

平安不动产有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

本期债券的主要风险包括投资风险、财务风险、管理风险及政策风险，上述风险与募集说明书中所提示的风险因素无重大变化之处，详细内容敬请查阅本期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中，“风险揭示”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 控股股东、实际控制人及董监高情况.....	8
五、 中介机构情况.....	9
六、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 跟踪资信评级情况.....	11
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	12
五、 持有人会议召开情况.....	12
六、 受托管理人履职情况.....	12
第三节 业务和公司治理情况.....	12
一、 公司业务情况.....	12
二、 公司治理、内部控制情况.....	13
三、 公司独立性情况.....	13
四、 公司经营情况分析.....	13
五、 公司本年度新增重大投资状况.....	14
六、 与主要客户业务往来是否存在严重违约情况.....	14
七、 非经营性往来占款或资金拆借情况等.....	14
第四节 财务情况.....	14
一、 审计情况.....	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
三、 主要会计数据和财务指标.....	15
四、 资产情况.....	17
五、 负债情况.....	19
六、 对外担保情况.....	20
七、 利润与其他损益来源情况.....	20
第五节 重大事项.....	20
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	20
二、 关于破产相关事项.....	20
三、 关于司法机关调查事项.....	20
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	20
五、 其他重大事项的信息披露.....	20
第六节 特殊债项应当披露的其他事项.....	21
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	21
第八节 备查文件目录.....	22
附件 财务报表.....	24
合并资产负债表.....	25

母公司资产负债表.....	28
合并利润表.....	30
母公司利润表.....	33
合并现金流量表.....	34
母公司现金流量表.....	36
合并所有者权益变动表.....	38
母公司所有者权益变动表.....	43
担保人财务报表.....	47

释义

平安不动产、发行人、公司、本公司	指	平安不动产有限公司
平安集团	指	中国平安保险（集团）股份有限公司
16 平安不动产	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2016 年公司债券(第一期)
17 不动 01	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券(第一期)
17 不动 02	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2017 年公司债券(第二期)
18 不动 01	指	平安不动产有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券(第一期)
华创证券、债券受托管理人	指	华创证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深证证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳证监局
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
审计机构	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2017 年
最近 2 年	指	2016 年、2017 年
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	平安不动产有限公司
中文简称	平安不动产
外文名称（如有）	Ping An Real Estate Co., Ltd.
外文缩写（如有）	PARE
法定代表人	邹益民
注册地址	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	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
办公地址的邮政编码	518026
公司网址	http://realestate.pingan.com/
电子信箱	pub_realestate@pingan.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	王俊华，姜冶
联系地址	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 28 楼
电话	0755-22628179
传真	0755-82266705
电子信箱	WANGJUNHUA758@pingan.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	上交所网站 www.sse.com.cn
年度报告备置地	公司董事会办公室

四、控股股东、实际控制人及董监高情况

（一） 报告期内控股股东、实际控制人的变更、变化情况

1. 控股股东姓名/名称：第一大股东为中国平安人寿保险股份有限公司，无控股股东
2. 实际控制人姓名/名称：公司最终控股股东为平安集团，因平安集团股权结构较为分散，公司无实际控制人。
3. 控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：
无

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

截至 2017 年末，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

姓名	职务	性别	出生年份	是否持有本公司股份或债券	任职期间
邹益民	董事长	男	1958 年	否	2015 年 3 月-2018 年 3 月
朱政坚	董事、总经理	男	1965 年	否	2015 年 3 月-2018 年 3 月
徐兆感	董事	男	1975 年	否	2017 年 6 月-2018 年 3 月
唐本胜	董事，首席财务执行官，董事会秘书	男	1973 年	否	2015 年 3 月-2018 年 3 月
庄严	董事	女	1974 年	否	2015 年 3 月-2018 年 3 月
张智淳	董事	女	1976 年	否	2015 年 3 月-2018 年 3 月
李雯	监事	女	1969 年	否	2015 年 3 月-2018 年 3 月
许黎	监事	女	1981 年	否	2015 年 3 月-2018 年 3 月
莫丽霞	监事	女	1965 年	否	2015 年 3 月-2018 年 3 月
徐凯	高级管理人员	男	1973 年	否	2016 年 3 月-2018 年 3 月
王强	高级管理人员	男	1971 年	否	2016 年 6 月-2018 年 3 月

报告期内，公司聘任徐兆感先生担任公司董事，除此外，公司董事、监事、高级管理人员无变更，徐兆感先生的基本情况如下：

徐兆感先生，1975 年生，中国香港国籍，1997 年毕业于香港科技大学工商管理金融学专业，2014 年至 2017 年间，分别取得香港浸会大学公司治理与董事学硕士学位、美国史坦福大学两年期高级管理人

员公司治理深造证书。现任中国平安保险（集团）股份有限公司资金部总经理，深圳平安金融科技咨询有限公司、平安资产管理(香港)等平安系列 10 多家主要子公司的董事，以及中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、平安养老保险股份有限公司的监事。徐兆感先生先后在美国银行（亚州）、毕马威会计师事务所（香港）、安永会计师事务所（北京、广州）等机构任职，曾担任深圳发展银行股份有限公司总行财务总监兼计划财务部总经理、财务总监兼财务信息与资产负债管理部总经理。

五、中介机构情况

（一）会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	对应债券
办公地址	中国深圳市罗湖区深南东路 5016 号京基 100A 座 34 楼	16 不动产、17 不动产 01、17 不动产 02、18 不动产 01
签字会计师	陈岸强、罗剑	

（二）受托管理人

名称	华创证券有限责任公司	对应债券
办公地址	深圳市福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 座 19 层	16 不动产、17 不动产 01、17 不动产 02、18 不动产 01
联系人	陈红敏	
联系电话	0755-88309300	

（三）资信评级机构

名称	联合信用评级有限公司	对应债券
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层	16 不动产、17 不动产 01、17 不动产 02、18 不动产 01

名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	对应债券
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22	16 不动产

六、中介机构变更情况

无

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136612.SH	143306.SH	143407.SH	143566.SH
2、债券简称	16 不动产	17 不动 01	17 不动 02	18 不动 01
3、债券名称	平安不动产 有限公司面 向合格投资 者公开发行 2016 年公司 债券(第一期)	平安不动产 有限公司面 向合格投资 者公开发行 2017 年公司 债券(第一期)	平安不动产 有限公司面 向合格投资 者公开发行 2017 年公司 债券(第二期)	平安不动产 有限公司面 向合格投资 者公开发行 2018 年公司 债券(第一期)
4、发行日	2016 年 8 月 5	2017 年 9 月 18	2017 年 11 月 20	2018 年 4 月 11
5、到期日	2023 年 8 月 5	2022 年 9 月 18	2022 年 11 月 20	2021 年 4 月 11
6、债券余额	40 亿元	20 亿元	5 亿元	15 亿元
7、利率 (%)	3.28%	4.88%	5.22%	5.00%
8、还本付息方式	在本期债券 存续期内， 每年付息一 次，期末一 次还本	在本期债券 存续期内， 每年付息一 次，期末一 次还本	在本期债券 存续期内， 每年付息一 次，期末一 次还本	在本期债券 存续期内， 每年付息一 次，期末一 次还本
9、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所	上交所
10、投资者适当性安排	面向合格投 资者交易的 债券	面向合格机 构投资者交 易的债券	面向合格机 构投资者交 易的债券	面向合格机 构投资者交 易的债券
11、报告期内付息兑付情况	尚未到兑付 日	尚未到兑付 日	尚未到兑付 日	尚未到兑付 日
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券期 限为 7 年期 ，附第 5 年 末发行人票 面利率调整 选择权和投 资者回售选 择权，截至 2017 年末尚 未行权。	本期债券期 限为 5 年期 ，附第 3 年 末发行人票 面利率调整 选择权和投 资者回售选 择权，截至 2017 年末尚 未行权。	本期债券期 限为 5 年期 ，附第 3 年 末发行人票 面利率调整 选择权和投 资者回售选 择权，截至 2017 年末尚 未行权。	无

二、募集资金使用情况

债券名称	16 不动产	17 不动 01	17 不动 02	18 不动 01
募集资金总额	40 亿元	20 亿元	5 亿元	15 亿元
募集资金使用情况	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 40 亿元，15 亿元用于补充营运资金，25 亿元用于偿还公司债务	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 20 亿元，10 亿元用于补充营运资金，10 亿元用于偿还公司债务	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 5 亿元，全部用于补充营运资金	截至本报告出具日，公司已经使用募集资金 12 亿元，全部用于偿还公司债务
募集资金余额	0 亿元	0 亿元	0 亿元	3 亿元
履行的程序	公司设立专用监管账户存储募集资金	公司设立专用监管账户存储募集资金	公司设立专用监管账户存储募集资金	公司设立专用监管账户存储募集资金
募集资金专项账户运作情况	运作正常	运作正常	运作正常	运作正常
是否与募集说明书承诺一致	一致	一致	一致	一致
其他	无	无	无	无

三、跟踪资信评级情况

（一）预计跟踪评级情况

本公司已委托联合信用评级有限公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任本期债券跟踪评级机构，根据本公司与之签订的《信用评级委托协议书》相关条款，最新一期跟踪评级报告预计将于 2017 年年度报告披露后 2 个月内披露，评级结果将在资信评级机构网站及上交所网站公布，提醒投资者关注。

（二）主体评级差异

无。

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

信用发行无担保；报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

五、持有人会议召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

六、受托管理人履职情况

本期债券受托管理人华创证券有限责任公司严格按照债券受托管理协议的约定履行职责。受托管理人应当每一自然年度结束后六个月内对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并出具受托管理事务报告。披露地址为上海证券交易所网站，提醒投资者关注。

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一） 业务情况概述

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

发行人是平安集团不动产领域投资和资产管理的主要渠道和载体，公司业务包括资产管理和不动产投资两大板块。资产管理业务是指发行人接受平安集团子公司和外部第三方的委托提供不动产投资顾问服务和资产管理服务，主要包括不动产资产运营管理、工程管理、项目投资顾问以及基金管理业务；不动产投资业务是指发行人利用自有资金进行的不动产投资，主要包含基金投资、工业物流、养生养老以及商业物业投资四项业务。

2017 年公司实现营业收入 20.96 亿元，投资收益 25.11 亿元，归属于母公司所有者的净利润 13.38 亿元。

（二） 公司发展展望

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

（1）继续壮大不动产项目资产管理业务，做好保险资金在不动产产业的孵化器，同时积极拓展集团外客户

作为平安集团不动产投资及资产管理的专业公司，发行人业务发展空间广阔。预计到 2020 年，中国平安集团不动产配置金额上限为 7500 亿元。发行人将在开发及管理过程中积累经验，不断提升项目品质及配套服务的质量。同时，依托现有的业务基础，发行人将积极探索对平安集团以外的第三方提供不动产管理服务。

（2）积极拓展第三方资产管理的业务模式及其它新型的不动产投资模式

不动产投资基金是发行人未来业务壮大的重点之一，发行人将不断提升不动产投资能力，积极创新第三方资产管理业务模式，充实资产端为基金管理业务发展打好坚实基础，做好业绩和市场知名度管理，提高管理费收入和投资收益。

另外，发行人不动产投资计划产品创新能力于 2015 年在中国保险监督管理委员会完成备案，

为发行人提供保险金融产品服务打下坚实基础。

（3）力争加快资金周转速度

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

二、公司治理、内部控制情况

（一）报告期内在公司治理、内部控制等方面是否有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况

☐是 ☒否

（二）执行募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在未执行募集说明书相关约定或承诺的情况。

三、公司独立性情况

是否存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况

☐是 ☒否

四、公司经营情况分析

发行人主营业务收入结构如下：

单位：亿元

项目	2017 年	占比
营业收入	20.96	100.00%
其中：资产管理费收入	9.68	46.17%
工程管理费收入	3.37	16.06%
投资管理费收入	2.84	13.56%
投资顾问费收入	1.43	6.80%
财务顾问费收入	1.08	5.14%

租赁收入	0.97	4.62%
物管费收入	0.69	3.28%
酒店业务收入	0.73	3.49%
其他	0.18	0.88%

五、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

六、与主要客户业务往来是否存在严重违约情况

☐适用 ☒不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借情况等

（一）非经营性往来占款、资金拆借或违规担保

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形：

☐是 ☒否

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

☐是 ☒否

第四节 财务情况

一、审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产	600.74	516.87	16.22	
总负债	370.44	301.98	22.67	
净资产	230.29	214.89	7.17	
归属母公司股东的净资产	228.27	211.31	7.07	
资产负债率（%）	61.66%	58.42%	5.55	
流动比率	2.46	2.52	-2.18	
速动比率	2.40	2.37	1.25	
期末现金及现金等	59	54	9	

价物余额	· 7 4	· 6 6	3 0	
	本 期	上 年 同 期	变 动 比 例 (%))	变动比例超过 30%的，说明原因
营业总收入	2 0 · 9 6	1 4 · 5 3	4 4 · 1 8	与 2016 年相比，2017 年公司营业收入上升 44.18%，主要是由于公司资产管理规模的大幅增长带来投资管理业务收入增加所致。
营业总成本	3 · 8 3	5 · 3 1	— 2 7 · 8 7	
利润总额	1 7 · 4 2	1 3 · 5 6	2 8 · 5 2	
净利润	1 3 · 3 8	1 0 · 9 6	2 2 · 1 3	
扣除非经常性损益后净利润	0 · 0 0	— · · 0	7 8 · 4 7	营业外支出减少
归属母公司股东的净利润	1 3 · 4 3	1 0 · 9 6	2 2 · 6 0	
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1 8 · 9 6	1 9 · 9 2	— 4 · 7 7	
EBITDA 利息倍数	1 ·	2 ·	— 2	

	6 2	1 9	6 0 3	
经营活动产生的现金流量净额	- 9 · 1 9	2 · 8 6	- 4 2 1 · 6 6	主要系公司业务增长导致支付第三方代垫款、往来款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	- 2 8 · 7 5	2 0 3 · 9 7	8 5 · 9 0	主要系公司不动产投资业务投资收回的现金流入增加及购买投资性房地产及其他长期资产支付的现金支出减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	4 4 · 6 5	2 1 4 · 3 5	- 7 9 · 1 7	主要原因为 2016 年公司股东对公司增资 100 亿元导致 2016 年公司筹资活动产生的现金流入金额较大，2017 年公司筹资活动产生的现金流入较去年同期大幅减少；2017 年，公司偿还债务支付的现金支出大幅增加。
应收账款周转率	4 6 · 9 8 %	7 6 · 5 8 %	- 3 8 · 6 6	2017 年末，发行人应收账款余额较年初有大幅度增长
存货周转率	6 · 6 3 %	7 · 6 3 %	- 1 3 · 1 2	
贷款偿还率（%）	1 0 0	1 0 0	0	
利息偿付率（%）	1 0 0	1 0 0	0	

四、资产情况

（一）主要资产变动情况

单位：亿元

资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	变动金额及幅度	
货币资金	74.30	55.92	18.38	32.87%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	116.16	96.22	19.94	20.72%
应收账款	16.03	6.27	9.76	155.70%
一年内到期的应收款项类投资	117.15	123.72	-6.57	-5.31%
预付款项	0.80	0.25	0.54	216.26%
其他应收款	36.15	27.57	8.59	31.15%
可供出售金融资产	0.67	0.91	-0.25	-26.96%
应收款项类投资	26.38	11.62	14.75	126.92%
长期股权投资	81.00	73.91	7.09	9.59%
投资性房地产	108.03	91.86	16.16	17.60%

1、与 2016 年末相比，2017 年末公司货币资金上升 32.87%，主要系公司业务增长及融资规模扩大导致银行存款增加所致。

2、与 2016 年末相比，2017 年末公司应收账款余额上升 155.70%，主要是由于公司资产管理业务发展应收管理业务佣金大幅增多所致。

3、与 2016 年末相比，2017 年末公司预付款项上升 216.26%，主要原因系公司预付工程款增加所致。

4、与 2016 年末相比，2017 年末公司其他应收款增加 31.15%，主要系公司关联方往来款增多所致。

5、与 2016 年末相比，2017 年末公司应收款项类投资增加 126.92%，主要是公司债权投资形成的应收款项类投资增多所致。

（二）资产权利受限情况

截至 2017 年 12 月末，公司主要资产所有权和使用权受到限制的资产具体情况如下：

单位：亿元

项目	金额	受限原因
货币资金	13.56	银行借款保证金
投资性房地产	18.68	房屋建筑物用于抵押贷款
合计	32.24	

五、负债情况

（一）主要负债变动情况

单位：亿元

负债	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	变动金额及幅度	
短期借款	47.66	53.20	-5.54	-10.42%
其他应付款	25.71	22.58	3.14	13.89%
一年内到期的长期借款	10.15	1.86	8.29	445.70%
其他流动负债	53.58	40.43	13.15	32.52%
长期借款	68.34	56.65	11.69	20.63%
应付债券	146.75	110.34	36.41	33.00%
递延所得税负债	1.70	2.12	-0.42	-19.59%

1、与 2016 年末相比，2017 年末公司一年内到期的长期借款上升 445.70%，主要是由于公司即将在一年内到期银行借款增多所致。

2、与 2016 年末相比，2017 年末公司其他流动负债增加 32.52%，主要系公司发行超短期融资券所致。

3、与 2016 年末相比，2017 年末公司应付债券增加 33.00%，主要是公司新发行公司债券所致。

（二）是否存在逾期未偿还负债情况

☐是 ☒否

（三）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（四）银行授信及使用情况

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

截至 2017 年末，本公司合并口径拥有银行授信总额超过 696.97 亿元，已使用银行授信额度约为 251.97 亿元，尚未使用银行授信额度约为 443 亿元。

六、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：无

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

七、利润与其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露

无

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	有
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

报告期内，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，主要系发行人成功发行新一期公司债和超短期融资券等发债事项所致，该事项对公司的经营情况和偿债能力未产生不利影响。

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

（以下无正文）

（此页无正文，为《平安不动产有限公司公司债券年度报告
（2017年）》的盖章页）


平安不动产有限公司
2018 年 4 月 27 日

附件 财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	743,001.05	559,214.75
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,161,641.40	962,238.36
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	160,333.93	62,704.82
一年内到期的应收款项类投资	1,171,458.23	1,237,227.82
预付款项	7,967.42	2,519.29
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
应收利息	63,222.81	31,346.44
应收股利	-	-
其他应收款	361,528.78	275,651.48
买入返售金融资产	-	-
存货	95,029.26	193,936.96
持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	9,763.48	5,023.51
流动资产合计	3,773,946.36	3,329,863.42
非流动资产：		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	31,369.90	-
发放贷款和垫款	-	-

可供出售金融资产	6,669.41	9,131.01
应收款项类投资	263,776.05	116,241.86
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	810,002.06	739,100.40
投资性房地产	1,080,269.40	918,633.95
固定资产	2,564.78	2,769.51
在建工程	2,286.93	5,849.95
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	971.37	580.90
开发支出	-	-
商誉	2,877.06	2,877.06
长期待摊费用	4,378.63	604.52
递延所得税资产	16,850.79	12,425.83
其他非流动资产	11,395.09	30,667.94
非流动资产合计	2,233,411.46	1,838,882.95
资产总计	6,007,357.82	5,168,746.37
流动负债：		
短期借款	476,578.22	531,985.45
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	641.10
应付账款	58,607.57	79,485.14
预收款项	-	-
卖出回购金融资产款		-

	-	
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	38,418.20	22,781.12
应交税费	37,277.18	6,521.38
应付利息	26,339.51	31,836.44
应付股利	-	-
其他应付款	257,128.75	225,765.31
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	101,500.00	18,600.00
其他流动负债	535,753.33	404,291.59
流动负债合计	1,531,602.76	1,321,907.53
非流动负债：		
长期借款	683,403.36	566,536.22
应付债券	1,467,451.09	1,103,351.99
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	1,754.82
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	4,925.14	5,067.61
递延所得税负债	17,046.93	21,201.07
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,172,826.51	1,697,911.71
负债合计	3,704,429.27	3,019,819.24
所有者权益：		
股本	2,000,000.00	2,000,000.00

其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	36,029.57	36,090.42
减：库存股	-	-
其他综合收益	2,082.78	-14,450.43
专项储备	-	-
盈余公积	26,265.10	15,451.90
一般风险准备	-	-
未分配利润	218,361.11	94,839.35
归属于母公司所有者权益合计	2,282,738.56	2,131,931.24
少数股东权益	20,189.99	16,995.89
所有者权益合计	2,302,928.55	2,148,927.13
负债和所有者权益总计	6,007,357.82	5,168,746.37

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	226,618.17	168,927.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,082,302.52	866,500.36
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	0
应收账款	146,760.5754	146,760.5754
一年内到期的应收款项类投资	2,048,582.42	1,544,339.00
预付款项	81.87	101.56
应收利息	97,213.13	33,943.01
应收股利	0	0
其他应收款	130,461.31	194,176.76
存货	0	0
持有待售的资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	1,800.17	474.24
流动资产合计	3,733,820.16	2,871,065.02

非流动资产：		
可供出售金融资产	6,041.43	7,760.16
持有至到期投资	0	0
应收款项类投资	178,250.00	271,180.00
长期应收款	0	0
长期股权投资	584,459.45	795,784.70
投资性房地产	0	0
固定资产	583.12	571.08
在建工程	0	0
工程物资	0	0
固定资产清理	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
无形资产	776.93	266.47
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	144.04	253.89
递延所得税资产	221.66	177.60
其他非流动资产	0	0
非流动资产合计	770,476.63	1,075,993.90
资产总计	4,504,296.79	3,947,058.91
流动负债：		
短期借款	429,648.96	440,648.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据	0	0
应付账款	0	0
预收款项	0	0
应付职工薪酬	20,709.27	10,016.37
应交税费	29,130.50	2,296.50
应付利息	24,875.41	18,398.38
应付股利	0	0
其他应付款	74,369.86	145,740.26
持有待售的负债	0	0
一年内到期的非流动负债	8,100.00	18,600.00
其他流动负债	530,586.34	399,580.17
流动负债合计	1,117,420.35	1,035,280.64
非流动负债：		
长期借款	119,800.00	-
应付债券	1,047,492.52	797,393.17
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
长期应付款	0	0

长期应付职工薪酬	0	0
专项应付款	0	0
预计负债	0	0
递延收益	0	0
递延所得税负债	1,400.78	4,473.49
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	1,168,693.30	801,866.66
负债合计	2,286,113.65	1,837,147.30
所有者权益：		
股本	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	33,589.62	33,660.77
减：库存股	0	0
其他综合收益	604.62	393.92
专项储备	0	0
盈余公积	25,878.33	15,065.13
未分配利润	158,110.57	60,791.80
所有者权益合计	2,218,183.14	2,109,911.61
负债和所有者权益总计	4,504,296.79	3,947,058.91

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	209,558.83	145,347.21
其中：营业收入	209,558.83	145,347.21
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本		
其中：营业成本	38,297.02	53,094.84
利息支出	-	-

手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	6,164.17	4,978.02
销售费用	-	-
管理费用	106,544.55	81,057.41
财务费用	120,670.14	52,410.92
资产减值损失	4.66	-38.10
其他收益	405.40	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-15,216.03	13,514.45
投资收益（损失以“－”号填列）	251,104.17	168,026.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	87,851.56	54,336.21
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-3.89	0
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-
其他收益	405.40	0
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	174,177.25	135,308.39
加：营业外收入	186.00	362.98
减：营业外支出	130.70	106.14
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	174,232.55	135,565.23
减：所得税费用	40,426.97	26,000.92
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	133,805.58	109,564.30

(一)按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	133,805.58	109,564.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
(二)按所有权归属分类	-	-
1.少数股东损益	-529.65	-12.07
2.归属于母公司股东的净利润	134,335.23	109,576.37
六、其他综合收益的税后净额	16,533.21	-9,713.16
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	16,533.21	-9,713.16
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	16,540.52	-9,165.01
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-3.73	-107.90
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-3.58	-440.25
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	16,540.52	-9,165.01
6.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	233.03	0
七、综合收益总额	150,571.82	99,851.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	150,868.44	99,863.22
归属于少数股东的综合收益总额	-296.62	-12.07

八、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	0	0

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	137,540.14	64,786.01
减：营业成本	43.08	1,020.05
税金及附加	1,480.09	2,232.85
销售费用	-	-
管理费用	65,490.56	46,553.81
财务费用	75,815.61	43,285.25
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-12,853.12	17,687.12
投资收益（损失以“-”号填列）	164,188.52	99,846.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,961.21	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-6.41	0
其他收益	57.47	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	146,097.25	89,227.62
加：营业外收入	2.00	19.77
减：营业外支出	104.76	62.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	145,994.49	89,184.85
减：所得税费用	37,862.52	21,638.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	108,131.97	67,546.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	108,131.97	67,546.44
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
五、其他综合收益的税后净额	210.70	155.11
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-

2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	210.70	155.11
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	210.70	155.11
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
六、综合收益总额	108,342.67	67,701.56
七、每股收益：	-	-
(一)基本每股收益(元/股)	-	-
(二)稀释每股收益(元/股)	-	-

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	111,897.13	113,170.33
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	255,878.46	147,101.73
经营活动现金流入小计	367,775.60	260,272.06
购买商品、接受劳务支付的现金	95,587.12	59,817.45

客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	54,198.89	40,138.57
支付的各项税费	24,437.19	41,066.82
支付其他与经营活动有关的现金	285,501.10	90,663.11
经营活动现金流出小计	459,724.30	231,685.95
经营活动产生的现金流量净额	-91,948.70	28,586.11
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	8,917,380.20	8,354,996.06
取得投资收益收到的现金	107,976.29	116,993.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.15	0.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,441.58	-
收到其他与投资活动有关的现金	99.84	-
投资活动现金流入小计	9,075,902.06	8,471,990.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	179,030.62	380,507.19
投资支付的现金	9,184,406.07	10,108,767.41
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		22,429.22
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	9,363,436.69	10,511,703.82
投资活动产生的现金流量净额	-287,534.63	-2,039,713.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,789.85	1,039,375.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,789.85	5,828.76
取得借款收到的现金	2,125,405.13	1,179,155.65
发行债券收到的现金	903,536.49	1,403,931.45
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,032,731.47	3,622,462.75
偿还债务支付的现金	2,485,355.05	1,363,682.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	100,864.13	110,961.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	0	4,310.32
筹资活动现金流出小计	2,586,219.18	1,478,954.74
筹资活动产生的现金流量净额	446,512.29	2,143,508.01

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-16,190.04	2,126.65
五、现金及现金等价物净增加额	50,838.92	134,507.49
加：期初现金及现金等价物余额	546,564.56	412,057.07
六、期末现金及现金等价物余额	597,403.49	546,564.56

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	53,382.20	33,290.73
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	115,117.56	302,871.99
经营活动现金流入小计	168,499.76	336,162.72
购买商品、接受劳务支付的现金	15,152.22	12,153.60
支付给职工以及为职工支付的现金	23,046.83	16,371.85
支付的各项税费	15,892.49	28,057.26
支付其他与经营活动有关的现金	141,208.72	14,791.46
经营活动现金流出小计	195,300.25	71,374.16
经营活动产生的现金流量净额	-26,800.48	264,788.55
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,983,290.60	8,166,685.45
取得投资收益收到的现金	103,726.96	84,021.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	9,087,017.56	8,250,706.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	894.04	578.62
投资支付的现金	9,424,002.61	10,243,098.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		262,158.62
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,424,896.66	10,505,836.03
投资活动产生的现金流量净额	-337,879.10	-2,255,129.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,033,546.89
取得借款收到的现金	509,168.76	438,865.16
发行债券收到的现金	778,410.00	1,196,973.10

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,287,578.76	2,669,385.15
偿还债务支付的现金	859,248.96	605,048.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,469.77	93,517.52
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	924,718.74	698,566.48
筹资活动产生的现金流量净额	362,860.02	1,970,818.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,819.56	-19,522.30
加：期初现金及现金等价物余额	157,143.65	176,665.95
六、期末现金及现金等价物余额	155,324.08	157,143.65

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,000,000.00	-	-	-	36,090.42	-	-14,450.43	-	15,451.90	-	94,839.35	16,995.89	2,148,927.13
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,000,000.00	-	-	-	36,090.42	-	-14,450.43	-	15,451.90	-	94,839.35	16,995.89	2,148,927.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-60.85	-	16,533.21	-	10,813.20	-	123,521.76	3,194.10	154,000.55

(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,533.21	-	-	-	134,335.23	-296.62	150,571.82
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,489.85	3,489.85
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,489.85	3,489.85
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	10,813.20	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	10,813.20	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	-				-		-		-		-		-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-60.85	-	-	-	-	-	-0.27	0.87	-61.12
四、本期期末余额	2,000,000.00	-	-	-	36,029.57	-	2,082.78	-	26,265.10	-	218,361.11	20,189.99	2,302,928.55

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,000,000.00				7,046.27	-	-4,737.27	-	8,697.25	-	58,039.76	11,137.46	1,080,183.47
加：会计政策变更	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,000,000.00				7,046.27	-	-4,737.27	-	8,697.25	-	58,039.76	11,137.46	1,080,183.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,000,000.00				29,044.15	-	-9,713.16	-	6,754.64	-	36,799.59	5,858.43	1,068,743.66
（一）综合收益总额	-				-	-	-9,713.16	-	-	-	109,576.37	-12.07	99,851.15
（二）所有者投入和减少资本	1,000,000.00				33,546.89	-	-	-	-	-	-	5,828.76	1,039,375.65
1. 股东投入的普通股	1,000,0					-		-		-		-	

	00.00				-		-		-		-		-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				33,546.89	-	-	-	-	-	-	-	1,033,546.89
4. 其他	-				-	-	-	-	-	-	-	5,828.76	5,828.76
(三) 利润分配	-				-	-	-	-	6,754.64	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-				-	-	-	-	6,754.64	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备						-		-		-		-	

	-				-		-		-		-		-
1. 本期提取	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-				- 4,502.7 4	-	-	-	-	-	-	41.74	-4,461.00
四、本期期末余额	2,000,0 00.00				36,090. 42	-	- 14,450. 43	-	15,451. 90	-	94,839. 35	16,995.89	2,148,927 .13

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：平安不动产有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,000,000.00				33,660.77		393.92		15,065.13	60,791.80	2,109,911.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,000,000.00				33,660.77	0	393.92	0	15,065.13	60,791.80	2,109,911.61
三、本期增减变动金额（减					-71.14		210.70		10,813.2	97,318.7	108,271.5

少以“—”号填列)									0	7	3
(一) 综合收益总额							210.70			108,131.97	108,342.67
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									10,813.20	-10,813.20	
1. 提取盈余公积									10,813.20	-10,813.20	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他						-71.14					-71.14

四、本期期末余额	2,000,000 .00	0	0		33,589.62	0	604.62	0	25,878.3 3	158,110. 57	2,218,183 .14
----------	------------------	---	---	--	-----------	---	--------	---	---------------	----------------	------------------

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,000,000 .00				237.97		238.80		8,310.49	66,022.1 4	1,074,809 .39
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,000 .00				237.97		238.80		8,310.49	66,022.1 4	1,074,809 .39
三、本期增减变动金额（减 少以“－”号填列）	1,000,000 .00				33,422.80		155.11		6,754.64	- 5,230.34	1,035,102 .22
（一）综合收益总额							155.11			67,546.4 4	67,701.56
（二）所有者投入和减少资 本	1,000,000 .00				33,546.89						1,033,546 .89
1. 股东投入的普通股	1,000,000 .00				33,546.89						1,033,546 .89
2. 其他权益工具持有者投 入资本											
3. 股份支付计入所有者权 益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									6,754.64	- 72,776.7 8	- 66,022.14

1. 提取盈余公积									6,754.64	-	
										6,754.64	
2. 对所有者（或股东）的分配										-	-
										66,022.14	66,022.14
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					-124.09						-124.09
四、本期期末余额	2,000,000.00				33,660.77		393.92		15,065.13	60791.80	2,109,911.61

法定代表人：邹益民 主管会计工作负责人：唐本胜 会计机构负责人：李佩锋

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用