公司	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%	720,007,561	718,880,440
本公司	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%	954,667,036	953,582,322
本公司	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%	1,537,985,619	1,535,439,458
本公司	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%	1,531,771,821	1,529,359,284
本公司	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%	504,722,019	503,696,818
富庆	2019年富庆4亿美元高级债券	无	3年	无	美元400,000,000	2019年	固定	4.00%	2,458,915,407	2,599,333,191
富庆	2020年美元债	无	5年	无	美元500,000,000	2020年	固定	3.25%	3,065,954,393	3,245,926,295
本公司	2020年平安不动产MTN002	无	3年	无	1,500,000,000	2020年	固定	3.85%	1,507,374,495	1,504,215,741
本公司	2020年平安不动产MTN001	无	5年	有(c)	1,500,000,000	2020年	固定	2.77%	1,523,083,683	1,521,494,728
本公司	2020年第一期私募公司债	无	2年	无	1,400,000,000	2020年	固定	3.30%	1,437,490,332	1,435,505,407
本公司	2020年第二期公司债	无	3年	无	3,000,000,000	2020年	固定	3.45%	3,030,899,649	3,048,629,813
本公司	2021年第二期公司债	无	3年	无	2,000,000,000	2021年	固定	3.80%	2,066,530,191	-
本公司	2021年第二期公司债	无	3年	无	2,000,000,000	2021年	固定	3.90%	2,042,614,145	-
本公司	2021年平安不动产MTN001	无	3年	无	1,700,000,000	2021年	固定	3.30%	1,713,274,211	-
不动产资本	2021不动产美元债5年期	无	5年	无	美元300,000,000	2021年	固定	3.45%	1,884,239,895	-
不动产资本	2021不动产美元债3年期	无	3年	无	美元300,000,000	2021年	固定	2.75%	1,892,451,779	-
									<u>30,016,439,799</u>	<u>31,466,987,815</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 应付债券（续）

注1：截止至2021年12月31日，该债券一年内到期。

（a）该债券由本公司的子公司不动产资本提供担保。

（b）该债券附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（c）该债券附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

21. 实收资本

于2021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（2020年12月31日：人民币20,000,000,000元），明细如下：

	2021年12月31日		2020年12月31日	
	比例	金额	比例	金额
平安寿险	49.50%	9,900,000,000	49.50%	9,900,000,000
平安产险	35.00%	7,000,000,000	35.00%	7,000,000,000
平科	15.50%	3,100,000,000	15.50%	3,100,000,000
	100%	20,000,000,000	100%	20,000,000,000

22. 其他权益工具

	2021年12月31日	2020年12月31日
永续债（a）	6,209,143,147	6,706,597,493
可转权益工具（b）	2,503,437,500	2,500,000,000
	8,712,580,647	9,206,597,493

（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。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 其他权益工具（续）

(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25亿元，固定利率为4.50%。该权益工具的其他主要条款如下：

- i) 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。
- ii) 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；
- iii) 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；
- iv) 清偿顺序劣后于在一般债权人和次级债务之后。

23. 资本公积

	2021年12月31日	2020年12月31日
资本溢价	7,326,840	187,233,441
其他资本公积 (a)	<u>814,890,357</u>	<u>974,530,829</u>
	<u>822,217,197</u>	<u>1,161,764,270</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中国平安集团管理的核心人员持股计划与长期服务计划。

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2021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8,653,480元（2020年度：人民币9,117,491元），发生的核心人员持股计划股份支付费用以及以股份支付换取的职工服务总额为人民币8,203,648元（2020年度：人民币9,018,998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2021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56,339,048元（2020年度：人民币76,370,340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13,038,386元（2020年度：人民币4,449,788元）。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 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%。

25. 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2021年度，本公司未进行股利分配。

26. 营业收入

	2021年度	2020年度
投资顾问费收入	1,832,091,090	1,919,145,264
财务顾问费收入	717,454,621	333,463,813
保理收入	484,463,062	326,703,030
投资管理费收入	254,552,050	177,944,558
出售物业收入	158,440,384	96,804,892
资产管理费收入	122,816,796	192,345,002
租赁收入	93,538,735	91,261,714
工程管理费收入	79,228,690	102,309,037
酒店业务收入	64,300,280	61,381,087
担保费收入	18,562,951	17,871,821
医疗业务收入	12,793,522	14,264,761
其他	46,264,939	14,663,599
	<u>3,884,507,120</u>	<u>3,348,158,578</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。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 营业成本

	2021年度	2020年度
出售物业成本	128,707,115	74,368,828
投资性房地产及固定资产折旧及摊销	80,123,783	73,343,143
手续费及佣金	37,092,409	23,503,058
使用权资产摊销	26,035,114	19,682,417
医疗业务成本	20,481,902	19,800,744
酒店业务支出	11,601,913	11,343,613
水电费	3,040,414	2,439,288
其他	14,361,300	17,796,457
	<u>321,443,950</u>	<u>242,277,548</u>

28. 税金及附加

	2021年度	2020年度 (已重述)
城市维护建设税	26,404,813	21,474,995
教育费附加	18,864,263	15,347,075
房产税	17,087,554	19,966,640
印花税及其他	15,860,647	11,991,642
土地使用税	1,795,222	1,832,147
	<u>80,012,499</u>	<u>70,612,499</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 管理费用

	2021年度	2020年度 (已重述)
职工薪酬	947,351,704	782,029,433
外包服务费	184,463,646	208,319,029
咨询费	116,439,789	161,345,142
业务招待费	115,431,072	118,369,282
使用权资产摊销	70,151,860	68,736,692
无形资产摊销	50,334,787	32,373,880
差旅费	43,926,380	43,434,892
业务宣传费	35,163,630	38,105,612
办公物业费	15,080,726	14,219,386
会议费	9,900,453	14,049,376
固定资产折旧	5,089,258	16,139,286
长期待摊费用摊销	2,973,824	3,145,948
其他	83,548,873	79,930,568
	<u>1,679,856,002</u>	<u>1,580,198,526</u>

30. 财务费用

	2021年度	2020年度 (已重述)
利息支出	1,789,285,233	1,913,538,165
加：租赁负债利息支出	3,757,824	5,310,356
减：资本化利息	<u>(37,290,395)</u>	<u>(60,223,883)</u>
利息费用	<u>1,755,752,662</u>	<u>1,858,624,638</u>
减：利息收入	(68,505,296)	(72,505,737)
汇兑损益	49,887,252	(113,183,348)
其他	<u>16,088,029</u>	<u>27,584,264</u>
	<u>1,753,222,647</u>	<u>1,700,519,817</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 信用减值损失

	2021年度	2020年度
债权投资减值损失	14,155,588	2,892,089
其他应收款坏账损失	8,099,190	2,205,597
贷款承诺减值损失	4,420,610	2,177,634
应收账款坏账损失	349,495	8,755,925
财务担保合同减值损失转回	(7,791,231)	(7,817,523)
	<u>19,233,652</u>	<u>8,213,722</u>

32. 投资收益

	2021年度	2020年度
债权投资（含其他流动资产）	2,848,293,371	2,574,959,410
长期股权投资	2,791,484,943	3,503,051,605
其中：处置收益	1,839,395,650	59,189,741
对联营和合营企业的收益	952,089,293	3,443,861,864
交易性金融资产（含其他非流动金融资产）	<u>141,896,029</u>	<u>154,308,933</u>
	<u>5,781,674,343</u>	<u>6,232,319,948</u>

33. 公允价值变动损益

	2021年度	2020年度
衍生金融资产	61,373,343	-
信托计划	19,849,452	(15,492,209)
非上市股权	-	22,390,162
股票	(12,546,639)	(46,243,327)
结构化票据	(37,953,560)	27,646,409
其他	<u>(149,232)</u>	<u>10,710,312</u>
	<u>30,573,364</u>	<u>(988,653)</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 所得税费用

	2021年度	2020年度
当期所得税	1,287,553,426	795,301,807
递延所得税	<u>(32,182,888)</u>	<u>(30,500,287)</u>
	<u>1,255,370,538</u>	<u>764,801,520</u>

本集团所得税与会计利润的关系如下：

	2021年度	2020年度 (已重述)
利润总额	<u>5,846,990,358</u>	<u>6,397,530,511</u>
以主要适用税率25%计算的所得税 (2020年：25%)	1,461,747,590	1,599,382,628
在其他地区的子公司税率不一致的影响	9,691,936	(41,309,795)
不可抵扣的费用	87,022,128	71,040,142
无需纳税的收益	(313,975,442)	(898,049,393)
利用以前年度可抵扣亏损	(57,521)	(27,631,291)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可 抵扣亏损	47,953,615	79,244,049
对以前年度当期所得税的调整	<u>(37,011,768)</u>	<u>(17,874,820)</u>
	<u>1,255,370,538</u>	<u>764,801,520</u>

平安不动产有限公司
财务报表附注（续）
2021年度

单位：人民币元

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2021年度利润表中其他综合收益				
	2020年12月31日	税后归属于母公司	2021年12月31日	本年所得税前发生额	减：其他综合收益本年转出	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
将重分类进损益的其他综合收益								
权益法下可转损益的其他综合收益	150,782,192	(106,539,617)	44,242,575	(106,539,617)	-	-	(106,539,617)	-
外币财务报表折算差额	(6,253,960)	(137,951,669)	(144,205,629)	(135,895,228)	-	-	(137,951,669)	2,056,441
其他权益工具投资公允价值变动	(6,249,357)	-	(6,249,357)	-	-	-	-	-
	<u>138,278,875</u>	<u>(244,491,286)</u>	<u>(106,212,411)</u>	<u>(242,434,845)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(244,491,286)</u>	<u>2,056,441</u>
	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：其他综合收益本年转出	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
将重分类进损益的其他综合收益								
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)
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>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 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

	2021年度	2020年度 (已重述)
净利润	4,591,619,820	5,632,728,991
加：固定资产和投资性房地产折旧	85,213,041	89,482,429
使用权资产摊销	96,186,974	88,419,109
无形资产摊销	50,334,787	32,373,880
长期待摊费用摊销	2,973,824	3,145,948
信用减值损失	19,233,652	8,213,722
投资收益	(5,781,674,343)	(6,232,319,948)
公允价值变动损失/（收益）	(30,573,364)	988,653
财务费用	1,753,222,647	1,858,613,314
递延所得税资产减少/（增加）	(2,754,107)	6,059,453
递延所得税负债增加/（减少）	1,105,528	(37,962,264)
存货的增加	(120,033,896)	(325,635,231)
经营性应收项目的减少	(1,309,416,935)	(532,052,237)
经营性应付项目的增加	2,795,805,586	1,724,943,191
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,151,243,214</u>	<u>2,316,999,010</u>

(2) 现金及现金等价物

	2021年度	2020年度 (已重述)
现金	46,633	48,361
可随时用于支付的银行存款	20,183,412,387	17,470,966,503
可随时用于支付的其他货币资金	<u>1,107,863</u>	<u>35,610,539</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>20,184,566,883</u>	<u>17,506,625,403</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

外汇风险

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

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团未面临重大的外汇风险。

利率风险

利率风险是指金融工具的价值/未来现金流量会因市场利率变动而出现波动的风险。

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

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

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2021年12月31日，本集团长期带息债务主要为美元计价的浮动利率合同，金额为人民币2,803,966,532元（2020年12月31日：人民币2,336,801,519元）。

2021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，则本集团的税前利润会减少或增加人民币14,019,833元（2020年12月31日：人民币11,632,200元）。

九、 金融工具及其风险（续）

2. 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。本集团主要面临的信用风险与存放在商业银行的存款、交易性金融资产、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。

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”）、广发基金管理有限公司发行的基金，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。

债权投资主要包括对关联方及第三方债权投资。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。

应收账款主要包括应收管理服务酬金等，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。应收款项融资是应收保理债权。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。

信用风险敞口

在不考虑担保或其他信用增级方法的影响下，本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。本集团还因提供财务担保和债权投资承诺而面临信用风险，详见附注十二中披露。

九、 金融工具及其风险（续）

2. 信用风险（续）

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。

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。

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。

于2021年12月31日及2020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2021年度未发生信用风险阶段间的转换。

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2021年12月31日及2020年12月31日，本集团的财务担保及债权投资承诺均划分为一阶段，于2021年度未发生信用风险阶段间的转换。

九、 金融工具及其风险（续）

3. 流动风险

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

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2021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
短期借款	2,568,422,883	1,863,621,498	-	-	4,432,044,381
应付账款	78,037,308	-	-	-	78,037,308
其他应付款	13,577,005,824	-	-	-	13,577,005,824
其他流动负债	2,586,903,093	-	-	-	2,586,903,093
长期借款（含一年内到期的长期借款）	752,646,619	764,286,147	5,807,199,855	356,680,947	7,680,813,568
应付债券（含一年内到期的非流动负债）	1,613,974,524	7,836,167,041	22,904,541,602	-	32,354,683,167
租赁负债（含一年内到期的非流动负债）	18,400,117	35,267,627	5,982,323	-	59,650,067
	<u>21,195,390,368</u>	<u>10,499,342,313</u>	<u>28,717,723,780</u>	<u>356,680,947</u>	<u>60,769,137,408</u>
	2020年12月31日（已重述）				
	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	5年以上	合计
短期借款	2,405,835,258	754,948,556	-	-	3,160,783,814
应付账款	122,874,757	-	-	-	122,874,757
其他应付款	12,192,193,157	-	-	-	12,192,193,157
其他流动负债	1,740,246,629	17,482,061	-	-	1,757,728,690
长期借款（含一年内到期的长期借款）	-	858,239,389	6,947,682,545	1,335,443,206	9,141,365,140
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>16,486,336,571</u>	<u>11,582,346,959</u>	<u>30,195,226,057</u>	<u>1,335,443,206</u>	<u>59,599,352,793</u>

于资产负债表日，本集团存在对流动性产生影响的信用承诺和对外投资承诺，详见附注十二、2和附注十二、3。

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。

十、 公允价值估计（续）

1. 持续的以公允价值计量的资产和负债

于2021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：

	2021年12月31日			合计
	第一层次	第二层次	第三层次	
交易性金融资产				
理财产品投资	-	384,457,007	18,812,519	403,269,526
基金	400,000,000	-	-	400,000,000
股票	-	107,901,095	-	107,901,095
资产管理计划	-	-	7,000,000	7,000,000
非上市公司股权	-	-	4,038,767	4,038,767
其他	-	12,893,869	718,870,889	731,764,758
应收款项融资				
应收保理债权	-	-	4,404,638,978	4,404,638,978
其他权益工具投资				
非上市公司股权	-	-	21,000,000	21,000,000
	<u>400,000,000</u>	<u>505,251,971</u>	<u>5,174,361,153</u>	<u>6,079,613,124</u>

十、 公允价值估计（续）

1. 持续的以公允价值计量的资产和负债（续）

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			合计
	第一层次	第二层次	第三层次	
交易性金融资产				
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	-	-	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	-	-	21,000,000	21,000,000
	<u>170,263,417</u>	<u>333,091,731</u>	<u>3,190,715,727</u>	<u>3,694,070,875</u>

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。2021年度及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。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、利率或折现率等。

十、公允价值估计（续）

1. 持续的以公允价值计量的资产和负债（续）

上述以公允价值计量的金融资产第三层次资产变动如下：

	2021年度	2020年度
金融资产		
年初余额	3,190,715,727	1,728,026,069
购买	36,008,564,744	55,548,721,908
出售	(34,127,713,272)	(54,194,553,224)
计入损益的利得或损失	102,793,954	108,520,974
年末余额	5,174,361,153	3,190,715,727

于2021年度及2020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，也不存在转入和转出第三层次的情况。

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
平安产险	广东省	投资控股	21,000,000,000
平科	广东省	投资控股	5,092,341,943

本公司的最终控制方为中国平安集团。

2. 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）

3. 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：

（1）最终控股公司

中国平安集团

（2）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)”）

北京双融汇投资有限公司（以下简称“北京双融汇”）

成都平安置业投资有限公司（以下简称“成都平安置业”）

富鹏投资管理有限公司（以下简称“富鹏投资”）

富悦投资管理有限公司（以下简称“富悦投资”）

广东安德股权投资有限公司（以下简称“广东安德”）

杭州平江投资有限公司（以下简称“杭州平江”）

平安产险

平安创科

平安基金

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”）

平安科技（深圳）有限公司（以下简称“平安科技”）

深圳平安商用置业投资有限公司（以下简称“平安商用置业”）

平安寿险

深圳平安通信科技有限公司（以下简称“平安通信”）

平安养老保险股份有限公司（以下简称“平安养老险”）

平安银行

深圳平安综合金融服务有限公司（以下简称“平安综合金融”）

平科

深圳前海普惠众筹交易股份有限公司（以下简称“前海普惠”）

上海安呈管理咨询有限公司（以下简称“上海安呈”）

上海安欢管理咨询有限公司（以下简称“上海安欢”）

上海葛洲坝阳明置业有限公司（以下简称“上海葛洲坝”）

上海盈谷房地产有限公司（以下简称“上海盈谷”）

上海泽安投资管理有限公司（以下简称“上海泽安”）

深圳安创投资管理有限公司（以下简称“深圳安创”）

深圳安普发展有限公司（以下简称“深圳安普”）

深圳市创快企业管理有限公司（以下简称“深圳创快”）

深圳市创朗企业管理有限公司（以下简称“深圳创朗”）

深圳市创乐企业管理有限公司（以下简称“深圳创乐”）

深圳市创吕企业管理有限公司（以下简称“深圳创吕”）

十一、关联方关系及交易（续）

3. 其他关联方公司（续）

（2）最终控股公司控制的公司（续）

深圳市创执企业管理有限公司（以下简称“深圳创执”）
深圳市豪宇企业管理有限公司（以下简称“深圳豪宇”）
深圳联新
深圳市联泽企业管理有限公司（以下简称“深圳联泽”）
深圳市平鸿投资管理有限公司（以下简称“深圳平鸿”）
深圳市平嘉投资管理有限公司（以下简称“深圳平嘉”）
深圳市平瑞投资管理有限公司（以下简称“深圳平瑞”）
深圳市盛繁企业管理有限公司（以下简称“深圳盛繁”）
深圳市盛慧投资管理有限公司（以下简称“深圳盛慧”）
深圳市盛钧投资管理有限公司（以下简称“深圳盛钧”）
深圳盛庆
深圳市盛销企业管理有限公司（以下简称“深圳盛销”）
深圳市盛庄企业管理有限公司（以下简称“深圳盛庄”）
深圳市盛钻企业管理有限公司（以下简称“深圳盛钻”）
桐乡市安豪投资管理有限公司（以下简称“桐乡安豪”）
云南平安投资有限公司（以下简称“云南平安”）
长沙财富中心
中国平安集团
深圳市创同企业管理有限公司（以下简称“深圳创同”）
上海揽海乡村俱乐部有限公司（以下简称“上海揽海”）

（3）最终控股公司的联合营企业

Ease Harvest Investment Limited（以下简称“Ease Harvest”）
Excellent Wood Limited（以下简称“Excellent Wood”）
Fullgrand Investment Group Limited（以下简称“Fullgrand”）
PA Logistics (HK) Investment One Pte. Ltd（以下简称“PALogistics(HK)”）
S Loop
成都中铁华府置业有限公司（以下简称“成都中铁”）
大连天盛
地安君泰
佛山市时代爱晟房地产开发有限公司（以下简称“佛山时代爱晟”）
佛山市顺德时代冠和房地产开发有限公司（以下简称“佛山顺德时代”）
富鸿投资管理有限公司（以下简称“富鸿投资”）
富华投资管理有限公司（以下简称“富华投资”）
富良投资管理有限公司（以下简称“富良投资”）
富兴投资
光鸿投资

十一、关联方关系及交易（续）

3. 其他关联方公司（续）

（3）最终控股公司的联合营企业（续）

广州利之城
广州市隆武房地产开发有限公司（以下简称“广州隆武”）
海南雅合旅游发展有限公司（以下简称“海南雅合”）
杭州龙耀房地产开发有限公司（以下简称“杭州龙耀”）
杭州新汇东
杭州新汇西
横琴安策股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安策”）
横琴安凌股权投资基金（有限合伙）（以下简称“横琴安凌”）
济南安齐
济南安投实业投资有限公司（以下简称“济南安投”）
济南鲁茂置业有限公司（以下简称“济南鲁茂”）
济南盛唐
济南新地物流有限公司（以下简称“济南新地”）
嘉兴朗裕投资有限公司（以下简称“嘉兴朗裕”）
江西平创
昆明同润房地产开发有限公司（以下简称“昆明同润”）
南昌平拓房地产有限公司（以下简称“南昌平拓”）
南昌平越置业有限公司（以下简称“南昌平越”）
南京朗润
南京睿岱企业管理咨询有限公司（以下简称“南京睿岱”）
南京润茂置业有限公司（以下简称“南京润茂”）
维禹（南京）仓储服务有限公司（以下简称“南京维禹”）
南京新怡
南京裕鸿房地产开发有限公司（以下简称“南京裕鸿”）
平安健康互联网股份有限公司（以下简称“平安健康互联网”）
平安平川控股有限公司（以下简称“平安平川”）
桐乡新经济城
青岛安海投资开发有限公司（以下简称“青岛安海”）
青岛威隆企业管理有限公司（以下简称“青岛威隆”）
上海安标
上海安逊投资中心（有限合伙）（以下简称“上海安逊”）
上海和卓置业有限公司（以下简称“上海和卓”）
上海鑒凯企业管理有限公司（以下简称“上海鑒凯”）
上海平莘房地产开发有限公司（以下简称“上海平莘”）
上海著久企业管理咨询有限公司（以下简称“上海著久”）
深圳市创峰企业管理有限公司（以下简称“深圳创峰”）
深圳市创谷企业管理有限公司（以下简称“深圳创谷”）

十一、关联方关系及交易（续）

3. 其他关联方公司（续）

（3）最终控股公司的联合营企业（续）

深圳市创举企业管理有限公司（以下简称“深圳创举”）
深圳市创仑企业管理有限公司（以下简称“深圳创仑”）
深圳市创芒企业管理有限公司（以下简称“深圳创芒”）
深圳市创邨企业管理有限公司（以下简称“深圳创邨”）
深圳市创应企业管理有限公司（以下简称“深圳创应”）
深圳市创勇企业管理有限公司（以下简称“深圳创勇”）
深圳壹账通智能科技有限公司（以下简称“深圳壹账通”）
太仓图辉仓储管理有限公司（以下简称“太仓图辉”）
太原旭凰房地产开发有限公司（以下简称“太原旭凰”）
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司（以下简称“太原旭凰鹏泰”）
天津美银
天津雅逸房地产开发有限公司（以下简称“天津雅逸”）
桐乡安悦
桐乡市豪双置业有限公司（以下简称“桐乡豪双”）
万科金湾
武汉盛全置业有限公司（以下简称“武汉盛全”）
武汉旭祥置业有限公司（以下简称“武汉旭祥”）
西安招平房地产有限公司（以下简称“西安招平”）
香港普丰物流有限公司（以下简称“香港普丰”）
徐州安彭仓储有限公司（以下简称“徐州安彭”）
扬州平鸿产业园开发管理有限公司（以下简称“扬州平鸿”）
有巢安创
云南景和置业有限公司（以下简称“云南景和置业”）
云南盛商房地产开发有限公司（以下简称“云南盛商”）
长沙启运房地产开发有限公司（以下简称“长沙启运”）
中山雅琛
重庆汇滨
重庆旭原创展房地产开发有限公司（以下简称“重庆旭原”）

十一、关联方关系及交易（续）

4. 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

	2021年度	2020年度
<u>收取物业管理费</u>		
平安寿险	<u>1,824,880</u>	<u>1,824,880</u>
<u>收取咨询费</u>		
深圳安创	553,337,416	711,058,059
深圳联新	443,158,147	381,933,477
深圳盛钧	426,920,856	391,264,515
桐乡安豪	218,473,199	217,772,610
平安寿险	155,504,557	85,643,159
广东安德	44,761,312	50,072,514
平安金融中心	39,001,428	53,811,393
平安健康互联网	23,758,965	-
富悦投资	18,562,951	17,871,821
深圳创乐	11,322,305	-
平安产险	11,024,002	11,024,002
深圳盛销	10,569,966	4,767,381
深圳平嘉	9,870,077	9,925,714
上海泽安	7,876,575	18,753,389
深圳盛钻	5,655,909	-
杭州平江	5,530,272	7,782,015
深圳盛繁	5,408,375	-
北京双融汇	5,267,325	6,314,387
上海葛洲坝	3,439,174	8,245,102
平安商用置业	2,720,430	8,694,792
横琴安策	-	10,998,611
上海安逊	-	10,735,881
横琴安凌	-	8,242,957
深圳盛庄	-	6,499,130
中国平安集团	<u>-</u>	<u>5,062,074</u>

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（2）重大交易（续）

	2021年度	2020年度
<u>收取租赁管理费及工程酬金</u>		
平安寿险	30,162,197	29,924,453
中国平安集团	16,942,985	15,278,267
平安产险	6,838,113	12,415,094
杭州平江	416,430	18,377,052
<u>银行存款利息收入</u>		
平安银行	11,765,605	11,661,441
<u>投资收益</u>		
平安产险	1,778,085,532	-
深圳安创	1,001,630,088	841,395,341
桐乡安豪	478,502,358	167,862,526
深圳联新	336,681,331	319,833,351
富鹏投资	243,773,517	79,714,342
中山雅琛	144,942,741	-
深圳平嘉	112,039,553	44,401,826
天津美银	81,140,854	18,266,429
Ease Harvest	75,270,794	75,225,889
深圳平瑞	57,607,436	54,427,395
云南景和置业	56,072,442	55,921,028
上海平莘	49,389,226	52,621,833
深圳盛钧	48,300,889	215,015,219
济南安齐	31,266,773	34,525,888
深圳创朗	23,382,632	231,490,372
光鸿投资	22,101,878	28,139,362
香港普丰	21,474,712	23,022,537
桐乡安悦	20,342,748	26,977,817
上海盈谷	18,644,988	16,951,835
广州利之城	14,563,714	-
太仓图辉	13,250,307	14,341,077
平安银行	13,217,418	21,448,740
Excellent Wood	11,089,661	24,999,112
海南雅合	10,712,788	-
深圳豪宇	9,779,936	-
广东安德	9,356,005	41,464,593
云南平安	7,022,711	-

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（2）重大交易（续）

	2021年度	2020年度
<u>投资收益（续）</u>		
徐州安彭	5,943,302	-
深圳平鸿	5,758,124	-
嘉兴朗裕	5,735,010	-
济南新地	5,518,670	-
南京新怡	5,326,071	4,695,126
杭州新汇东	5,235,177	-
平安基金	3,015,983	6,895,962
平安创科	1,206,260	5,337,300
武汉盛全	46,554	16,283,346
	<hr/>	<hr/>
<u>支付利息</u>		
深圳盛钧	14,724,652	627,254
	<hr/>	<hr/>
<u>支付咨询服务费</u>		
中国平安集团	27,330,189	29,075,472
平安银行	2,938,387	6,315,051
深圳壹账通	126,038	5,649,500
	<hr/>	<hr/>
<u>提供资金</u>		
桐乡安豪	3,262,412,364	1,715,000,000
富鹏投资	1,280,882,342	-
中山雅琛	1,102,500,000	-
云南景和置业	276,630,000	383,651,500
深圳盛钧	200,000,000	-
杭州新汇东	164,250,000	-
天津美银	139,000,000	254,800,000
Ease Harvest	61,320,000	-
上海盈谷	31,360,000	-
杭州新汇西	29,200,000	-
南京新怡	27,844,736	-

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（2）重大交易（续）

	2021年度	2020年度
<u>提供资金（续）</u>		
桐乡新经济城	7,000,000	-
深圳盛慧	5,670,000	-
济南新地	5,000,000	-
深圳联新	-	6,242,337,968
深圳创朗	-	1,573,500,000
广州利之城	-	253,180,708
Excellent Wood	-	223,789,576
桐乡安悦	-	157,545,800
<u>收回资金</u>		
深圳联新	7,221,337,968	-
深圳创朗	1,573,500,000	-
光鸿投资	523,536,916	-
广东安德	318,795,958	171,204,042
Excellent Wood	223,789,576	-
深圳安创	142,815,773	2,516,393,233
上海平莘	47,579,838	-
有巢安创	32,016,600	-
桐乡安悦	25,464,120	-
香港普丰	5,653,219	-
太仓图辉	5,000,000	-
平安创科	176,117	337,823,883
深圳盛钧	-	3,915,020,000
上海安标	-	395,819,945
武汉盛全	-	204,563,461
南京睿岱	-	194,361,993
南京新怡	-	187,459,726
富鹏投资	-	169,928,828
济南安齐	-	136,513,676
长沙财富中心	-	99,150,000
<u>支付外包服务费</u>		
平安综合金融	63,221,536	56,049,999
平安科技	55,720,916	61,644,754
平安通信	12,877,828	10,114,749

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（2）重大交易（续）

	2021年度	2020年度
<u>购买理财产品</u>		
平安银行	8,351,823,122	17,024,313,652
平安基金	<u>911,386,981</u>	<u>-</u>
 本公司关键管理人员薪酬	 <u>42,610,856</u>	 <u>39,764,050</u>

（3）与关联方往来款项余额

	2021年12月31日	2020年12月31日
<u>应收账款</u>		
平安寿险	179,777,752	153,574,544
广东安德	143,733,879	96,286,889
深圳安创	127,051,898	216,640,614
深圳盛钧	115,059,272	414,740,386
平安金融中心	112,468,262	100,639,700
深圳联新	96,117,270	119,348,314
桐乡安豪	57,658,507	47,974,283
平安产险	34,173,659	18,529,817
上海泽安	28,227,762	40,131,072
桐乡豪双	20,586,884	-
深圳创峰	15,426,297	-
杭州平江	14,111,025	17,064,573
上海葛洲坝	12,385,333	17,847,015
北京双融汇	12,276,615	13,923,750
平安商用置业	12,100,136	25,806,144
深圳创乐	12,001,643	-
深圳盛销	11,204,163	5,053,424
中国平安集团	10,805,492	3,978,814
深圳创应	8,301,372	-
深圳创芒	7,908,656	-
深圳创邨	7,535,237	-
深圳创举	6,987,293	-

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3）与关联方往来款项余额（续）

	2021年12月31日	2020年12月31日
<u>应收账款（续）</u>		
深圳创谷	6,986,520	-
深圳盛钻	5,995,264	-
深圳创仑	5,491,917	-
成都平安置业	4,969,494	6,963,080
深圳创快	-	5,059,179
<u>其他应收款</u>		
平安产险	2,081,842,506	-
重庆汇滨	676,410,000	-
上海鑫凯	660,600,000	660,600,000
光鸿投资	643,404,497	413,474,148
江西平创	319,308,659	-
上海安标	252,000,000	-
济南安齐	225,000,000	129,901,948
深圳联新	163,304,507	562,745,623
南昌平拓	126,138,349	-
富鸿投资	96,237,679	98,462,370
桐乡安豪	91,336,866	72,867,618
济南盛唐	90,000,000	90,000,000
武汉盛全	86,902,633	-
南昌平越	58,389,899	-
南京裕鸿	39,635,750	39,635,750
平安寿险	37,198,355	28,732,624
富悦投资	35,924,293	17,871,821
深圳安普	33,907,647	33,907,647
平安科技	31,747,659	34,573,655
上海泽安	22,257,526	22,179,299
上海安欢	15,024,500	15,024,500
上海安呈	15,015,500	15,015,500
平安金融中心	9,921,011	9,825,944
富良投资	8,325,095	8,495,420
Ping An Real Estate (Australia)	7,905,481	8,585,218
中国平安集团	7,734,521	-
深圳壹账通	6,064,330	-
前海普惠	2,831,567	6,390,158

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3）与关联方往来款项余额（续）

	2021年12月31日	2020年12月31日
<u>其他应收款</u> （续）		
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
深圳豪宇	-	262,700,000
青岛威隆	-	230,942,933
海南雅合	-	108,000,000
杭州新汇西	-	67,000,000
杭州龙耀	-	18,595,500
富鹏投资	-	10,562,877
<u>其他应付款</u>		
富鹏投资	3,320,413,550	2,150,673,670
深圳创同	1,500,000,000	-
深圳创吕	1,500,000,000	2,100,000,000
济南安齐	1,080,846,683	959,179,593
广州利之城	472,000,000	160,000,000
南昌平拓	299,880,000	-
Ease Harvest	245,250,000	-
济南盛唐	194,250,000	231,750,000
中山雅琛	192,500,000	-
上海安标	106,017,156	-
桐乡安悦	102,440,668	141,289,000
大连天盛	68,753,892	47,753,892
海南雅合	56,000,000	-
上海揽海	53,542,057	-
万科金湾	53,134,411	53,134,411
南京朗润	38,223,400	28,243,400
南京裕鸿	31,950,000	31,950,000
长沙启运	26,306,140	-
深圳联新	18,843,298	-
武汉盛全	17,100,000	-
平安产险	15,572,766	-
平安寿险	15,504,911	-
平安金融中心	7,540,498	-

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3）与关联方往来款项余额（续）

	2021年12月31日	2020年12月31日
<u>其他应付款</u> （续）		
武汉旭祥	-	773,962,398
深圳联泽	-	756,600,000
深圳创执	-	700,000,000
地安君泰	-	503,000,000
平安创科	-	226,978,889
S Loop	-	176,265,998
平安养老险	-	160,100,000
	<hr/>	<hr/>
<u>银行存款</u>		
平安银行	9,359,036,296	10,580,865,112
	<hr/>	<hr/>
<u>债权投资</u>		
深圳安创	12,583,947,186	13,709,681,424
桐乡安豪	7,160,028,229	4,036,312,779
富鹏投资	2,218,177,878	715,220,840
Ease Harvest	1,747,670,681	1,643,897,832
云南景和置业	1,612,954,097	1,364,613,099
深圳平瑞	1,335,870,797	1,274,884,289
中山雅琛	1,158,514,865	-
天津美银	885,006,911	738,684,191
济南安齐	531,807,927	498,752,121
上海平莘	499,291,929	614,743,584
上海盈谷	443,650,454	394,540,393
香港普丰	343,173,368	329,428,756
光鸿投资	310,135,961	814,938,988
广州利之城	253,196,355	248,885,484
深圳盛钧	221,649,751	-
太仓图辉	173,355,805	-
杭州新汇东	165,906,783	-
深圳平鸿	164,542,927	-
桐乡安悦	139,542,709	-
海南雅合	137,812,062	-
嘉兴朗裕	91,556,184	-
上海安标	91,275,549	89,036,193
南京新怡	88,129,415	-
平安平川	83,130,337	-

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3）与关联方往来款项余额（续）

	2021年12月31日	2020年12月31日
<u>债权投资（续）</u>		
徐州安彭	76,265,989	-
扬州平鸿	74,679,657	-
济南新地	71,986,515	-
有巢安创	44,141,267	-
PA Logistics(HK)	38,638,828	-
富兴投资	30,767,099	-
Fullgrand	29,256,801	-
杭州新汇西	28,714,291	-
南京维禹	27,736,929	-
深圳创朗	14,820,050	1,573,733,280
深圳盛慧	11,564,847	-
上海著久	7,422,310	-
桐乡新经济城	7,254,238	-
富华投资	6,644,261	-
深圳联新	1,331,906	7,222,800,458
武汉旭祥	-	773,962,398
广东安德	-	436,204,669
长沙财富中心	-	61,041,974
<u>交易性金融资产—银行理财产品</u>		
平安银行	399,457,007	190,458,822
<u>短期借款</u>		
富鹏投资	-	92,554,067
<u>接受担保</u>		
平科	-	109,352,956

十一、关联方关系及交易（续）

4. 关联方交易（续）

（3）与关联方往来款项余额（续）

	2021年12月31日	2020年12月31日
<u>应收款项融资</u>		
太原旭凰鹏泰	107,458,022	-
太原旭凰	81,970,585	-
成都中铁	65,887,401	-
武汉盛全	63,566,129	-
西安招平	51,674,143	-
云南盛商	44,368,085	-
天津雅逸	38,541,507	-
济南鲁茂	38,066,520	-
佛山顺德时代	28,370,000	-
青岛安海	26,644,202	-
长沙启运	24,024,640	47,740,595
南京润茂	22,746,247	-
重庆旭原	22,701,439	-
深圳创勇	20,937,727	-
佛山时代爱晟	19,895,200	-
上海和卓	19,437,757	-
济南安投	13,545,805	-
昆明同润	12,581,231	-
济南安齐	11,666,739	-
广州隆武	-	10,430,000

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：

	2021年12月31日	2020年12月31日
已签约但未在账目中计提	151,750,273	332,026,173

2. 信用承诺

	2021年12月31日	2020年12月31日
财务担保合同	3,600,219,840	4,108,995,880

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：

已签约但未在账目中计提	2021年12月31日	2020年12月31日
股权投资承诺	679,439,000	7,639,513,049
债权投资承诺（注1）	<u>1,780,031,714</u>	<u>3,740,325,637</u>
	<u>2,459,470,714</u>	<u>11,379,838,686</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2021年12月31日及2020年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日 (已重述)
资产负债率	<u>53.53%</u>	<u>54.69%</u>

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2021年12月31日	2020年12月31日
银行存款	16,044,037,341	12,988,942,481
其他货币资金	<u>25,241</u>	<u>35,354,484</u>
	<u>16,044,062,582</u>	<u>13,024,296,965</u>

于2021年12月31日，本公司无因质押造成使用受限制的银行存款（2020年12月31日：700,000,000元）。

2. 交易性金融资产

	2021年12月31日	2020年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
基金	400,000,000	170,263,417
理财产品投资	301,353,956	195,011
股票	107,901,095	120,447,734
非上市公司股权投资	1,123,239	1,123,239
资产管理计划	-	135,000,000
其他	<u>12,893,870</u>	<u>22,185,176</u>
	823,272,160	449,214,577
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	<u>(109,024,334)</u>	<u>(313,637,393)</u>
	<u>714,247,826</u>	<u>135,577,184</u>

3. 应收账款

应收账款按性质分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收管理服务酬金	1,188,021,991	1,617,604,070
减：坏账准备	<u>(8,943,268)</u>	<u>(9,292,667)</u>
	<u>1,179,078,723</u>	<u>1,608,311,403</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

应收账款账龄分析如下：

	2021年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	1,174,992,986	98.90%	(8,845,187)
一到二年	13,029,005	1.10%	(98,081)
	<u>1,188,021,991</u>	<u>100.00%</u>	<u>(8,943,268)</u>
	2020年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	1,322,930,180	81.78%	(7,599,851)
一到二年	294,673,890	18.22%	(1,692,816)
	<u>1,617,604,070</u>	<u>100.00%</u>	<u>(9,292,667)</u>

4. 其他应收款

其他应收款按性质分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收关联方往来款	11,190,681,736	8,476,313,349
应收第三方往来款	752,277,880	148,096,708
应收利息	448,228,276	201,433,492
其他	<u>28,784,160</u>	<u>72,424,570</u>
	12,419,972,052	8,898,268,119
减：坏账准备	<u>(13,018,013)</u>	<u>(5,638,718)</u>
	<u>12,406,954,039</u>	<u>8,892,629,401</u>

于2021年12月31日及2020年12月31日，本公司其他应收款账龄均为一年以内。

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 其他流动资产

	2021年12月31日	2020年12月31日
一年内的债权投资（a）	22,341,744,488	24,563,702,116
待认证进项税额	13,726,016	13,631,045
其他	309,750	1,004,256
	<u>22,355,780,254</u>	<u>24,578,337,417</u>

(a) 一年内的债权投资明细如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收关联方债权投资	22,354,132,398	24,579,387,414
减：减值准备	<u>(12,387,910)</u>	<u>(15,685,298)</u>
	<u>22,341,744,488</u>	<u>24,563,702,116</u>

于2021年12月31日，一年内的债权投资的合同年利率为3.85%-10.00%（2020年12月31日：4.57%-10.00%）。

一年内的债权投资减值准备变动、按债务人分析详见附注十四、6。

6. 债权投资

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收关联方债权投资	13,549,605,501	15,810,167,133
减：减值准备	<u>(75,928,587)</u>	<u>(54,038,210)</u>
	13,473,676,914	15,756,128,923
减：一年内到期的债权投资	<u>(12,183,172,557)</u>	<u>(5,539,264,855)</u>
	<u>1,290,504,357</u>	<u>10,216,864,068</u>

于2021年12月31日及2020年12月31日，本公司的债权投资均为信用贷款。

于2021年12月31日，债权投资的合同年利率为4.30%-10.00%（2020年12月31日：4.00%-10.00%）。

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

6. 债权投资（续）

（1） 债权投资（含其他流动资产）减值准备变动如下：

	2020年12月31日	本年计提	本年转回	本年转销	2021年12月31日
债权投资（含其他流动资产）减值准备	69,723,508	42,990,771	(22,898,175)	(1,499,607)	88,316,497

（2） 债权投资（含其他流动资产）按债务人分析如下：

	2021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	31,316,221,711	87.22%	(16,967,203)	0.05%
其他关联方	4,587,516,188	12.78%	(71,349,294)	1.56%
合计	35,903,737,899	100.00%	(88,316,497)	0.25%

	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	4,524,619,345	11.20%	(46,587,435)	1.03%
合计	40,389,554,547	100.00%	(69,723,508)	0.17%

7. 长期股权投资

	2021年12月31日	2020年12月31日
子公司及纳入合并范围的结构化主体		
不动产资本	2,553,611,260	2,553,611,260
前海平裕保理	500,055,104	500,055,104
桐乡平安	499,980,000	499,980,000
深圳盛伟	482,873,874	482,873,874
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
北京汇安投资	9,468,486	-

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

7. 长期股权投资（续）

	2021年12月31日	2020年12月31日
<u>子公司及纳入合并范围的结构化主体（续）</u>		
昆山联诚	6,000,000	6,000,000
深圳恒创	5,000,000	5,000,000
苏州苏平投资	2,246,355	-
广州平鸿	2,071,768	-
成都信平	1,601,000	-
杭州延年	1,314,287	-
上海安宜	1,000,000	1,000,000
平安幸福宜居	1,000,000	1,000,000
深圳聚鑫联	701,591	-
深圳嘉新	500,000	500,000
深圳溜溜逗	500,000	-
武汉平瑞安新	500,000	500,000
上海安赏	11,861	11,860
上海卓平	7,407	-
广州平盈（注3）	-	1,862,879,705
杭州平安金融中心财产权信托计划（注2）	-	1,000,000,000
中建投-利园酒店财产权信托计划（注2）	-	690,000,000
桐乡新经济城（注3）	-	500,000,000
杭州安丰（注3）	-	292,095,588
深圳盛浩（注1）	-	-
<u>联营企业</u>		
深圳联新	12,700,136,182	10,629,674,206
广州平盈	209,304,240	-
其他	177,969	-
<u>合营企业</u>		
上海安标	553,061,680	370,593,041
济南安齐	523,557,834	187,300,540
桐乡新经济城	249,009,503	-
朗诗租赁2号	38,078,030	42,831,543
朗诗租赁	14,550,656	28,584,665
深圳市深高项目运营管理有限公司	5,000,000	-
深圳市科创云城实业有限公司	3,919,461	6,632,919
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>18,624,738,548</u>	<u>19,920,624,305</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

7. 长期股权投资（续）

注1：于本年度，上述子公司通过同一控制下的企业合并取得。

注2：于本年度，本公司已清算杭州平安金融中心财产权信托计划、中建投-利园酒店财产权信托计划。

注3：于本年度，本公司已出售上述公司的股权导致丧失控制权而减少子公司。

8. 递延所得税资产

本公司递延所得税资产的明细如下：

	2021年12月31日		2020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	27,569,444	110,277,778	21,163,723	84,654,893
金融资产公允价值变动	12,789,403	51,157,612	9,448,631	37,794,524
预提职工薪酬	-	-	3,618,727	14,474,908
其他	6,252,291	25,009,164	2,344,155	9,376,620
	<u>46,611,138</u>	<u>186,444,554</u>	<u>36,575,236</u>	<u>146,300,945</u>

9. 短期借款

	2021年12月31日	2020年12月31日
信用借款	<u>3,417,523,366</u>	<u>3,025,123,848</u>

于2021年12月31日，本公司的短期借款合同年利率为3.85%-6.80%（2020年12月31日：4.05%-6.80%）。

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

10. 应付职工薪酬

	2021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	452,644,561	667,524,595	(544,580,832)	575,588,324
工会经费及职工教育经费	52,479,345	38,025,841	(18,421,928)	72,083,258
社会保险费	2,314,138	80,988,324	(77,265,911)	6,036,551
住房公积金	1,710,435	24,144,374	(24,253,145)	1,601,664
	<u>509,148,479</u>	<u>810,683,134</u>	<u>(664,521,816)</u>	<u>655,309,797</u>
	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
	<u>517,685,331</u>	<u>633,573,958</u>	<u>(642,110,810)</u>	<u>509,148,479</u>

11. 应交税费

	2021年12月31日	2020年12月31日
应交企业所得税	530,852,453	218,850,477
未交增值税	44,246,345	62,882,748
代扣代缴个人所得税	5,190,510	4,247,517
应交城建税及附加	5,093,373	7,352,855
其他	<u>913,665</u>	<u>748,135</u>
	<u>586,296,346</u>	<u>294,081,732</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

12. 其他应付款

	2021年12月31日	2020年12月31日
应付关联方款项	5,422,301,427	5,403,425,143
应付第三方往来款	1,251,778,608	35,200,971
保证金及押金	151,363	151,363
关联方借款利息	-	53,675,593
其他	8,421,263	87,111,735
	<u>6,682,652,661</u>	<u>5,579,564,805</u>

13. 其他流动负债

	2021年12月31日	2020年12月31日
应付债券	2,532,345,266	1,712,374,754
其他	4,516,549	12,951,704
	<u>2,536,861,815</u>	<u>1,725,326,458</u>

14. 长期借款

	2021年12月31日	2020年12月31日
信用借款	3,945,898,760	5,018,929,891
抵押借款	-	965,500,000
	3,945,898,760	5,984,429,891
减：一年内到期的长期借款	<u>(1,342,284,732)</u>	<u>(500,631,354)</u>
	<u>2,603,614,028</u>	<u>5,483,798,537</u>

于2021年12月31日，长期借款的合同年利率为4.13%-4.90%（2020年12月31日：4.13%-4.90%）。

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

15. 营业收入

	2021年度	2020年度
投资顾问费收入	1,832,091,090	1,919,145,264
财务顾问费收入	716,610,636	326,696,688
投资管理费收入	233,823,106	93,330,216
资产管理费收入	123,104,361	192,347,129
工程管理费收入	42,644,549	62,939,715
其他	23,909,910	14,422,676
	<u>2,972,183,652</u>	<u>2,608,881,688</u>

16. 管理费用

	2021年度	2020年度
职工薪酬	816,191,880	638,191,758
外包服务费	164,774,782	190,284,433
咨询费	131,717,849	150,255,038
业务招待费	104,005,338	110,638,992
使用权资产摊销	67,649,155	66,910,496
无形资产摊销	49,949,602	31,281,299
差旅费	41,823,903	40,853,097
业务宣传费	21,773,654	28,126,267
物业费	11,778,660	12,085,661
会议费	8,999,248	13,014,694
固定资产折旧	4,337,122	3,354,066
租赁费	1,087,911	1,766,361
其他	56,701,221	54,510,730
	<u>1,480,790,325</u>	<u>1,341,272,892</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

17. 财务费用

	2021年度	2020年度
利息支出	1,369,704,441	1,552,801,045
加：租赁负债利息支出	<u>3,020,606</u>	<u>4,745,857</u>
利息费用	<u>1,372,725,047</u>	<u>1,557,546,902</u>
减：利息收入	(41,655,675)	(48,656,554)
金融手续费及其他	<u>13,293,554</u>	<u>27,748,438</u>
	<u>1,344,362,926</u>	<u>1,536,638,786</u>

18. 信用减值损失

	2021年度	2020年度
债权投资减值损失	20,092,596	26,489,190
应收账款坏账(转回)/损失	(349,400)	9,292,667
贷款承诺减值(转回)/损失	(918,170)	918,170
其他应收款坏账损失	5,879,688	307,549
财务担保合同减值转回	<u>(7,791,231)</u>	<u>(7,904,719)</u>
	<u>16,913,483</u>	<u>29,102,857</u>

19. 投资收益

	2021年度	2020年度
债权投资	2,727,386,525	2,412,020,348
交易性金融资产	15,925,828	115,263,952
长期股权投资	3,310,678,631	3,599,861,322
其中：处置损益	1,732,220,064	2,434,766
对联营和合营企业的损益	<u>1,455,818,567</u>	<u>3,597,426,556</u>
	<u>6,053,990,984</u>	<u>6,127,145,622</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

20. 公允价值变动损益

	2021年度	2020年度
股票	(12,546,639)	(46,243,327)
信托计划	-	(15,549,647)
其他	(149,232)	395,088
	<u>(12,695,871)</u>	<u>(61,397,886)</u>

21. 所得税费用

	2021年度	2020年度
当期所得税	1,163,492,872	613,379,759
递延所得税	(10,035,902)	(25,325,798)
	<u>1,153,456,970</u>	<u>588,053,961</u>

本公司所得税与会计利润的关系如下：

	2021年度	2020年度
利润总额	<u>6,142,519,376</u>	<u>5,742,210,079</u>
以主要适用税率25%计算的所得税 （2020年：25%）	1,535,629,844	1,435,552,520
不可抵扣的费用	20,097,736	21,966,367
无需纳税的收益	(394,614,642)	(899,913,051)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响	1,778,469	-
对以前年度当期所得税的调整	<u>(9,434,437)</u>	<u>30,448,125</u>
	<u>1,153,456,970</u>	<u>588,053,961</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

22. 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

	2021年度	2020年度
净利润	4,989,062,406	5,154,156,118
加：资产减值准备	16,913,483	29,102,857
固定资产折旧	4,337,122	3,354,066
使用权资产折旧	67,649,155	66,910,496
无形资产摊销	49,949,602	31,281,299
长期待摊费用摊销	1,449,921	1,291,593
公允价值变动损失	12,695,871	61,397,886
财务费用	1,344,362,926	1,557,546,902
投资收益	(6,053,990,984)	(6,127,145,622)
递延所得税资产负债变动净额	10,035,902	(25,325,798)
经营性应收项目的减少/（增加）	3,292,705,872	(5,258,264,873)
经营性应付项目的增加	1,633,825,767	3,310,284,612
经营活动产生的现金流量净额	<u>5,368,997,043</u>	<u>(1,195,410,464)</u>

(2) 现金及现金等价物

	2021年度	2020年度
可随时用于支付的银行存款	16,044,037,341	12,288,942,481
可随时用于支付的其他货币资金	<u>25,241</u>	<u>35,354,484</u>
现金及现金等价物年末余额	<u><u>16,044,062,582</u></u>	<u><u>12,324,296,965</u></u>

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2022年3月2日决议批准。

第六章 备查文件

一、备查文件

- 1、《平安不动产有限公司 2021 年度报告》
- 2、《平安不动产有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》

二、查询地址

平安不动产有限公司

地址：广东省深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼

联系人：张磊

电话：0755-88675276

邮箱：ZHANGLEIT23@PINGAN.COM.CN

三、查询网站

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 (www.shclearing.com) 下载本年度报告，或在工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本年度报告全文及上述备查文件。