

# 平安不动产有限公司 2023 年度报告

2024 年 4 月 29 日



## 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、高级管理人员或履行同等职责的人员已按照《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 .....	1
一、重要提示 .....	1
二、释义 .....	2
第二章 企业及中介机构主要情况 .....	3
一、企业基本情况 .....	3
二、企业报告期内情况 .....	4
第三章 债务融资工具存续情况 .....	11
一、存续债券情况 .....	11
二、报告期内信用评级调整情况 .....	14
三、报告期内债务融资工具募集资金使用情况 .....	14
四、含权条款、投保条款的触发及执行情况 .....	15
五、报告期内增信机制等情况分析 .....	15
第四章 报告期内重要事项 .....	16
一、报告期内会计政策变更等情况 .....	16
二、报告期内合并报表范围发生重大变化 .....	16
三、报告期内合并报表亏损情况 .....	17
四、受限资产情况 .....	17
五、对外担保情况 .....	17
六、报告期内信息披露事务管理制度变更情况 .....	17
第五章 企业环境信息披露情况 .....	18
第六章 财务报告 .....	19

第七章 备查文件 .....	20
一、备查文件 .....	20
二、查询地址 .....	20
三、查询网站 .....	20
附表 .....	21

## 第一章 重要提示及释义

### 一、重要提示

#### 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，这对促进保险公司资产配置优化，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2023年末，发行人纳入合并范围的子公司共105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，将可能对发行人的业务持续性产生负面影响。

## 二、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	2023 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	平安不动产
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	2,116,052 万元
实缴资本	2,116,052 万元
注册地址	广东省深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号桃花源科技创新园主园孵化主楼六 楼 622
办公地址	广东省深圳市福田区益田路 5033 号平安 金融中心 28 楼
邮编	518033
企业网址（如有）	<a href="http://realestate.pingan.com">http://realestate.pingan.com</a>
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	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融 中心 28 楼

电话	0755-88674619
传真	0755-82266705
电子信箱	Pengsui279@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	报告期内董事、监事、高级管理人员的离任(含变更)人数: 3人, 离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 33.33%, 具体请见下表

报告期内, 董事、监事、高级管理人员发生变更情况如下:

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间(新任职生效时间)
董事	黄玉强	董事	离任	2023.12
董事	赵灿	董事	离任	2023.10
监事	谢辉	监事	离任	2023.8
董事	欧瀚捷	董事	就任	2023.10
董事	刘卉	董事	就任	2023.12
监事	巢傲文	监事	就任	2023.8

### (二) 报告期内独立性情况

1、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、

财务、业务经营等方面的相互独立情况：

**(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：**

公司资产独立完整，公司第一大股东及其控制的其他企业不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。

**(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：**

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，拥有与其业务规模相适应的从业人员，独立开展各项业务活动。

#### **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；**

鉴于外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，房地产行业近两年持续承压，处于调整阶段。发行人拥有严谨的投资策略和财务管理，持有的资产质量优良、结构合理，债务水平较为稳健，报告期内，公司业务、经营情况正常，所在行业情况的变化未对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

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。

所在行业情况的变化未对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

**（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，发行人未发生除债券外的其他有息负债的逾期。

**（六）债务融资工具（含公司债/企业债）中介机构情况**

发行人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	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层0112室
签字会计师姓名	吴翠蓉、罗佳

**（2）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

21 平安不动 MTN0 01	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
	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	010-66592416						

### (3) 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
19 不动 04、19 不动 06	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	0755-22626124	中信建投证券股份有限公司	深圳市福田区鹏程一路广电金融中心大厦35层	欧阳程、李晨毓、柏龙飞	0755-23953982	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
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	0755-22626124	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	0755-88281595	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
21 不动 02、22 不	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	0755-22626124	中信建投证券股份有	深圳市福田区鹏程一路广电	欧阳程、李晨毓、	0755-23953982	联合资信评估股份有	北京市朝阳区建国门外大街

动 01、 22 不 动 03		金融中心 B 座 第 22-25 层			限公司	金融中心 大厦 35 层	柏龙飞		限公司	2 号院 2 号 楼 17 层
	中信建投 证券股份 有限公司	深圳市福田区 鹏程一路广电 金融中心大厦 35 层	欧阳程、 宋雁翔、 李晨毓、 柏龙飞	0755-2395 3982						
	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	010-60838 732						
	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	010-65051 166						
	华泰联合 证券有限 责任公司	北京市西城区 丰盛胡同 22 号 丰铭国际大厦 A 座 6 层	乔梁、曾 鑫	010-57615 900						
22 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	0755-2210 1049	中信建 投证券 股份有 限公司	深圳市福 田区鹏程 一路广电 金融中心 大厦 35 层	欧阳 程、宋 雁翔、 李晨 毓、柏 龙飞	0755-2 395398 2	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	深圳市福田区 鹏程一路广电 金融中心大厦 35 层	欧阳程、 宋雁翔、 李晨毓、 柏龙飞	0755-2395 3982						
	中信证券	北京市朝阳区	宋颐岚、	010-60838						

股份有限 公司	亮马桥路 48 号 中信证券大厦 22 层	宋佳佳、 常唯、姚 广、徐宏 源、宋璨 江、简琼 文	732						
中国际 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	010-65051 166						
国泰君安 证券股份 有限公司	上海市静安区 新闻路 669 号 博华广场 33 楼	田野、俞 翔、戴文 杰	021-38677 394						

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

##### (1) 发行人存续债务融资工具列表

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 (亿元)	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)
平安不动产有限公 2021 年度第一期中期票据	21 平安不动 MTN001	102101596.IB	2021/8/17	2021/8/19	2024/8/1 9	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

##### (2) 发行人存续公司债、企业债列表

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 2019 年公开发行公司债券(第一期)品种二	19 不动 04	155573.S H	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
平安不动产有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)品种二	19 不动 06	155632.S H	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
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.S H	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)(第二期)	21 不动 02	149481.S Z	2021/05/20	2021/05/24	2024/05/24	20.00	3.90	年度付息, 到期还本	深交所	平安证券, 中信建投, 中金公司, 中信证券, 华泰联合	中信建投
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.S Z	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, 中信建投, 中金公司, 中信证券, 华泰联合	中信建投
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)(第二期)	22 不动 02	149909.S Z	2022/04/28	2022/05/05	2025/05/05	20.00	3.85	年度付息, 到期还本	深交所	平安证券, 中信建投, 中金公司, 中信证券, 国泰君安	中信建投
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)(第三期)	22 不动 03	149966.S Z	2022/06/24	2022/06/28	2025/06/28	10.00	4.10	年度付息, 到期还本	深交所	平安证券, 中信建投, 中金公司, 中信证券,	中信建投



## （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

报告期内国内信用评级无调整。

## 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

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
22 平安不动 SCP003	15	偿还债务融资工具	商业服务业	15	15	是	0
23 平安不动 SCP001	15	偿还债务融资工具	商业服务业	15	15	是	0
23 平安不动 SCP002	15	偿还债务融资工具	商业服务业	15	15	是	0
20 平安不动 MTN001	15	偿还债务融资工具	商业服务业	15	15	是	0
20 平安不动 MTN002	15	偿还债务融资工具	商业服务业	15	15	是	0
21 平安不动 MTN001	17	偿还债务融资工具	商业服务业	17	17	是	0

### （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）截至报告期末存续债务融资工具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）
21 平安不动 MTN001	否	——	——

#### （二）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）
21 平安不动 MTN001	交叉保护	否	——

### 五、报告期内增信机制等情况分析

#### （一）截至报告期末存续债务融资工具增信机制现状、执行情况

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

无。

## 第四章 报告期内重要事项

### 一、报告期内会计政策变更等情况

#### (一) 会计政策变更情况

不涉及。

#### (二) 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

不涉及。

### 二、报告期内合并报表范围发生重大变化

2023 年公司纳入合并范围的公司增加 3 家，新增主要子公司明细如下：

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	注册地	主要业务
上海揽海乡村俱乐部有限公司	同控收购	100%	上海	养老度假
上海盈谷房地产有限公司	同控收购	100%	上海	商业开发
深圳市盛慧投资管理有限公司	同控收购	100%	深圳	投资管理

2023 年公司不再纳入合并范围的子公司 9 家，明细如下：

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	注册地	主要业务
上海安翮企业管理咨询有限公司	当年处置	100%	上海	投资管理
北京安臻住房租赁有限公司	当年处置	100%	北京	长租产业
富泽投资管理有限公司	当年注销	100%	BVI	投资管理
深圳市平礼企业管理有限公司	当年处置	100%	深圳	投资管理
PARE US Mreit Holding, INC.	当年注销	100%	美国	投资管理
武汉市创嘉房屋租赁有限公司	当年处置	100%	深圳	投资管理
Fuqi Investment Management (Australia)	当年注销	100%	澳大利亚	投资管理

Pty Limited				
富嘉投资管理有限公司	当年注销	100%	香港特别行政区	投资管理
富瑞投资管理有限公司	当年注销	100%	香港特别行政区	投资管理

### 三、报告期内合并报表亏损情况

不涉及。

### 四、受限资产情况

截至 2023 年末，发行人受限资产情况如下：

受限资产	资产受限金额（亿元）	占报告期末净资产百分比（%）	抵押/质权人	受限原因
货币资金	4.42	0.92	—	主要为法院冻结及项目保证金
存货	3.83	0.80	中国建设银行	抵押借款
投资性房地产	6.23	1.30	交通银行	抵押借款
投资性房地产	3.19	0.66	中国工商银行	抵押借款
合计	17.67	3.67		

### 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 企业环境信息披露情况

发行人不属于应该履行环境信息披露义务的主体。

## 第六章 财务报告

平安不动产有限公司

已审财务报表

2023年度

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
公司资产负债表	12 - 13
公司利润表	14
公司所有者权益变动表	15 - 16
公司现金流量表	17 - 18
财务报表附注	19 - 101



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼17层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2024）审字第70010666\_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2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023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2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023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（2024）审字第70010666\_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（2024）审字第70010666\_H01号  
平安不动产有限公司

（本页无正文）



中国注册会计师：吴翠蓉



中国注册会计师：罗 佳

中国 北京

2024年3月19日

平安不动产有限公司  
合并资产负债表  
2023年12月31日

人民币元

资产	附注七	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
流动资产			
货币资金	1	13,898,455,719	12,738,548,307
交易性金融资产	2	331,950,029	795,697,046
衍生金融资产		960,461	21,874,692
应收账款	3	779,075,363	1,043,710,587
应收款项融资		-	143,121,014
预付款项		15,207,162	17,265,704
其他应收款	4	5,943,789,492	6,183,345,382
存货	5	998,239,532	1,509,690,716
一年内到期的非流动资产	7	9,430,142,003	12,286,058,999
其他流动资产	6	36,005,494,582	35,785,489,281
流动资产合计		67,403,314,343	70,524,801,728
非流动资产			
债权投资	7	1,099,936,544	1,034,142,514
长期股权投资	8	33,833,724,817	35,116,923,856
其他权益工具投资	9	327,997,272	327,997,272
其他非流动金融资产	2	100,827,772	115,435,654
投资性房地产	10	1,927,871,673	2,402,429,950
固定资产	11	1,047,950,860	1,079,346,842
使用权资产		79,877,450	66,893,098
无形资产		72,008,718	103,222,962
商誉		1,026,636	547,495
长期待摊费用		40,037,911	39,242,973
递延所得税资产	12	342,022,504	376,333,272
非流动资产合计		38,873,282,157	40,662,515,888
资产总计		106,276,596,500	111,187,317,616

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

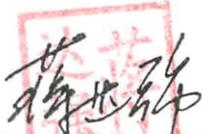
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司  
合并资产负债表（续）  
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注七	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
流动负债			
短期借款	13	8,691,527,192	9,754,013,916
应付账款		266,182,689	270,721,002
合同负债		132,186,297	88,686,057
应付职工薪酬	14	402,517,783	502,270,922
应交税费		91,366,187	70,353,330
其他应付款	15	17,346,523,871	15,078,127,868
一年内到期的非流动负债		17,016,541,136	6,238,160,438
其他流动负债		16,004,476	1,531,791,831
流动负债合计		43,962,849,631	33,534,125,364
非流动负债			
长期借款	16	3,115,408,124	6,451,283,867
应付债券	17	10,639,236,696	21,680,685,044
租赁负债		52,354,946	25,229,164
递延所得税负债	12	136,891,558	151,411,259
其他非流动负债		287,576,677	311,355,546
非流动负债合计		14,231,468,001	28,619,964,880
负债合计		58,194,317,632	62,154,090,244
所有者权益			
实收资本	18	21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具	19	3,084,165,653	3,084,165,653
资本公积	20	1,346,820,369	2,357,048,450
其他综合收益		17,409,249	85,931,545
盈余公积	21	2,199,007,257	2,154,801,406
一般风险准备		20,629,251	19,268,231
未分配利润	22	20,177,944,013	20,094,835,597
归属于母公司所有者权益合计		48,006,499,420	48,956,574,510
少数股东权益		75,779,448	76,652,862
所有者权益合计		48,082,278,868	49,033,227,372
负债和所有者权益总计		106,276,596,500	111,187,317,616

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  
2023年度

人民币元

	附注七	2023年度	2022年度 (已重述)
一、营业收入	23	1,526,931,561	2,421,830,749
减：营业成本	24	(560,862,909)	(596,035,316)
税金及附加		(47,144,716)	(49,095,710)
管理费用	25	(1,068,426,548)	(1,179,189,563)
财务费用	26	(1,869,304,637)	(1,888,748,513)
其中：利息费用	26	(1,877,239,054)	(1,868,321,607)
利息收入	26	54,465,128	89,739,333
加：其他收益		14,350,881	37,856,054
投资收益	27	2,314,165,593	3,036,719,633
其中：对联营企业和合营企业的投资			
收益	27	132,296,176	439,093,675
公允价值变动损益		(33,679,898)	35,178,240
信用减值损失	28	75,461,190	(566,117,749)
资产减值损失		-	(120,218,627)
资产处置收益		1,554,334	289,407
二、营业利润		353,044,851	1,132,468,605
加：营业外收入		1,473,880	500,672
减：营业外支出		(3,908,185)	(12,804,534)
三、利润总额		350,610,546	1,120,164,743
减：所得税费用	29	(90,808,598)	(230,745,870)
四、净利润		259,801,948	889,418,873
按经营持续性分类			
持续经营净利润		259,801,948	889,418,873
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		260,675,287	893,786,590
少数股东损益		(873,339)	(4,367,717)

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）  
2023年度

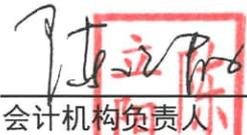
人民币元

	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u> (已重述)
五、其他综合收益的税后净额	(68,522,296)	192,143,956
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额	(68,522,296)	192,143,956
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	(56,826,909)	75,876,109
应收款项融资公允价值变动	16,826,476	(16,826,476)
应收款项融资信用减值准备	(16,826,476)	16,826,476
外币财务报表折算差额	(11,695,387)	116,267,847
归属于少数股东的其他综合收益的税后 净额	-	-
六、综合收益总额	191,279,652	1,081,562,829
归属于母公司所有者的综合收益总额	192,152,991	1,085,930,546
归属于少数股东的综合收益总额	(873,339)	(4,367,717)

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  
2023年度

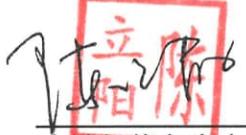
人民币元

		2023年度								
		归属于母公司所有者权益								
附注七		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	21,160,523,628	3,084,165,653	1,281,272,621	85,931,545	2,154,801,406	19,268,231	20,489,342,376	76,652,862	48,351,958,322
	加：同一控制下企业合并	-	-	1,075,775,829	-	-	-	(394,506,779)	-	681,269,050
二、	本年年初余额	21,160,523,628	3,084,165,653	2,357,048,450	85,931,545	2,154,801,406	19,268,231	20,094,835,597	76,652,862	49,033,227,372
三、	本年增减变动金额									
	(一) 综合收益总额	-	-	-	(68,522,296)	-	-	260,675,287	(873,339)	191,279,652
	(二) 利润分配									
	提取盈余公积	21	-	-	-	44,205,851	-	(44,205,851)	-	-
	提取一般风险准备	-	-	-	-	-	1,361,020	(1,361,020)	-	-
	(三) 同一控制下企业合并	-	-	(863,949,901)	-	-	-	-	-	(863,949,901)
	(四) 持股计划	-	-	(41,836,107)	-	-	-	-	-	(41,836,107)
	(五) 其他权益工具变动	-	-	-	-	-	-	(132,000,000)	-	(132,000,000)
	(六) 联合营企业的其他变动	-	-	(67,656,881)	-	-	-	-	-	(67,656,881)
	(七) 其他	-	-	(36,785,192)	-	-	-	-	(75)	(36,785,267)
四、	本年年末余额	21,160,523,628	3,084,165,653	1,346,820,369	17,409,249	2,199,007,257	20,629,251	20,177,944,013	75,779,448	48,082,278,868

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)  
2023年度

人民币元

		2022年度 (已重述)								
		归属于母公司所有者权益								
	附注七	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	8,712,580,647	822,217,197	(106,212,411)	1,961,445,318	57,912,191	19,963,677,184	(1,978,460)	51,409,641,666
	加：同一控制下企业合并	-	-	1,075,775,829	-	-	-	(386,516,327)	-	689,259,502
二、	本年初余额	20,000,000,000	8,712,580,647	1,897,993,026	(106,212,411)	1,961,445,318	57,912,191	19,577,160,857	(1,978,460)	52,098,901,168
三、	本年增减变动金额									
(一)	综合收益总额	-	-	-	192,143,956	-	-	893,786,590	(4,367,717)	1,081,562,829
(二)	所有者投入资本	1,160,523,628	-	1,339,476,372	-	-	-	-	83,000,000	2,583,000,000
(三)	利润分配									
	提取盈余公积	21	-	-	-	193,356,088	-	(193,356,088)	-	-
	提取一般风险准备	-	-	-	-	-	(38,643,960)	38,643,960	-	-
(四)	同一控制下企业合并	-	-	(80,571,349)	-	-	-	-	-	(80,571,349)
(五)	持股计划	-	-	(36,139,873)	-	-	-	-	-	(36,139,873)
(六)	其他权益工具变动	-	(5,628,414,994)	(13,609,108)	-	-	-	(221,399,722)	-	(5,863,423,824)
(七)	联合营企业的其他变动	-	-	(750,100,618)	-	-	-	-	-	(750,100,618)
(八)	其他	-	-	-	-	-	-	-	(961)	(961)
四、	本年年末余额	21,160,523,628	3,084,165,653	2,357,048,450	85,931,545	2,154,801,406	19,268,231	20,094,835,597	76,652,862	49,033,227,372

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  
2023年度

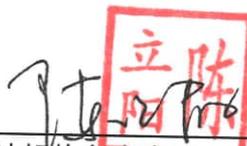
人民币元

	附注七	2023年度	2022年度 (已重述)
一、经营活动产生的现金流量：			
提供劳务收到的现金		1,737,004,942	2,161,380,617
收到其他与经营活动有关的现金		7,739,083,679	8,306,285,914
经营活动现金流入小计		9,476,088,621	10,467,666,531
购买商品、接受劳务支付的现金		(41,794,952)	(65,551,704)
支付给职工以及为职工支付的现金		(677,552,933)	(833,875,402)
支付的各项税费		(476,957,461)	(1,392,228,028)
支付其他与经营活动有关的现金		(5,827,457,088)	(4,098,327,304)
经营活动现金流出小计		(7,023,762,434)	(6,389,982,438)
经营活动产生的现金流量净额	30(1)	2,452,326,187	4,077,684,093
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		150,952,801,490	107,398,662,211
取得投资收益收到的现金		2,410,624,840	3,142,611,584
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金		64,074	270,885
处置子公司收到的现金净额		521,317,463	2,116,362,035
收到其他与投资活动有关的现金		3,629,933,210	-
投资活动现金流入小计		157,514,741,077	112,657,906,715
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(131,195,247)	(219,302,945)
投资支付的现金		(147,084,738,716)	(122,109,351,411)
支付其他与投资活动有关的现金		(59,659,689)	-
投资活动现金流出小计		(147,275,593,652)	(122,328,654,356)
投资活动产生的现金流量净额		10,239,147,425	(9,670,747,641)

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）  
2023年度

人民币元

	附注七	2023年度	2022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		-	2,500,000,000
取得借款收到的现金		32,720,860,594	41,139,788,102
发行债券收到的现金		3,659,566,229	10,116,108,500
收到其他与筹资活动有关的现金		1,056,608,336	938,022
筹资活动现金流入小计		37,437,035,159	53,756,834,624
偿还债务支付的现金		(44,103,668,717)	(54,209,775,257)
分配利润及偿付利息所支付的现金		(2,091,389,157)	(2,221,049,946)
支付其他与筹资活动有关的现金		(1,817,658,158)	(534,370,564)
筹资活动现金流出小计		(48,012,716,032)	(56,965,195,767)
筹资活动使用的现金流量净额		(10,575,680,873)	(3,208,361,143)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(172,255,199)	128,877,124
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额 加：年初现金及现金等价物余额		1,943,537,540 11,513,041,751	(8,672,547,567) 20,185,589,318
六、年末现金及现金等价物余额	30(2)	13,456,579,291	11,513,041,751

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  
 公司资产负债表  
 2023年12月31日

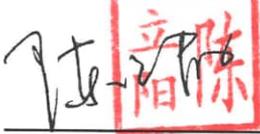
人民币元

资产	附注十四	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	7,379,613,274	6,070,499,454
交易性金融资产	2	231,980,715	17,787,411
应收账款	3	700,371,784	948,940,452
预付款项		73,746	73,746
其他应收款	4	6,854,463,728	9,072,984,074
一年内到期的非流动资产	6	5,415,643,103	7,357,314,454
其他流动资产	5	34,757,883,034	38,019,603,003
<b>流动资产合计</b>		<b>55,340,029,384</b>	<b>61,487,202,594</b>
<b>非流动资产</b>			
债权投资	6	681,398,713	794,727,758
长期股权投资	7	21,142,749,956	20,511,084,082
其他权益工具投资		228,312,112	228,312,112
其他非流动金融资产	2	98,309,496	111,533,662
固定资产		1,298,244	3,900,432
无形资产		59,429,343	89,834,777
使用权资产		27,607,797	64,263,079
长期待摊费用		604,687	1,359,641
递延所得税资产	8	158,080,897	164,081,494
<b>非流动资产合计</b>		<b>22,397,791,245</b>	<b>21,969,097,037</b>
<b>资产总计</b>		<b>77,737,820,629</b>	<b>83,456,299,631</b>

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

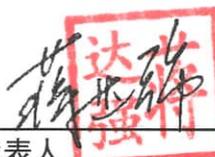
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

平安不动产有限公司  
 公司资产负债表（续）  
 2023年12月31日

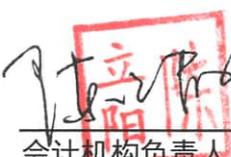
人民币元

负债和所有者权益	附注十四	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款	9	6,420,993,847	5,670,756,191
应付账款		42,691,627	49,591,977
应付职工薪酬	10	322,108,724	433,899,832
应交税费		25,685,084	37,415,356
其他应付款	11	8,981,694,606	8,209,191,494
一年内到期的非流动负债		9,941,729,248	6,236,682,883
其他流动负债		136,358	1,524,268,580
流动负债合计		25,735,039,494	22,161,806,313
非流动负债			
长期借款	12	1,831,127,423	2,140,963,493
应付债券		5,134,011,764	14,205,654,889
租赁负债		3,370,615	23,890,104
非流动负债合计		6,968,509,802	16,370,508,486
负债合计		32,703,549,296	38,532,314,799
所有者权益			
实收资本		21,160,523,628	21,160,523,628
其他权益工具		3,084,165,653	3,084,165,653
资本公积		753,410,036	953,752,157
其他综合收益		31,981,550	31,411,443
盈余公积		2,195,139,578	2,150,933,727
一般风险准备		18,874,763	16,579,758
未分配利润		17,790,176,125	17,526,618,466
所有者权益合计		45,034,271,333	44,923,984,832
负债和所有者权益总计		77,737,820,629	83,456,299,631

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  
 公司利润表  
 2023年度

人民币元

	附注十四	2023年度	2022年度
一、营业收入	13	743,043,408	1,462,990,821
减：营业成本		(1,066,611)	(801,742)
税金及附加		(17,318,977)	(23,062,062)
管理费用	14	(801,361,806)	(920,699,661)
财务费用	15	(1,125,190,781)	(1,251,452,259)
其中：利息费用	15	(1,145,858,681)	(1,303,980,162)
利息收入	15	41,100,011	64,864,881
加：其他收益		11,849,657	31,026,211
投资收益	16	1,656,942,588	3,279,123,737
其中：对联营企业和合营企业的投资			
收益	16	170,925,771	723,937,083
公允价值变动收益		9,115,645	2,504,246
信用减值损失	17	23,246,918	(458,585,147)
资产处置收益		1,772,891	289,729
二、营业利润		501,032,932	2,121,333,873
加：营业外收入		124,056	55,243
减：营业外支出		(1,914,880)	(7,245,358)
三、利润总额		499,242,108	2,114,143,758
减：所得税费用	18	(57,183,593)	(180,582,879)
四、净利润		442,058,515	1,933,560,879
五、其他综合收益的税后净额		570,107	2,851,397
六、综合收益总额		442,628,622	1,936,412,276

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  
 公司所有者权益变动表  
 2023年度

人民币元

	附注七	2023年度							合计
		实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、本年年初余额		21,160,523,628	3,084,165,653	953,752,157	31,411,443	2,150,933,727	16,579,758	17,526,618,466	44,923,984,832
二、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额		-	-	-	570,107	-	-	442,058,515	442,628,622
(二) 利润分配									
提取盈余公积	21	-	-	-	-	44,205,851	-	(44,205,851)	-
提取一般风险准备		-	-	-	-	-	2,295,005	(2,295,005)	-
(三) 同一控制下企业合并		-	-	(103,900,008)	-	-	-	-	(103,900,008)
(四) 持股计划		-	-	(39,740,700)	-	-	-	-	(39,740,700)
(五) 其他权益工具变动		-	-	-	-	-	-	(132,000,000)	(132,000,000)
(六) 联合营企业的其他变动		-	-	(56,701,413)	-	-	-	-	(56,701,413)
三、本年年末余额		21,160,523,628	3,084,165,653	753,410,036	31,981,550	2,195,139,578	18,874,763	17,790,176,125	45,034,271,333

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  
 公司所有者权益变动表(续)  
 2023年度

人民币元

	附注七	2022年度							合计
		实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、本年年初余额		20,000,000,000	8,712,580,647	-	28,560,046	1,957,577,639	13,684,646	15,802,919,400	46,515,322,378
二、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额		-	-	-	2,851,397	-	-	1,933,560,879	1,936,412,276
(二) 所有者投入资本		1,160,523,628	-	1,339,476,372	-	-	-	-	2,500,000,000
(三) 利润分配									
提取盈余公积	21	-	-	-	-	193,356,088	-	(193,356,088)	-
提取一般风险准备		-	-	-	-	-	2,895,112	(2,895,112)	-
(四) 同一控制下企业合并		-	-	(63,755,008)	-	-	-	-	(63,755,008)
(五) 持股计划		-	-	(36,821,330)	-	-	-	-	(36,821,330)
(六) 其他权益工具变动		-	(5,628,414,994)	(13,609,108)	-	-	-	(221,399,722)	(5,863,423,824)
(七) 联合营企业的其他变动		-	-	(28,781,055)	-	-	-	-	(28,781,055)
(八) 其他		-	-	(242,757,714)	-	-	-	207,789,109	(34,968,605)
三、本年年末余额		21,160,523,628	3,084,165,653	953,752,157	31,411,443	2,150,933,727	16,579,758	17,526,618,466	44,923,984,832

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  
 公司现金流量表  
 2023年度

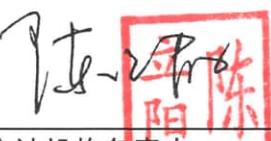
人民币元

	附注十四	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
提供劳务收到的现金		1,032,951,736	1,767,745,457
收到其他与经营活动有关的现金		26,004,456,418	8,536,348,734
经营活动现金流入小计		27,037,408,154	10,304,094,191
支付给职工以及为职工支付的现金		(464,544,795)	(629,446,619)
支付的各项税费		(343,161,991)	(1,252,856,495)
支付其他与经营活动有关的现金		(22,339,437,356)	(7,449,023,050)
经营活动现金流出小计		(23,147,144,142)	(9,331,326,164)
经营活动产生的现金流量净额	19(1)	3,890,264,012	972,768,027
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		143,901,778,592	100,860,023,448
取得投资收益收到的现金		2,159,859,531	3,050,929,509
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金		24,033	264,076
处置子公司收回的现金净额		499,465,168	1,926,825,122
收到其他与投资活动有关的现金		85,140,926	-
投资活动现金流入小计		146,646,268,250	105,838,042,155
投资支付的现金		(139,973,396,043)	(112,066,782,466)
收购子公司支付的现金净额		(863,949,901)	(80,571,353)
支付其他与投资活动有关的现金		(60,226,986)	-
投资活动现金流出小计		(140,897,572,930)	(112,147,353,819)
投资活动产生的现金流量净额		5,748,695,320	(6,309,311,664)

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  
 公司现金流量表(续)  
 2023年度

人民币元

	附注十四	2023年度	2022年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	2,500,000,000
取得借款收到的现金	27,750,795,746	27,750,795,746	25,920,543,044
发行债券收到的现金	2,998,250,000	2,998,250,000	9,480,812,500
收到其他与筹资活动有关的现金	1,056,608,337	1,056,608,337	-
筹资活动现金流入小计		31,805,654,083	37,901,355,544
偿还债务支付的现金	(37,196,805,852)	(37,196,805,852)	(41,766,498,214)
分配利润及偿付利息支付的现金	(1,353,282,595)	(1,353,282,595)	(1,634,904,112)
支付其他与筹资活动有关的现金	(901,011,799)	(901,011,799)	(253,291,580)
筹资活动现金流出小计		(39,451,100,246)	(43,654,693,906)
筹资活动使用的现金流量净额		(7,645,446,163)	(5,753,338,362)
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额		1,993,513,169	(11,089,881,999)
加：年初现金及现金等价物余额		4,954,180,583	16,044,062,582
五、年末现金及现金等价物余额	19(2)	6,947,693,752	4,954,180,583

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“深圳平科”）。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%的股权转让给深圳平科。2022年11月18日，深圳平科向本公司增资人民币1,160,523,628元，该增资完成后，本公司的注册资本和实收资本为人民币21,160,523,628元。

于2023年12月31日，本公司的直接投资方为平安寿险、平安产险和深圳平科，分别持股46.79%、33.08%、20.13%。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“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、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023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。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，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，是指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在购买日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。

##### 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的财务报表。子公司（包括结构化主体）是指本公司控制的主体。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的主体，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。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 4. 合并财务报表（续）

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股东的净利润；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股东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股东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股东权益中所享有的份额的，其余仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，本公司区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

- (1) 在个别财务报表中，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对原有子公司实施共同控制或施加重大影响的，应当改按金融工具核算，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。
- (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，同时冲减商誉。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/留存收益。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 5. 现金及现金等价物

现金是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

##### 6. 外币业务和外币报表折算

本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当期损益。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的金融资产，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）

###### 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。

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。购入或源生已发生信用减值的金融资产是指在初始确认时即存在信用减值的金融资产，这些资产的减值准备为自初始确认后整个存续期的预期信用损失累计变动。

#### 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）

本集团对于处于第一阶段和第二阶段金融工具，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。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本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。

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。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 7. 金融工具（续）

###### 金融负债

###### 分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

###### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本集团的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，均为交易性金融负债。

*交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：*

- (1) 承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；
- (2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- (3) 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具以及属于财务担保合同的衍生工具除外。

对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 7. 金融工具（续）

###### 金融负债（续）

###### 分类和计量（续）

###### 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。本集团的其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付账款、其他应付款、应付债券等。

###### 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。

###### 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

估值技术包括参考市场参与者最近进行的有序交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。对于现金流量折现分析，估计未来现金流量乃根据管理层最佳估计，其所使用的折现率乃类似工具的市场折现率。若干金融工具（包括衍生金融工具），使用考虑合约及市场价格、相关系数、货币时间价值、信用风险、收益曲线变化因素及/或提前偿还比率的定价模型进行估值。使用不同定价模型及假设可能导致公允价值估计的重大差异。

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

#### 四、重要会计政策和会计估计（续）

##### 7. 金融工具（续）

###### 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，而且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，企业均可执行该法定权利。

##### 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。

###### 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。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。对于企业合并形成的长期股权投资，通过同一控制下的企业合并取得的，以取得被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款，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，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；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方的权力，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回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。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。

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。

#### 四、重要会计政策和会计估计（续）

##### 9. 长期股权投资（续）

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，不调整已确认的初始投资成本；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方的部分（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，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，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的除外。对于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所有者权益。

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	0%-5%	3.17%-3.33%

投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

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

##### 11. 固定资产

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

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

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	3-10年	5%	9.50%-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	30-40年	5%	2.38%-3.17%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。固定资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见附注四、16。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 12. 在建工程

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

##### 13. 借款费用

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

##### 14. 无形资产

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

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。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 17. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险费等社会保险费和住房公积金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。部分职工还得到本集团提供的团体寿险，但涉及金额并不重大。除此之外，本集团对职工没有其他重大福利承诺。

##### 18. 股份支付

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的权益工具，本集团获取职工的服务以作为该权益工具的对价。授予日，本集团向本公司最终控股母公司支付权益工具购买款并计入权益。

本集团以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用。权益工具授予日的公允价值：

- ▶ 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。

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。

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权益工具数目的估计，在利润表确认对原估算修订（如有）的影响，并对计入权益的金额作出相应调整。

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。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 19. 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

##### 销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以向客户交付产品等的时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

##### 提供劳务收入

本集团提供的劳务收入主要包括投资顾问费收入、工程管理费收入、资产管理费收入、投资管理费收入、财务顾问费收入等，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。

#### 四、重要会计政策和会计估计（续）

##### 20. 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。

政府补助在本集团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。

##### 21. 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缴纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 21. 所得税（续）

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

- （1） 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。
- （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。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 22. 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。本集团对短期租赁和低价值资产租赁采用简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。除适用简化处理的租赁外，本集团于租赁期开始日对租赁确认使用权资产，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。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 23. 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。

##### 24. 重大会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 24. 重大会计估计和判断（续）

###### （1） 金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

管理金融资产的**业务模式**，是指如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定被管理的金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。管理金融资产的**业务模式**不是由某一个因素或某一项活动决定的，需要考虑在评估时可获取的所有相关证据来进行判断。主要的相关证据包括但不限于：以往如何收取该组资产的现金流、该组资产的业绩并上报给关键管理人员、如何评估和管理风险。

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和结构化主体是否被本集团实质控制作出重大判断。

本集团作为资产管理人或主要的投资者，对结构化主体是主要责任人还是代理人需作出判断。在确定本集团是否为代理人时，考虑的因素包括资产管理人对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、资产管理人取得的薪酬水平、资产管理人因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等。

###### （3） 运用估值技术确定金融工具的公允价值

对于不存在活跃市场的金融工具，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。估值技术主要为市场法和收益法，包括参考市场参与者最近进行的有序交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

本集团采用估值技术确定金融工具的公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值，包括市场利率、外汇汇率、商品价格、股价或股价指数。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，本集团使用不可观察输入值，如本集团就自身和交易对手的信用风险、市场波动率、流动性调整等作出估计。

使用不同的估值技术或输入值可能导致公允价值估计存在较重大差异。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 24. 重大会计估计和判断（续）

###### （4） 预期信用损失的计量

对于以摊余成本计量和以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。

#### 五、 税项

本集团根据对现时税法的理解，主要缴纳下列税项：

- |         |  |
|---------|--|
| 企业所得税   | — 按应纳税所得额的25%、20%及16.5%计缴。   |
| 增值税     | — 一般纳税人应税收入按13%、9%、6%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；小规模纳税人按应税收入的1%计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | — 按实际缴纳的流转税的7%计缴。  |

平安不动产有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

六、 合并财务报表的合并范围

1. 于2023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	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	资管平台
平安不动产资本有限公司	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
上海平创安商业管理有限公司	上海	上海	100%	100%	2,000,000,000	资管平台
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	长租产业
上海安呈管理咨询有限公司	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	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
长沙平安财富中心有限公司	长沙	长沙	100%	100%	600,000,000	商业开发
桐乡平安投资有限公司	嘉兴	嘉兴	100%	100%	500,000,000	养老度假
深圳市前海平裕企业管理咨询有限公司	深圳	深圳	100%	100%	500,000,000	企业管理咨询
深圳平安郑东金融大厦投资有限公司	深圳	深圳	100%	100%	322,000,000	投资管理
上海揽海乡村俱乐部有限公司（注2）	上海	上海	100%	100%	280,000,000	养老度假
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	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	上海	上海	100%	100%	100,000,000	基金管理
深圳平安不动产私募股权基金管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	100,000,000	基金管理
深圳市信道投资信息咨询有限公司	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

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于 2023 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（续）	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 （除特别说明外，均以 人民币元表示）	主要业务
上海盈谷房地产有限公司（注2）	上海	上海	100%	100%	100,000,000	商业开发
惠州市安博置业有限公司	惠州	惠州	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
西双版纳景欣旅游发展有限公司	西双版纳	西双版纳	100%	100%	40,000,000	养老度假
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	深圳	深圳	100%	100%	16,500,000	资管平台
深圳市聚鑫联企业管理有限责任公司	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
桐乡瑞康中西医结合医院有限公司	嘉兴	嘉兴	100%	100%	10,000,000	医疗管理
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
深圳恒创佰盛科技有限公司	深圳	深圳	100%	100%	10,000,000	投资管理
西双版纳景怡农业发展有限公司	西双版纳	西双版纳	100%	100%	10,000,000	养老度假
苏州安越科技产业发展有限公司	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	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	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	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	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	89%	89%	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	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
深圳市盛齐投资管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	5,000,000	投资管理

平安不动产有限公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于2023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（续）	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 （除特别说明外，均以 人民币元表示）	主要业务
深圳市创轩投资管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	5,000,000	投资管理
深圳市平鸿投资管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	5,000,000	投资管理
深圳市盛礼投资管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	5,000,000	投资管理
深圳市裕钧企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	5,000,000	投资管理
深圳市盛慧投资管理有限公司（注2）	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	北京	北京	100%	100%	4,290,746	资管平台
苏州苏平投资管理有限公司	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	广州	广州	100%	100%	2,000,000	资管平台
深圳溜溜逗网络科技有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,250,000	投资管理
上海安筱企业管理咨询有限公司	上海	上海	61%	61%	1,000,000	投资管理
上海安榜管理咨询有限公司	上海	上海	100%	100%	1,000,000	投资管理
海南创欣宇企业管理有限公司	海口	海口	100%	100%	1,000,000	投资咨询
成都信平投资管理有限公司	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	南昌	南昌	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
深圳市盛先华企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资咨询
深圳市联宇武企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资咨询
深圳市创吕企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	企业管理咨询
深圳市创涂企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	企业管理咨询

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于 2023 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（续）	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 （除特别说明外，均以 人民币元表示）	主要业务
深圳市创禾企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	企业管理咨询
深圳市创道企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资管理
深圳市创帆企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资管理
深圳市创遥企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资管理
深圳市创同企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资管理
深圳市盛先康企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资咨询
深圳市盛舟企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	企业管理咨询
深圳市盛先希企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资咨询
深圳市联乔企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	企业管理咨询
深圳市创云企业管理有限公司	深圳	深圳	100%	100%	1,000,000	投资管理
武汉平瑞安新投资管理有限公司	武汉	武汉	100%	100%	500,000	资管平台
深圳嘉新投资发展有限公司	深圳	深圳	100%	100%	500,000	投资管理
上海揽平企业管理有限公司	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
杭州创腾企业管理有限公司	杭州	杭州	100%	100%	100,000	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	BVI	BVI	100%	100%	美元 50,000	投资管理
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
Ping An Pier 4 US Holding Corporation	美国	美国	100%	100%	美元 10	投资管理

六、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 于 2023 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（续）	注册地	主要经营地	持股比例	表决权比例	注册/授权资本 （除特别说明外，均以 人民币元表示）	主要业务
Ping An 1200 South Indiana LLC	美国	美国	100%	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%	港币 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%	港币 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%	港币 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%	港币 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%	港币 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%	港币 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%	港币 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%	港币 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%	港币 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%	港币 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%	港币 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 2,968,522	投资管理
Colossus Head Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元 100	投资管理
Colossus CQT Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元 100	投资管理
Colossus JOG Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元 100	投资管理
Colossus Assets Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元 100	投资管理
PARE Colossus Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100%	100%	澳元 100	投资管理

## 六、 合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 于2023年12月31日，本公司的主要合并子公司情况如下（续）：

注1：上表持股比例为各层控股关系之持股比例相乘得出的间接持股比例与直接持股比例之和；表决权比例为本集团直接持有的比例和通过所控制的被投资单位间接持有的比例之和。

注2：于本年度，上述子公司通过同一控制下的企业合并取得。

注3：于本年度，本集团分别处置北京安臻住房租赁有限公司100%股权、上海安翮企业管理咨询有限公司100%股权、武汉市创嘉房屋租赁有限公司100%股权、云南平礼企业管理有限公司100%股权，上述公司不再纳入本集团合并范围。

除上述变化外，本集团于2023年12月31日合并子公司的范围与上年末一致。

### 2. 于2023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
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
上海安筹投资中心（有限合伙）	100%	-	房地产基金

### 3. 同一控制下企业合并

本年度，本集团通过同一控制下企业合并取得的主要子公司明细列示如下：

子公司名称	原持股比例	现持股比例
上海揽海乡村俱乐部有限公司	-	100%
上海盈谷房地产有限公司	-	100%
深圳市盛慧投资管理有限公司	-	100%

六、 合并财务报表的合并范围（续）

3. 同一控制下企业合并（续）

上述子公司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	2022年12月31日
货币资金	977,309	267,295
固定资产	951,812,954	969,868,029
存货	573,172,683	780,038,766
其他应收款	259,647,111	327,911,235
短期借款	(1,362,740)	(5,386,065)
长期借款	(195,810,431)	(332,708,773)
其他应付款	(410,040,644)	(589,446,937)
合同负债	(76,694,745)	(42,354,824)
递延所得税负债	(113,667,244)	(115,084,990)
其他非流动负债	(227,984,360)	(311,355,545)
净资产	<u>760,049,893</u>	<u>681,748,191</u>
合并差额（计入权益）	<u>(103,900,008)</u>	
合并对价	<u>863,949,901</u>	

购买上述子公司支付的现金净额汇总列示如下：

	2023年度
取得子公司的价格	<u>863,949,901</u>
取得子公司支付的现金和现金等价物	863,949,901
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>(977,309)</u>
取得子公司支付的现金净额	<u>862,972,592</u>

六、 合并财务报表的合并范围（续）

4. 处置子公司

本年因出售股权而导致丧失控制权的主要子公司明细列示如下：

原子公司名称	原持股比例	股权处置比例
云南平礼企业管理有限公司	100%	100%
北京安臻住房租赁有限公司	100%	100%
上海安翮企业管理咨询有限公司	100%	100%
武汉市创嘉房屋租赁有限公司	100%	100%

处置上述子公司的相关财务信息汇总列示如下：

处置的净资产：	处置日 账面价值	2022年12月31日 账面价值
流动资产	1,604,848	224,998,950
非流动资产	774,021,652	513,817,720
流动负债	(193,018,396)	(747,530,874)
净资产	<u>582,608,104</u>	<u>(8,714,204)</u>
剩余股权的公允价值	<u>-</u>	
处置产生的投资损失	<u>(52,484,171)</u>	

处置上述子公司收到的现金净额汇总列示如下：

	2023年度
处置价格	<u>530,123,933</u>
处置收到的现金和现金等价物	499,465,168
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>(1,433,406)</u>
处置收到的现金净额	<u>498,031,762</u>

七、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
现金	30,136	35,404
银行存款	13,879,359,944	12,523,471,580
其他货币资金	19,065,639	215,041,323
	<u>13,898,455,719</u>	<u>12,738,548,307</u>

于2023年12月31日，本集团所有权受到限制的货币资金为人民币441,876,428元（2022年12月31日：人民币1,225,506,556元），主要为涉诉冻结款项。

2. 交易性金融资产

	2023年12月31日	2022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	238,197,752	57,044,051
股票	116,448,116	110,410,423
非上市公司股权投资	27,723,713	5,025,231
非标债权	-	718,865,584
基金	-	10,002,024
资产管理计划	-	2,000,000
其他	50,408,220	7,785,387
	<u>432,777,801</u>	<u>911,132,700</u>
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	<u>(100,827,772)</u>	<u>(115,435,654)</u>
	<u>331,950,029</u>	<u>795,697,046</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：

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收管理服务酬金	777,593,937	1,041,494,523
其他	<u>7,568,577</u>	<u>6,660,007</u>
	785,162,514	1,048,154,530
减：坏账准备	<u>(6,087,151)</u>	<u>(4,443,943)</u>
	<u>779,075,363</u>	<u>1,043,710,587</u>

应收账款账龄分析如下：

	2023年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备
1年以内	372,161,927	47.40%	(2,856,049)
1年至2年	272,298,469	34.68%	(2,089,676)
2年至3年	68,179,100	8.68%	(523,221)
3年以上	<u>72,523,018</u>	<u>9.24%</u>	<u>(618,205)</u>
	<u>785,162,514</u>	<u>100.00%</u>	<u>(6,087,151)</u>
	2022年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备
1年以内	681,070,695	64.98%	(2,900,144)
1年至2年	293,640,846	28.02%	(1,234,929)
2年至3年	54,656,481	5.21%	(229,862)
3年以上	<u>18,786,508</u>	<u>1.79%</u>	<u>(79,008)</u>
	<u>1,048,154,530</u>	<u>100.00%</u>	<u>(4,443,943)</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款按性质分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
往来款		
平安集团内关联方	1,460,606,292	660,469,401
其他关联方	3,178,817,446	4,095,047,069
第三方	1,073,643,826	1,315,431,255
应收利息	560,928,636	552,546,633
应收股利	9,054,795	40,252,982
押金及保证金	2,438,825	2,791,434
其他	102,541,788	24,360,603
	<u>6,388,031,608</u>	<u>6,690,899,377</u>
减：坏账准备	<u>(444,242,116)</u>	<u>(507,553,995)</u>
	<u>5,943,789,492</u>	<u>6,183,345,382</u>

5. 存货

	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
开发产品	981,050,763	1,488,381,074
其他	17,188,769	21,309,642
	<u>998,239,532</u>	<u>1,509,690,716</u>

于2023年12月31日，本集团以账面价值人民币383,341,500元（2022年12月31日：人民币447,415,824元）的存货用于账面价值为人民币56,855,188元（2022年12月31日：人民币315,764,365元）的长期借款的抵押物。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内的债权投资(a)	35,910,852,630	35,606,805,960
预交企业所得税	69,680,962	85,451,411
待认证进项税	15,935,378	18,964,205
待抵扣进项税	7,719,815	69,490,043
其他	1,305,797	4,777,662
	<u>36,005,494,582</u>	<u>35,785,489,281</u>

(a) 一年内的债权投资明细如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收关联方债权投资	35,818,755,303	35,459,168,835
应收第三方债权投资	<u>173,554,381</u>	<u>184,544,224</u>
	35,992,309,684	35,643,713,059
减：减值准备	<u>(81,457,054)</u>	<u>(36,907,099)</u>
	<u>35,910,852,630</u>	<u>35,606,805,960</u>

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、7。

7. 债权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收关联方债权投资	10,650,209,197	13,440,710,706
应收第三方债权投资	<u>-</u>	<u>57,859,398</u>
	10,650,209,197	13,498,570,104
减：减值准备	<u>(120,130,650)</u>	<u>(178,368,591)</u>
	10,530,078,547	13,320,201,513
减：一年内到期的债权投资	<u>(9,430,142,003)</u>	<u>(12,286,058,999)</u>
	<u>1,099,936,544</u>	<u>1,034,142,514</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 债权投资（续）

债权投资（含其他流动资产）按债务人分析如下：

	2023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
平安集团内关联方	40,421,895,319	86.67%	(21,624,114)	0.05%
其他关联方	6,047,069,181	12.96%	(119,866,998)	1.98%
第三方	173,554,381	0.37%	(60,096,592)	34.63%
合计	46,642,518,881	100.00%	(201,587,704)	0.43%

	2022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
平安集团内关联方	41,580,924,548	84.62%	(35,080,112)	0.08%
其他关联方	7,318,954,993	14.89%	(166,548,355)	2.28%
第三方	242,403,622	0.49%	(13,647,223)	5.63%
合计	49,142,283,163	100.00%	(215,275,690)	0.44%

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团的债权投资（含其他流动资产）均为信用贷款。

8. 长期股权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
联营企业		
深圳联新投资管理有限公司	12,578,764,687	12,931,949,279
博意投资有限公司	1,102,912,518	1,131,489,279
Claros Mortgage Trust, Inc.	915,655,544	992,997,220
南京晋龙实业发展有限公司	229,232,943	244,892,609
海南雅合旅游发展有限公司	217,047,725	244,766,796
光鸿投资有限公司	216,342,931	217,273,329
济南泰乾房地产开发有限公司	89,828,163	95,973,642
济南盛唐置业有限公司	25,251,111	18,272,474
Pier 4 JV, L.P	5,763,115	5,763,433
Landsea Green Properties Co., Ltd.	-	256,600,167
其他	424,902,693	274,723
小计	15,805,701,430	16,140,252,951

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
合营企业		
杭州新汇东置业有限公司	5,175,791,384	5,182,037,462
南京新怡置房地产开发有限公司	2,588,890,668	2,535,577,895
广州东耀房地产开发有限公司	2,010,969,597	2,031,161,028
Lendlease (Circular Quay) Trust	1,517,276,957	1,514,123,147
济南安齐房地产开发有限公司	1,112,407,174	1,057,469,520
青岛锦昊泰华置业有限公司	917,935,925	946,714,826
杭州新汇西有限公司	830,000,000	830,000,000
江西平创置业有限公司	705,559,039	702,894,544
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	459,736,372	467,643,309
天津市美银房地产开发有限公司	319,707,262	335,646,919
中山市雅琛房地产开发经营有限公司	317,000,300	282,523,945
富兴投资管理有限公司	311,132,227	358,050,514
Ease Harvest Investments Limited	308,817,303	200,275,294
桐乡平安新经济城开发有限公司	249,029,996	249,029,205
合肥万科金湾地产有限公司	180,503,510	194,995,985
青岛庆原开发投资有限公司	177,930,083	178,297,955
嘉兴安启股权投资合伙企业（有限合伙）	173,261,901	347,369,977
重庆汇滨房地产咨询有限公司	171,405,759	173,455,217
有巢安创住房租赁（北京）有限公司	128,692,228	132,919,880
Lendlease (Jacksons on George) Trust	123,669,718	120,236,432
烟台恒睿房地产开发有限公司	101,222,512	106,917,501
桐乡市安悦置业有限公司	69,015,103	72,157,934
深圳市洲盛达投资有限公司	34,849,860	47,809,353
南京金越安置业有限公司	26,530,318	27,575,439
Lendlease (CQT Assets) Trust	13,675,730	13,296,068
无锡美亭房地产发展有限公司（注1）	-	691,344,547
上海中云房屋租赁有限公司（注1）	-	219,649,791
其他	3,012,461	77,715,845
小计	18,028,023,387	19,096,889,532
减：减值准备	-	(120,218,627)
	33,833,724,817	35,116,923,856

注1：于本年度，本集团已处置上述合营企业。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 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	业务性质	持股比例	对集团活动 是否具有战略性
深圳联新投资管理 有限公司	深圳	投资平台	49%	是

重要联营企业的主要财务信息：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	48,886,804,906	44,364,046,386
非流动资产	<u>27,627,672,525</u>	<u>33,718,528,925</u>
资产合计	<u>76,514,477,431</u>	<u>78,082,575,311</u>
流动负债	(48,892,878,657)	(48,436,369,063)
非流动负债	<u>(1,964,450,230)</u>	<u>(3,268,272,823)</u>
负债合计	<u>(50,857,328,887)</u>	<u>(51,704,641,886)</u>
净资产	25,657,148,544	26,377,933,425
其中：归属于母公司的净资产	<u>25,657,148,544</u>	<u>26,377,933,425</u>
按持股比例计算的净资产份额	12,572,002,786	12,925,187,378
调整事项	<u>6,761,901</u>	<u>6,761,901</u>
对联营企业投资的账面价值	<u>12,578,764,687</u>	<u>12,931,949,279</u>
	2023年度	2022年度
营业收入	21,177,382	33,738,234
净利润/（亏损）	(724,849,020)	442,980,156
综合收益总额	<u>(723,685,536)</u>	<u>448,799,333</u>
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）

8. 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	业务性质	持股比例	对集团活动 是否具有战略性
杭州新汇东置业 有限公司	杭州	商业开发	45%	是

重要合营企业的主要财务信息：

	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	21,501,663,924	16,060,988,992
非流动资产	<u>951,962,677</u>	<u>406,152,428</u>
资产合计	<u>22,453,626,601</u>	<u>16,467,141,420</u>
流动负债	(7,619,721,753)	(2,990,502,615)
非流动负债	<u>(3,332,146,216)</u>	<u>(1,961,000,000)</u>
负债合计	<u>(10,951,867,969)</u>	<u>(4,951,502,615)</u>
净资产	11,501,758,632	11,515,638,805
其中：归属于母公司的净资产	<u>11,501,758,632</u>	<u>11,515,638,805</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>5,175,791,384</u>	<u>5,182,037,462</u>
对合营企业投资的账面价值	<u>5,175,791,384</u>	<u>5,182,037,462</u>
	2023年度	2022年度
净利润/（亏损）	787,361	(64,400,973)
综合收益总额	<u>787,361</u>	<u>(64,400,973)</u>
收到的来自合营企业的股利	<u>-</u>	<u>-</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他权益工具投资

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团持有的其他权益工具投资为对关联方的非上市股权投资。

10. 投资性房地产

	2023年度			
	土地使用权	房屋及建筑物	在建工程	合计
<b>原值</b>				
年初余额	425,766,621	1,506,238,233	701,147,158	2,633,152,012
本年增加	-	1,629,955	155,057,140	156,687,095
在建工程转入/（转出）	53,585,355	184,021,638	(237,606,993)	-
本年减少	-	(62,779)	-	(62,779)
本年处置子公司转出数	-	-	(581,823,532)	(581,823,532)
年末余额	<u>479,351,976</u>	<u>1,691,827,047</u>	<u>36,773,773</u>	<u>2,207,952,796</u>
<b>累计折旧</b>				
年初余额	35,358,278	195,363,784	-	230,722,062
本年计提	<u>7,035,820</u>	<u>42,323,241</u>	-	<u>49,359,061</u>
年末余额	<u>42,394,098</u>	<u>237,687,025</u>	-	<u>280,081,123</u>
<b>净值</b>				
年末余额	<u>436,957,878</u>	<u>1,454,140,022</u>	<u>36,773,773</u>	<u>1,927,871,673</u>
年初余额	<u>390,408,343</u>	<u>1,310,874,449</u>	<u>701,147,158</u>	<u>2,402,429,950</u>

于2023年12月31日，本集团净额为人民币942,125,551元（2022年12月31日：人民币974,693,519元）的投资性房地产用于账面价值为人民币625,755,104元（2022年12月31日：人民币566,089,018元）的长期借款的抵押物。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产

	2023年度			合计
	房屋及建筑物	机器设备	其他	
<u>原值</u>				
年初余额	1,381,711,162	105,191,475	13,254,360	1,500,156,997
本年外购数	62,778	694,992	89,500	847,270
本年减少数	-	(5,580,734)	(153,680)	(5,734,414)
年末余额	<u>1,381,773,940</u>	<u>100,305,733</u>	<u>13,190,180</u>	<u>1,495,269,853</u>
<u>累计折旧</u>				
年初余额	320,045,383	88,690,084	12,074,688	420,810,155
本年计提数	24,931,724	6,919,609	216,876	32,068,209
本年减少数	-	(5,413,375)	(145,996)	(5,559,371)
年末余额	<u>344,977,107</u>	<u>90,196,318</u>	<u>12,145,568</u>	<u>447,318,993</u>
<u>净值</u>				
年末余额	<u>1,036,796,833</u>	<u>10,109,415</u>	<u>1,044,612</u>	<u>1,047,950,860</u>
年初余额	<u>1,061,665,779</u>	<u>16,501,391</u>	<u>1,179,672</u>	<u>1,079,346,842</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

本集团未抵销递延所得税资产的明细如下：

	2023年12月31日		2022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	154,245,643	616,982,572	163,786,011	655,144,044
可抵扣亏损	148,758,021	595,032,084	173,328,361	693,313,444
预提职工薪酬	12,150,212	48,600,848	10,037,952	40,151,808
金融工具公允价值变动	9,884,431	39,537,724	12,163,342	48,653,368
其他	16,984,197	67,936,788	17,017,606	68,070,424
	<u>342,022,504</u>	<u>1,368,090,016</u>	<u>376,333,272</u>	<u>1,505,333,088</u>

本集团未抵销递延所得税负债的明细如下：

	2023年12月31日		2022年12月31日（已重述）	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
收购子公司产生的资产 评估增值	120,587,462	482,349,848	135,247,141	540,988,564
海外投资利息收入预扣 所得税	16,304,096	65,216,384	11,185,597	44,742,388
金融工具公允价值变动	-	-	4,978,521	19,914,084
	<u>136,891,558</u>	<u>547,566,232</u>	<u>151,411,259</u>	<u>605,645,036</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：

	2023年12月31日	2022年12月31日
可抵扣亏损	<u>1,942,833,522</u>	<u>2,247,471,077</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：

	2023年12月31日	2022年12月31日
2023年	-	103,630,738
2024年	189,323,990	175,081,312
2025年	192,884,926	159,662,939
2026年	215,176,724	183,923,196
2027年	391,044,112	408,651,829
2028年	407,676,949	-
无期限	<u>546,726,821</u>	<u>1,216,521,063</u>
	<u>1,942,833,522</u>	<u>2,247,471,077</u>

13. 短期借款

	2023年12月31日	2022年12月31日
信用借款	<u>8,691,527,192</u>	<u>9,754,013,916</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 应付职工薪酬

	2023年度			年末余额
	年初余额	本年增加	本年减少	
工资、奖金、津贴、补贴 及职工福利费	405,027,385	443,314,552	(543,981,167)	304,360,770
工会经费及职工教育经费	95,964,756	9,024,522	(15,162,440)	89,826,838
社会保险费	1,067,459	84,856,994	(79,830,701)	6,093,752
住房公积金	211,322	27,835,605	(25,810,504)	2,236,423
	<u>502,270,922</u>	<u>565,031,673</u>	<u>(664,784,812)</u>	<u>402,517,783</u>

15. 其他应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
往来款		
平安集团内关联方	11,523,136,476	10,116,782,742
其他关联方	5,015,715,803	3,908,411,158
第三方	734,007,518	902,896,821
保证金及押金	29,343,215	22,276,258
其他	44,320,859	127,760,889
	<u>17,346,523,871</u>	<u>15,078,127,868</u>

16. 长期借款

	2023年12月31日	2022年12月31日
信用借款	9,751,535,385	7,263,189,141
抵押借款	<u>682,610,293</u>	<u>566,089,018</u>
	10,434,145,678	7,829,278,159
减：一年内到期的长期借款	<u>(7,318,737,554)</u>	<u>(1,377,994,292)</u>
	<u>3,115,408,124</u>	<u>6,451,283,867</u>

17. 应付债券

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付债券	20,305,945,917	26,491,312,953
减：一年内到期的应付债券	<u>(9,666,709,221)</u>	<u>(4,810,627,909)</u>
	<u>10,639,236,696</u>	<u>21,680,685,044</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 应付债券（续）

应付债券明细如下：

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	2023年12月31日	2022年12月31日
富庆	2020年美元债	有(a)	5年	无	美元500,000,000	2020年	固定	3.25%	3,404,170,955	3,340,317,161
不动产资本	2021不动产美元债3年期（注1）	无	3年	无	美元300,000,000	2021年	固定	2.75%	2,105,817,540	2,074,238,603
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%	2,101,053,977	2,060,474,391
本公司	2021年第二期公司债（注1）	无	3年	无	2,000,000,000	2021年	固定	3.80%	2,070,499,522	2,068,547,695
本公司	2022年第一期公司债	无	3年	无	2,000,000,000	2022年	固定	3.60%	2,066,606,548	2,064,702,280
本公司	2022年第二期公司债	无	3年	无	2,000,000,000	2022年	固定	3.85%	2,047,990,162	2,045,965,854
本公司	2021年第二期公司债（注1）	无	3年	无	2,000,000,000	2021年	固定	3.90%	2,046,610,543	2,044,519,413
本公司	2021年平安不动产MTN001（注1）	无	3年	无	1,700,000,000	2021年	固定	3.30%	1,720,663,220	1,716,917,374
本公司	2022年第三期公司债	无	3年	无	1,000,000,000	2022年	固定	4.10%	1,019,415,054	1,018,404,017
本公司	2019年不动产第二期公募公司债券产品二（注1）	无	7年	有(b)	940,000,000	2019年	固定	4.30%	956,911,919	956,861,434
本公司	2019年不动产第一期小公募公司债券（注1）	无	7年	有(b)	750,000,000	2019年	固定	4.40%	766,206,477	765,175,266
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%	-	3,054,459,032
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%	-	1,524,561,556
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%	-	1,511,389,613
本公司	2016年第一期公司债券	无	7年	有(b)	4,000,000,000	2016年	固定	3.28%	-	244,779,264
									<u>20,305,945,917</u>	<u>26,491,312,953</u>

(a) 该债券由本公司的子公司平安不动产资本有限公司提供担保。

(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。

注1： 截至2023年12月31日，该债券一年内到期。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 实收资本

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
平安寿险	9,900,000,000	46.79%	9,900,000,000	46.79%
平安产险	7,000,000,000	33.08%	7,000,000,000	33.08%
深圳平科	4,260,523,628	20.13%	4,260,523,628	20.13%
	<u>21,160,523,628</u>	<u>100.00%</u>	<u>21,160,523,628</u>	<u>100.00%</u>

于2023年12月31日，本公司的注册资本和实收资本均为人民币21,160,523,628元（2022年12月31日：人民币21,160,523,628元）。

19. 其他权益工具

	2023年12月31日	2022年12月31日
永续债	<u>3,084,165,653</u>	<u>3,084,165,653</u>

该权益工具为一般企业融资目的而发行，无固定到期日。发行人有权选择在本期债券第3个、第5个、第7个和其后每个付息日按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息（如有））赎回本期债券。若本公司不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

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7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）

### 20. 资本公积

	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
持股计划	(264,165,712)	(222,329,605)
资本溢价	1,441,272,599	2,342,007,692
其他资本公积	169,713,482	237,370,363
	<u>1,346,820,369</u>	<u>2,357,048,450</u>

(1) 本集团参与本公司的最终控股母公司平安集团管理的核心人员持股计划（以下简称“持股计划”）。本集团将参与持股计划人员应得的合法薪酬及业绩奖金交付持股计划，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。该等股份在满足一定的业绩目标后方可归属于获批准参与持股计划的核心员工。本集团因参与持股计划于2023年度发生的购股成本（含交易费用）为人民币3,273,288元（2022年度：人民币8,928,385元），发生的股份支付费用以及以股份支付换取的职工服务总额为人民币4,683,009元（2022年度：人民币9,072,587元）。

(2) 本集团参与本公司的最终控股母公司平安集团管理的长期服务计划（以下简称“长期服务计划”）。长期服务计划参与人员从本集团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。长期服务计划通过市场购入本公司母公司的股票，本集团于2023年度向长期服务计划支付应承担的购股成本（含交易费用）人民币47,613,419元（2022年度：人民币40,175,184元），发生的长期服务计划股份支付费用以及以股份支付换取的职工服务总额为人民币4,367,591元（2022年度：人民币3,891,109元）。

### 21. 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%。

### 22. 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2023年度，本公司未进行股利分配。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 营业收入

	2023年度	2022年度 (已重述)
投资顾问费收入	230,103,115	512,942,427
财务顾问费收入	192,625,881	489,384,825
出售物业收入	512,625,902	592,218,164
资产管理费收入	199,613,803	249,483,665
投资管理费收入	38,262,040	192,793,077
保理收入	-	143,507,192
工程管理费收入	144,735,019	68,993,431
酒店业务收入	81,796,804	62,678,184
高尔夫俱乐部业务收入	62,032,228	59,021,154
其他	65,136,769	50,808,630
	<u>1,526,931,561</u>	<u>2,421,830,749</u>

24. 营业成本

	2023年度	2022年度 (已重述)
出售物业成本	446,988,680	465,443,899
投资性房地产折旧及摊销	49,359,061	57,854,184
使用权资产折旧	19,758,196	19,737,007
酒店业务支出	18,090,850	14,726,198
固定资产折旧	5,933,459	8,772,850
水电费	2,443,441	3,841,742
手续费及佣金	1,289,812	5,302,980
其他	16,999,410	20,356,456
	<u>560,862,909</u>	<u>596,035,316</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 管理费用

	2023年度	2022年度 (已重述)
职工薪酬	574,082,273	599,087,766
劳务外包费	115,449,315	141,892,201
咨询服务费	61,598,684	74,005,607
无形资产摊销	52,724,424	58,799,451
业务招待费	48,299,621	52,047,994
使用权资产折旧	47,356,794	62,042,915
业务宣传费	28,706,916	25,437,270
差旅费	27,271,402	18,192,190
固定资产折旧	26,134,750	24,868,919
物管费	19,608,064	19,436,005
长期待摊费用摊销	3,232,816	3,837,542
会议费	2,452,348	2,204,418
软件运维费	1,479,169	8,449,392
其他	60,029,972	88,887,893
	<u>1,068,426,548</u>	<u>1,179,189,563</u>

26. 财务费用

	2023年度	2022年度 (已重述)
利息支出	1,878,150,423	1,898,612,553
加：租赁负债利息支出	4,724,994	2,106,729
减：资本化利息	<u>(5,636,363)</u>	<u>(32,397,675)</u>
利息费用	<u>1,877,239,054</u>	<u>1,868,321,607</u>
减：利息收入	(54,465,128)	(89,739,333)
汇兑损益	25,112,010	96,986,077
其他	<u>21,418,701</u>	<u>13,180,162</u>
	<u>1,869,304,637</u>	<u>1,888,748,513</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 投资收益

	2023年度	2022年度
利息收入		
债权投资	2,360,342,181	1,748,058,643
分红收入		
交易性金融资产	2,232,415	13,553,633
处置损益		
交易性金融资产	121,148,809	-
债权投资	(222,966,262)	-
长期股权投资	(76,197,871)	823,348,431
交易性金融负债	(2,689,855)	12,665,251
占联营公司和合营公司的净收益	<u>132,296,176</u>	<u>439,093,675</u>
	<u>2,314,165,593</u>	<u>3,036,719,633</u>

28. 信用减值损失

	2023年度	2022年度
应收账款	1,643,208	(5,184,605)
应收款项融资	-	16,826,476
其他应收款	(63,311,879)	496,391,431
债权投资	(13,687,986)	68,111,905
债权投资承诺	<u>(104,533)</u>	<u>(10,027,458)</u>
	<u>(75,461,190)</u>	<u>566,117,749</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 所得税费用

	2023年度	2022年度
当期所得税费用	66,847,586	377,596,684
递延所得税费用	<u>23,961,012</u>	<u>(146,850,814)</u>
	<u>90,808,598</u>	<u>230,745,870</u>

本集团所得税与会计利润的关系如下：

	2023年度	2022年度 (已重述)
利润总额	<u>350,610,546</u>	<u>1,120,164,743</u>
以主要适用税率25%计算的所得税	87,652,637	280,041,186
在其他地区的子公司税率不一致的影响	1,672,720	(35,939,404)
不可抵扣的费用	67,317,522	77,940,658
非应税收入	(106,872,060)	(262,052,694)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣 亏损	120,224,491	173,612,716
利用以前年度亏损	(33,618,125)	(1,395,857)
对以前年度当期所得税的调整	<u>(45,568,587)</u>	<u>(1,460,735)</u>
	<u>90,808,598</u>	<u>230,745,870</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 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

	2023年度	2022年度 (已重述)
净利润	259,801,948	889,418,873
加：资产减值准备	-	120,218,627
信用减值损失	(75,461,190)	566,117,749
固定资产折旧	32,068,209	33,641,769
投资性房地产折旧及摊销	49,359,061	57,854,184
使用权资产折旧	67,114,990	81,779,922
无形资产摊销	52,724,424	58,799,451
长期待摊费用摊销	3,232,816	3,837,542
处置长期资产的收益	(1,554,334)	(289,407)
公允价值变动损益	33,679,898	(35,178,240)
财务费用	1,877,239,054	1,868,321,607
投资收益	(2,314,165,593)	(3,036,719,633)
递延所得税资产负债变动净额	23,961,012	(146,850,814)
存货的减少	511,451,184	561,507,409
经营性应收项目的增加	(525,304,790)	(1,065,646,990)
经营性应付项目的增加	2,458,179,498	4,120,872,044
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,452,326,187</u>	<u>4,077,684,093</u>

(2) 现金及现金等价物

	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
现金		
库存现金	30,136	35,404
可随时用于支付的银行存款	13,456,194,422	11,508,235,008
可随时用于支付的其他货币资金	354,733	4,771,339
现金及现金等价物年末余额	<u>13,456,579,291</u>	<u>11,513,041,751</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。

以下是在其他变量不变的情况下，关键变量可能发生的合理变动对利润及权益（因对汇率敏感的货币性资产和负债及以公允价值计量的非货币资产和负债的公允价值发生变化）的税前影响。变量之间存在的相关性会对市场风险的最终影响金额产生重大作用，但为了描述变量的影响情况，本集团假定其变化是独立的。

变量变动	2023年12月31日		2022年12月31日	
	增加/（减少）	增加/（减少）	增加/（减少）	增加/（减少）
	税前利润	税前股东权益	税前利润	税前股东权益
美元 对人民币贬值5%	424,436,778	424,436,778	439,527,046	439,527,046
港元 对人民币贬值5%	(181,395,448)	(181,395,448)	(168,394,496)	(168,394,496)
	<u>243,041,330</u>	<u>243,041,330</u>	<u>271,132,550</u>	<u>271,132,550</u>

#### 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。

## 九、 金融工具及其风险（续）

### 1. 市场风险（续）

#### 利率风险（续）

本集团的利率风险主要产生于长期借款等浮动利率工具。于2023年12月31日，本集团浮动利率债务敞口为人民币4,235,046,300元（2022年12月31日：人民币4,315,251,565元）。2023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21,175,232元（2022年12月31日：人民币21,576,258元）。

### 2. 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。本集团主要面临的信用风险与存放在商业银行的存款、交易性金融资产、债权投资、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股份有限公司发行的银行理财产品及深圳平安不动产私募股权基金管理有限公司发行的基金。

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、关联公司往来款及物业开发代垫款等。本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

#### 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、债权投资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。

## 九、 金融工具及其风险（续）

### 2. 信用风险（续）

#### 信用风险等级及减值分析

本集团根据资产信用质量和资产风险特征对金融工具进行内部评级，按内部评级标尺将金融工具的信用等级可进一步区分为“低风险”、“中风险”、“高风险”和“违约”。“低风险”一般是指资产质量良好，存在充分的证据表明资产预期不会发生任何违约，或不存在理由怀疑资产已发生违约；“中风险”指资产质量较好或存在可能对资产质量产生不利影响的因素，但不存在足够理由怀疑资产已发生违约；“高风险”指存在对资产质量产生显著不利影响的因素，但尚未出现表明已发生违约的事件；“违约”的标准与已发生信用减值的定义一致。

#### 信用风险等级分析

下表对纳入预期信用损失评估范围的债权投资（含其他流动资产）及其他应收款按阶段做出了分析。

	2023年12月31日			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面总额	51,385,751,439	-	1,644,799,050	53,030,550,489
减值准备	(176,317,646)	-	(469,512,174)	(645,829,820)
账面价值	51,209,433,793	-	1,175,286,876	52,384,720,669
	2022年12月31日（已重述）			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面总额	54,740,664,157	-	1,092,518,383	55,833,182,540
减值准备	(312,674,985)	-	(410,154,700)	(722,829,685)
账面价值	54,427,989,172	-	682,363,683	55,110,352,855

九、 金融工具及其风险（续）

2. 信用风险（续）

减值准备变动分析

账面总额	减值阶段	2023年度					总计
		年初余额	本年阶段转换	本年计提	本年转回	本年核销	
债权投资	第一阶段	215,275,690	-	22,262,885	(96,046,683)	-	141,491,892
	第二阶段	-	-	-	-	-	-
	第三阶段	-	-	60,095,812	-	-	60,095,812
	小计	215,275,690	-	82,358,697	(96,046,683)	-	201,587,704
其他应收款	第一阶段	97,399,295	(31,024,676)	9,517,765	(41,066,630)	-	34,825,754
	第二阶段	-	-	-	-	-	-
	第三阶段	410,154,700	31,024,676	231,543,921	(263,306,935)	-	409,416,362
	小计	507,553,995	-	241,061,686	(304,373,565)	-	444,242,116
		722,829,685	-	323,420,383	(400,420,248)	-	645,829,820

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：

	2023年12月31日				合计
	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	5年以上	
短期借款	5,566,338,065	3,235,886,855	-	-	8,802,224,920
应付账款	266,182,689	-	-	-	266,182,689
其他应付款	17,346,523,871	-	-	-	17,346,523,871
长期借款（含一年内到期的长期借款）	691,797,796	7,085,627,045	2,744,060,116	669,535,776	11,191,020,733
应付债券（含一年内到期的非流动负债）	2,212,644,278	7,982,077,026	10,878,008,885	-	21,072,730,189
租赁负债（含一年内到期的非流动负债）	8,732,102	22,362,259	12,830,670	75,503,199	119,428,230
	<u>26,092,218,801</u>	<u>18,325,953,185</u>	<u>13,634,899,671</u>	<u>745,038,975</u>	<u>58,798,110,632</u>

九、 金融工具及其风险（续）

3. 流动风险（续）

	2022年12月31日（已重述）				合计
	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	5年以上	
短期借款	6,920,894,753	2,951,530,424	-	-	9,872,425,177
应付账款	270,721,002	-	-	-	270,721,002
其他应付款	15,078,127,868	-	-	-	15,078,127,868
其他流动负债	1,541,354,058	-	-	-	1,541,354,058
长期借款（含一年内到期的长期借款）	211,738,337	1,253,671,315	6,639,581,174	356,341,776	8,461,332,602
应付债券（含一年内到期的非流动负债）	211,479,358	5,356,187,931	22,624,560,735	-	28,192,228,024
租赁负债（含一年内到期的非流动负债）	12,774,420	36,763,817	28,944,125	-	78,482,362
	<u>24,247,089,796</u>	<u>9,598,153,487</u>	<u>29,293,086,034</u>	<u>356,341,776</u>	<u>63,494,671,093</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

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。

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）

于2023年12月31日及2022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：

	2023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	-	36,149,109	202,048,643	238,197,752
股票	116,448,116	-	-	116,448,116
非上市公司股权	-	-	27,723,713	27,723,713
其他	-	50,408,220	-	50,408,220
其他权益工具投资				
非上市公司股权	-	-	327,997,272	327,997,272
衍生金融资产	-	960,461	-	960,461
金融资产合计	<u>116,448,116</u>	<u>87,517,790</u>	<u>557,769,628</u>	<u>761,735,534</u>
	2022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				
非标债权	-	-	718,865,584	718,865,584
股票	110,410,423	-	-	110,410,423
理财产品投资	-	51,724,271	5,319,780	57,044,051
基金	10,002,024	-	-	10,002,024
非上市公司股权	-	-	5,025,231	5,025,231
资产管理计划	-	-	2,000,000	2,000,000
其他	-	7,785,387	-	7,785,387
应收款项融资				
应收保理债权	-	-	143,121,014	143,121,014
其他权益工具投资				
非上市公司股权	-	-	327,997,272	327,997,272
衍生金融资产	-	21,874,692	-	21,874,692
金融资产合计	<u>120,412,447</u>	<u>81,384,350</u>	<u>1,202,328,881</u>	<u>1,404,125,678</u>

## 十、 公允价值估计（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：

	2023年度	2022年度
<b>金融资产</b>		
年初余额	1,202,328,881	5,235,738,774
购买	226,082,198	2,552,527,712
出售	(990,245,682)	(6,569,105,824)
计入损益的利得或损失	<u>119,604,231</u>	<u>(16,831,781)</u>
年末余额	<u><u>557,769,628</u></u>	<u><u>1,202,328,881</u></u>

于 2023 年度及 2022 年度，本集团不存在重大的公允价值第一层次和第二层次之间转移的情况，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. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (10) 对本公司实施共同控制的企业合营企业或联营企业；
- (11) 对本公司施加重大影响的企业合营企业。

### 2. 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
深圳平科	广东省	投资控股	5,092,341,943

本公司的最终控制方为平安集团。

## 十一、关联方关系及交易（续）

### 3. 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、8。

### 4. 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）最终控股公司控制的公司

平安科技（深圳）有限公司  
平安银行股份有限公司  
北京金坤丽泽置业有限公司  
北京双融汇投资有限公司  
北京鸿启置业有限公司  
北京金丰万晟置业有限公司  
佛山市安英企业管理有限公司  
富鹏投资管理有限公司  
富悦投资管理有限公司  
广东安德股权投资有限公司  
广西安轩置业有限公司  
杭州安丰置业有限公司  
杭州平江投资有限公司  
上海安欢管理咨询有限公司  
上海安逊投资中心（有限合伙）  
上海葛洲坝阳明置业有限公司  
上海泽安投资管理有限公司  
深圳安创投资管理有限公司  
深圳安普发展有限公司  
深圳平安创科投资管理有限公司  
深圳平安金融中心建设发展有限公司  
深圳平安商用置业投资有限公司  
深圳平安通信科技有限公司  
深圳平安颐年城实业有限责任公司  
深圳平安综合金融服务有限公司  
深圳市创煌企业管理有限公司  
深圳市创朗企业管理有限公司  
深圳市创乐企业管理有限公司  
深圳市豪宇企业管理有限公司  
深圳市平嘉投资管理有限公司  
深圳市平瑞投资管理有限公司  
深圳市盛酬企业管理有限公司

十一、关联方关系及交易（续）

4. 其他关联方公司（续）

本年度与本集团有重大交易的其它关联方如下（续）：

（1）最终控股公司控制的公司（续）

深圳市盛福企业管理有限公司  
桐乡市安豪投资管理有限公司  
Ping An Real Estate Company (Australia) Pty Ltd

（2）最终控股公司的联合营企业

平安壹账通云科技（深圳）有限公司  
平安平川控股有限公司  
富鸿投资管理有限公司  
富华投资管理有限公司  
富良投资管理有限公司  
广州利之城产业投资有限公司  
济南新地物流有限公司  
嘉兴朗裕投资有限公司  
南昌平拓房地产有限公司  
南昌平越置业有限公司  
南京招平置盛商业管理有限公司  
上海平莘房地产开发有限公司  
深圳市创芒企业管理有限公司  
深圳市创欣竹企业管理有限公司  
深圳市创邨企业管理有限公司  
深圳市盛钧投资管理有限公司  
深圳壹账通智能科技有限公司  
太仓图辉仓储管理有限公司  
维禹（南京）仓储服务有限公司  
香港普丰物流有限公司  
徐州安彭仓储有限公司  
扬州平鸿产业园开发管理有限公司  
云南景和置业有限公司  
深圳市新景发投资有限公司  
南京裕鸿房地产开发有限公司  
广州璟仑房地产开发有限公司  
Excellent Wood Limited  
Fullgrand Investment Group Limited  
PA Logistics (HK) Investment One Pte. Ltd

十一、关联方关系及交易（续）

5. 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

	2023年度	2022年度
<u>收取物业管理费</u>		
平安寿险	<u>1,932,968</u>	<u>1,896,939</u>
<u>收取租赁管理费及工程酬金</u>		
平安集团	27,093,787	6,954,679
佛山市安英企业管理有限公司	18,256,127	-
平安寿险	<u>717,453</u>	<u>9,936,585</u>
<u>收取咨询费</u>		
深圳联新投资管理有限公司	109,080,008	263,550,641
平安寿险	81,611,317	189,488,753
深圳平安金融中心建设发展有限公司	48,122,888	82,092,992
深圳安创投资管理有限公司	38,741,631	43,884,136
深圳市盛钧投资管理有限公司	28,655,660	29,716,981
广东安德股权投资有限公司	26,698,515	36,817,502
桐乡市安豪投资管理有限公司	16,509,434	18,867,925
北京金坤丽泽置业有限公司	15,415,897	10,778,077
上海安逊投资中心（有限合伙）	14,168,002	13,105,402
杭州平江投资有限公司	11,484,747	11,968,003
上海泽安投资管理有限公司	11,332,884	15,155,290
北京金丰万晟置业有限公司	10,839,718	9,503,462
北京双融汇投资有限公司	9,267,026	11,334,004
上海葛洲坝阳明置业有限公司	6,436,128	8,069,955
深圳市平嘉投资管理有限公司	4,484,970	14,365,896
平安产险	3,924,868	8,099,207
深圳市创煌企业管理有限公司	3,360,419	8,637,697
深圳市盛福企业管理有限公司	1,646,387	11,128,354
富悦投资管理有限公司	-	19,084,067
深圳市创乐企业管理有限公司	-	<u>10,942,362</u>
<u>银行存款利息收入</u>		
平安银行股份有限公司	<u>23,856,777</u>	<u>12,902,867</u>



十一、关联方关系及交易（续）

5. 关联方交易（续）

(3) 与关联方往来款项余额

	2023年12月31日	2022年12月31日
<u>银行存款</u>		
平安银行股份有限公司	<u>7,242,337,390</u>	<u>3,847,825,033</u>
<u>交易性金融资产—银行理财产品</u>		
平安银行股份有限公司	<u>238,149,107</u>	<u>56,724,271</u>
<u>应收账款</u>		
平安寿险	203,942,473	313,692,243
广东安德股权投资有限公司	137,146,367	109,444,321
深圳平安金融中心建设发展有限公司	90,232,351	113,940,878
平安产险	42,621,584	42,993,433
济南安齐房地产开发有限公司	40,033,209	32,127,515
深圳联新投资管理有限公司	28,319,009	64,235,838
佛山市安英企业管理有限公司	19,202,991	-
北京金坤丽泽置业有限公司	16,215,451	22,462,395
深圳市创芒企业管理有限公司	15,846,438	15,750,791
上海泽安投资管理有限公司	13,758,412	17,856,012
北京金丰万晟置业有限公司	13,679,016	10,031,304
杭州平江投资有限公司	12,867,866	14,209,733
北京双融汇投资有限公司	11,250,993	13,211,058
深圳安创投资管理有限公司	10,713,579	11,680,969
深圳市盛钧投资管理有限公司	7,566,486	7,841,881
上海葛洲坝阳明置业有限公司	7,530,084	8,969,012
平安银行股份有限公司	7,528,251	20,556,993
深圳平安颐年城实业有限责任公司	6,908,692	-
杭州安丰置业有限公司	5,893,025	3,036,664
嘉兴安启股权投资合伙企业（有限合伙）	5,371,560	2,635,118
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,341,426	5,048,346
广西安轩置业有限公司	2,400,995	6,035,374
深圳平安商用置业投资有限公司	1,991,710	14,913,340
平安集团	1,866,807	8,353,928
深圳市创邨企业管理有限公司	-	34,891,493
深圳市盛福企业管理有限公司	-	16,412,843
上海安逊投资中心（有限合伙）	-	13,833,303
北京双融汇投资有限公司	-	13,211,058
深圳市创煌企业管理有限公司	-	10,066,668
深圳市盛酬企业管理有限公司	-	6,279,234
深圳市创欣竹企业管理有限公司	-	5,909,457

十一、关联方关系及交易（续）

5. 关联方交易（续）

(3) 与关联方往来款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
<u>其他应收款</u>		
光鸿投资有限公司	1,035,527,253	1,020,627,312
深圳市创朗企业管理有限公司	712,340,993	-
重庆汇滨房地产咨询有限公司	659,973,237	658,890,981
济南安齐房地产开发有限公司	650,167,660	462,123,999
南昌平拓房地产有限公司	248,262,481	117,825,831
平安寿险	242,980,641	240,033,641
深圳联新投资管理有限公司	171,754,424	183,745,134
平安产险	155,772,133	155,777,093
天津市美银房地产开发有限公司	149,691,027	151,803,063
江西平创置业有限公司	118,216,756	298,266,219
富鸿投资管理有限公司	104,307,053	105,059,250
南京招平置盛商业管理有限公司	103,542,478	98,639,948
南昌平越置业有限公司	97,834,576	62,798,180
云南景和置业有限公司	80,938,821	43,065,349
上海平莘房地产开发有限公司	67,522,956	11,788,113
广州利之城产业投资有限公司	50,215,591	31,317,422
深圳安普发展有限公司	33,887,400	33,888,479
济南泰乾房地产开发有限公司	33,474,316	367,941,197
上海泽安投资管理有限公司	26,549,841	26,494,454
富悦投资管理有限公司	17,785,293	58,298,203
Ease Harvest Investment Limited	16,118,945	103,586,583
平安科技（深圳）有限公司	16,067,500	26,682,198
Excellent Wood Limited	14,809,755	11,888,018
桐乡市安悦置业有限公司	12,994,832	13,513,951
深圳平安金融中心建设发展有限公司	10,205,684	10,819,443
富良投资管理有限公司	9,023,089	9,088,215
平安壹账通云科技（深圳）有限公司	5,471,018	7,099,734
桐乡市安豪投资管理有限公司	-	90,888,559
深圳安创投资管理有限公司	-	46,778,720
上海安欢管理咨询有限公司	-	15,016,006
Ping An Real Estate Company (Australia) Pty Ltd	-	9,953,313

十一、关联方关系及交易（续）

5. 关联方交易（续）

(3) 与关联方往来款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
<u>债权投资</u>		
深圳安创投资管理有限公司	12,510,182,429	17,772,688,219
桐乡市安豪投资管理有限公司	9,764,307,344	15,071,592,476
富鹏投资管理有限公司	8,375,653,603	6,704,374,807
深圳平安创科投资管理有限公司	5,619,688,636	-
深圳市平嘉投资管理有限公司	1,927,183,973	-
云南景和置业有限公司	1,746,309,117	1,755,189,754
深圳市盛钧投资管理有限公司	1,626,034,347	270,641,969
天津市美银房地产开发有限公司	1,025,351,617	857,676,290
Ease Harvest Investment Limited	777,905,592	1,868,805,107
上海平莘房地产开发有限公司	596,176,784	555,493,535
深圳市平瑞投资管理有限公司	432,639,376	1,397,075,200
香港普丰物流有限公司	427,205,790	396,952,942
济南安齐房地产开发有限公司	407,284,770	407,121,251
太仓图辉仓储管理有限公司	167,938,604	167,871,179
桐乡市安悦置业有限公司	123,780,398	128,687,181
平安平川控股有限公司	101,792,133	95,324,964
济南新地物流有限公司	97,766,420	91,455,427
徐州安彭仓储有限公司	78,010,190	77,978,870
嘉兴朗裕投资有限公司	77,598,440	97,022,212
扬州平鸿产业园开发管理有限公司	64,250,311	64,224,543
PA Logistics (HK) Investment One Pte. Ltd	48,423,300	44,911,689
富兴投资管理有限公司	38,902,866	35,945,536
有巢安创住房租赁（北京）有限公司	38,643,465	55,581,166
Fullgrand Investment Group Limited	36,148,711	33,752,392
杭州新汇西有限公司	29,247,095	29,589,913
维禹（南京）仓储服务有限公司	27,736,957	27,725,821
富华投资管理有限公司	8,219,927	7,670,382
桐乡平安新经济城开发有限公司	6,829,900	6,820,100
广州利之城产业投资有限公司	-	239,939,774
海南雅合旅游发展有限公司	-	51,952,164

十一、关联方关系及交易（续）

5. 关联方交易（续）

(3) 与关联方往来款项余额（续）

	2023年12月31日	2022年12月31日
<u>应付账款</u>		
深圳平安综合金融服务有限公司	5,240,039	4,994,289
平安科技（深圳）有限公司	2,611,731	6,344,829
<u>其他应付款</u>		
深圳平安创科投资管理有限公司	6,000,000,000	-
富鹏投资管理有限公司	4,911,845,440	4,591,457,793
广州东耀房地产开发有限公司	1,462,895,000	1,078,000,000
济南安齐房地产开发有限公司	1,222,034,882	1,127,246,683
深圳市新景发投资有限公司	645,000,000	-
深圳市平瑞投资管理有限公司	300,000,000	300,000,000
广州利之城产业投资有限公司	275,947,197	516,973,597
南昌平拓房地产有限公司	260,433,600	268,313,000
中山市雅琛房地产开发经营有限公司	205,519,861	186,156,944
海南雅合旅游发展有限公司	202,981,095	-
武汉市地安君泰房地产开发有限公司	108,000,000	40,000,000
深圳联新投资管理有限公司	99,239,339	84,635,417
合肥万科金湾地产有限公司	83,134,411	83,134,411
南京新怡置房地产开发有限公司	69,000,000	34,000,000
济南泰乾房地产开发有限公司	40,000,000	40,000,000
济南盛唐置业有限公司	28,500,000	28,500,000
广东安德股权投资有限公司	13,754,000	-
平安寿险	11,189,152	11,000,000
桐乡市安悦置业有限公司	5,457,111	7,475,624
深圳安创投资管理有限公司	1,330,000	3,004,200,649
桐乡市安豪投资管理有限公司	-	2,003,345,123
上海中云房屋租赁有限公司	-	37,395,000
南京裕鸿房地产开发有限公司	-	31,950,000
北京鸿启置业有限公司	-	9,949,500
广州璟仑房地产开发有限公司	-	8,470,000
<u>短期借款</u>		
深圳联新投资管理有限公司	47,646,350	-
<u>长期借款</u>		
杭州新汇东置业有限公司	1,350,495,000	-

## 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：

	2023年12月31日	2022年12月31日
已签约但未在账目中计提	<u>104,546,735</u>	<u>81,178,815</u>

### 2. 信用承诺

	2023年12月31日	2022年12月31日
财务担保合同	<u>3,092,941,332</u>	<u>3,572,456,863</u>

### 3. 对外投资承诺

本集团对联合营企业投资的承诺如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
已签约但未在账目中计提		
股权投资承诺	136,709,312	405,336,478
债权投资承诺（注1）	<u>752,851,309</u>	<u>804,521,702</u>
	<u>889,560,621</u>	<u>1,209,858,180</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的是为了保障本集团能够持续经营，从而为所有者提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给所有者的股利金额、向所有者返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日 (已重述)
资产负债率	<u>54.76%</u>	<u>55.90%</u>

### 十四、公司财务报表主要项目注释

#### 1. 货币资金

	2023年12月31日	2022年12月31日
银行存款	7,365,852,024	5,875,748,606
其他货币资金	<u>13,761,250</u>	<u>194,750,848</u>
	<u>7,379,613,274</u>	<u>6,070,499,454</u>

于2023年12月31日，本公司所有权受到限制的货币资金为人民币431,919,522元（2022年12月31日：1,116,318,871元），主要为涉诉冻结款项。

#### 2. 交易性金融资产

	2023年12月31日	2022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	200,000,000	-
股票	97,186,257	110,410,423
非上市公司股权投资	25,205,438	1,123,239
基金	-	10,002,024
其他	<u>7,898,516</u>	<u>7,785,387</u>
	330,290,211	129,321,073
减：分类到非流动资产的交易性金融资产	<u>(98,309,496)</u>	<u>(111,533,662)</u>
	<u>231,980,715</u>	<u>17,787,411</u>

十四、公司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：

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收管理服务酬金	705,837,854	952,948,149
减：坏账准备	<u>(5,466,070)</u>	<u>(4,007,697)</u>
	<u>700,371,784</u>	<u>948,940,452</u>

应收账款账龄分析如下：

	2023年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备
1年以内	358,547,410	50.79%	(2,751,568)
1年至2年	270,728,624	38.36%	(2,077,628)
2年至3年	50,975,694	7.22%	(391,198)
3年以上	<u>25,586,126</u>	<u>3.63%</u>	<u>(245,676)</u>
	<u>705,837,854</u>	<u>100.00%</u>	<u>(5,466,070)</u>
	2022年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备
1年以内	626,090,845	65.69%	(2,633,073)
1年至2年	261,028,971	27.39%	(1,097,778)
2年至3年	44,629,995	4.68%	(187,695)
3年以上	<u>21,198,338</u>	<u>2.23%</u>	<u>(89,151)</u>
	<u>952,948,149</u>	<u>100.00%</u>	<u>(4,007,697)</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款按性质分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
往来款		
平安集团内关联方	4,647,697,048	6,919,140,389
其他关联方	1,187,561,606	1,111,971,265
第三方	721,250,298	878,749,906
应收利息	615,404,726	497,027,424
押金及保证金	1,960,915	2,339,639
其他	46,662,885	75,315,636
	<u>7,220,537,478</u>	<u>9,484,544,259</u>
减：坏账准备	<u>(366,073,750)</u>	<u>(411,560,185)</u>
	<u>6,854,463,728</u>	<u>9,072,984,074</u>

5. 其他流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内的债权投资(a)	34,685,683,940	37,916,560,802
预交企业所得税	55,859,718	85,451,411
待认证进项税额	15,536,510	16,159,358
其他	802,866	1,431,432
	<u>34,757,883,034</u>	<u>38,019,603,003</u>

(a) 一年内的债权投资明细如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收关联方债权投资	34,593,815,397	37,770,282,385
应收第三方债权投资	<u>173,554,381</u>	<u>184,544,224</u>
	34,767,369,778	37,954,826,609
减：减值准备	<u>(81,685,838)</u>	<u>(38,265,807)</u>
	<u>34,685,683,940</u>	<u>37,916,560,802</u>

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十四、6。

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

6. 债权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收关联方债权投资	6,189,432,164	8,267,071,447
减：减值准备	<u>(92,390,348)</u>	<u>(115,029,235)</u>
	6,097,041,816	8,152,042,212
减：一年内到期的债权投资	<u>(5,415,643,103)</u>	<u>(7,357,314,454)</u>
	<u>681,398,713</u>	<u>794,727,758</u>

债权投资（含其他流动资产）按债务人分析如下：

	2023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
平安集团内关联方	36,433,858,760	88.96%	(20,601,415)	0.06%
其他关联方	4,349,388,801	10.62%	(93,378,179)	2.15%
第三方	<u>173,554,381</u>	<u>0.42%</u>	<u>(60,096,592)</u>	<u>34.63%</u>
合计	<u>40,956,801,942</u>	<u>100.00%</u>	<u>(174,076,186)</u>	<u>0.43%</u>
	2022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
平安集团内关联方	41,413,593,185	89.60%	(34,897,966)	0.08%
其他关联方	4,623,760,647	10.00%	(106,236,840)	2.30%
第三方	<u>184,544,224</u>	<u>0.40%</u>	<u>(12,160,236)</u>	<u>6.59%</u>
合计	<u>46,221,898,056</u>	<u>100.00%</u>	<u>(153,295,042)</u>	<u>0.33%</u>

于2023年12月31日及2022年12月31日，本公司的债权投资（含其他流动资产）均为信用贷款。

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

7. 长期股权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
子公司及纳入合并范围的结构化主体		
平安不动产资本有限公司	2,553,611,260	2,553,611,260
深圳市盛众置业有限公司	747,000,000	747,000,000
深圳市前海平裕商业保理有限公司	500,055,104	500,055,104
桐乡平安投资有限公司	499,980,000	499,980,000
深圳市盛伟投资管理有限公司	482,873,874	482,873,874
上海揽海乡村俱乐部有限公司	396,896,770	-
上海盈谷房地产有限公司	363,153,123	-
深圳平安郑东金融大厦投资有限公司	322,000,000	322,000,000
深圳联盈投资管理有限公司	181,961,396	181,961,396
桐乡瑞康中西医结合医院有限公司	117,449,657	-
上海平安股权投资管理有限公司	100,000,000	100,000,000
深圳平安不动产私募股权基金管理有限公司	100,000,000	100,000,000
平安不动产朗诗租赁住房2号私募投资基金	65,277,260	-
西双版纳景欣旅游发展有限公司	32,348,170	32,348,170
深圳市信道投资信息咨询有限公司	31,000,000	31,000,000
深圳市创轩投资管理有限公司	24,373,912	24,373,912
深圳信益资产运营管理有限公司	16,500,000	16,500,000
惠州市安博置业有限公司	10,864,877	10,864,877
其他	47,977,134	47,977,134
小计	6,593,322,537	5,650,545,727
联营企业		
深圳联新投资管理有限公司	12,578,764,687	12,931,949,279
其他	424,902,694	274,724
小计	13,003,667,381	12,932,224,003
合营企业		
济南安齐房地产开发有限公司	1,112,407,174	1,057,469,520
桐乡平安新经济城开发有限公司	249,029,996	249,029,205
嘉兴安启股权投资合伙企业（有限合伙）	173,261,901	347,369,977
其他	11,060,967	274,445,650
小计	1,545,760,038	1,928,314,352
减：减值准备	-	-
	21,142,749,956	20,511,084,082

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

8. 递延所得税资产

本公司递延所得税资产的明细如下：

	2023年12月31日		2022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	136,404,002	545,616,006	142,215,731	568,862,924
金融资产公允价值变动	9,884,431	39,537,724	12,163,342	48,653,368
预提职工薪酬	8,092,445	32,369,780	6,002,401	24,009,604
其他	3,700,019	14,800,078	3,700,020	14,800,080
	<u>158,080,897</u>	<u>632,323,588</u>	<u>164,081,494</u>	<u>656,325,976</u>

9. 短期借款

	2023年12月31日	2022年12月31日
信用借款	<u>6,420,993,847</u>	<u>5,670,756,191</u>

10. 应付职工薪酬

	2023年12月31日			
	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	363,380,260	299,402,081	(410,524,273)	252,258,068
工会经费及职工教育经费	70,519,572	7,810,126	(14,188,195)	64,141,503
社会保险费	-	56,438,808	(52,303,052)	4,135,756
住房公积金	-	19,083,943	(17,510,546)	1,573,397
	<u>433,899,832</u>	<u>382,734,958</u>	<u>(494,526,066)</u>	<u>322,108,724</u>

11. 其他应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
往来款		
平安集团内关联方	7,393,774,728	6,689,540,489
其他关联方	1,492,899,784	1,412,699,170
第三方	87,962,296	98,747,925
保证金及押金	151,363	151,363
其他	6,906,435	8,052,547
	<u>8,981,694,606</u>	<u>8,209,191,494</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

12. 长期借款

	2023年12月31日	2022年12月31日
信用借款	4,186,107,672	3,518,957,785
减：一年内到期的长期借款	<u>(2,354,980,249)</u>	<u>(1,377,994,292)</u>
	<u>1,831,127,423</u>	<u>2,140,963,493</u>

13. 营业收入

	2023年度	2022年度
投资顾问费收入	230,103,115	512,942,427
财务顾问费收入	157,879,151	480,563,036
资产管理费收入	196,944,105	248,524,853
投资管理费收入	35,181,884	168,226,352
工程管理费收入	122,935,153	52,458,349
其他	-	275,804
	<u>743,043,408</u>	<u>1,462,990,821</u>

14. 管理费用

	2023年度	2022年度
职工薪酬	391,095,135	438,546,852
劳务外包费	111,548,434	135,413,236
咨询服务费	96,270,048	111,613,355
无形资产摊销	52,499,834	58,424,890
使用权资产折旧	42,756,783	57,769,953
业务招待费	40,448,105	44,959,883
差旅费	24,606,622	16,953,847
业务宣传费	15,865,142	13,260,932
物管费	7,803,329	10,093,269
固定资产折旧	2,577,571	3,938,177
会议费	2,449,745	2,231,842
长期待摊费用摊销	838,779	2,042,075
软件运维费	237,595	7,488,842
其他	12,364,684	17,962,508
	<u>801,361,806</u>	<u>920,699,661</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

15. 财务费用

	2023年度	2022年度
利息支出	1,144,123,941	1,302,449,335
加：租赁负债利息支出	<u>1,734,740</u>	<u>1,530,827</u>
利息费用	1,145,858,681	1,303,980,162
减：利息收入	(41,100,011)	(64,864,881)
金融手续费及其他	<u>20,432,111</u>	<u>12,336,978</u>
	<u><u>1,125,190,781</u></u>	<u><u>1,251,452,259</u></u>

16. 投资收益

	2023年度	2022年度
利息收入		
债权投资	1,795,100,226	1,902,991,715
分红收入		
交易性金融资产	477,116	3,642,375
长期股权投资	-	496,450,936
处置损益		
交易性金融资产	(2,291,260)	-
债权投资	(219,391,312)	-
长期股权投资	(86,683,830)	152,101,628
交易性金融负债	(1,194,123)	-
占联营公司和合营公司的净收益	<u>170,925,771</u>	<u>723,937,083</u>
	<u><u>1,656,942,588</u></u>	<u><u>3,279,123,737</u></u>

17. 信用减值损失

	2023年度	2022年度
债权投资	28,903,711	66,959,338
应收账款	1,458,372	(4,935,570)
其他应收款	<u>(53,609,001)</u>	<u>396,561,379</u>
	<u><u>(23,246,918)</u></u>	<u><u>458,585,147</u></u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

18. 所得税费用

	2023年度	2022年度
当期所得税费用	51,182,996	298,053,235
递延所得税费用	<u>6,000,597</u>	<u>(117,470,356)</u>
	<u>57,183,593</u>	<u>180,582,879</u>

本公司所得税与会计利润的关系如下：

	2023年度	2022年度
利润总额	<u>499,242,108</u>	<u>2,114,143,758</u>
以主要适用税率25%计算的所得税	124,810,527	528,535,940
不可抵扣的费用	9,201,406	9,450,190
非应税收入	(46,828,445)	(356,934,589)
对以前年度当期所得税的调整	<u>(29,999,895)</u>	<u>(468,662)</u>
	<u>57,183,593</u>	<u>180,582,879</u>

19. 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

	2023年度	2022年度
净利润	442,058,515	1,933,560,879
加：信用减值损失	(23,246,918)	458,585,147
固定资产折旧	2,577,571	3,938,177
使用权资产折旧	42,756,783	57,769,953
无形资产摊销	52,499,834	58,424,890
长期待摊费用摊销	838,779	2,042,075
处置长期资产的收益	(1,772,891)	(289,729)
公允价值变动收益	(9,115,645)	(2,504,246)
财务费用	1,145,858,681	1,303,980,162
投资收益	(1,656,942,588)	(3,279,123,737)
递延所得税资产负债变动净额	6,000,597	(117,470,356)
经营性应收项目的减少/（增加）	4,589,950,717	(726,941,910)
经营性应付项目的增加/（减少）	<u>(701,199,423)</u>	<u>1,280,796,722</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,890,264,012</u>	<u>972,768,027</u>

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

19. 现金流量表补充资料（续）

(2) 现金及现金等价物

	2023年12月31日	2022年12月31日
现金		
可随时用于支付的银行存款	6,947,686,502	4,949,429,735
可随时用于支付的其他货币资金	<u>7,250</u>	<u>4,750,848</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>6,947,693,752</u>	<u>4,954,180,583</u>

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2024年3月19日决议批准报出。

## 第七章 备查文件

### 一、备查文件

- 1.《平安不动产有限公司 2023 年度审计报告》；
- 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

发行人：平安不动产有限公司

联系地址：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：彭邃

联系电话：0755-88674619

传真号码：0755-82266705

电子邮件地址：Pingsui279@PINGAN.COM.CN

邮政编码：518033

### 三、查询网站

投资者可通过中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）或上海清算所网（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）查询公司已公开披露的相关文件。

## 附表

债券简称	会计师事务所			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		中介机构是否涉及变更
	名称	办公地址	签字会计师姓名	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	是/否
21 平安不动 MTN001	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市浦东新区陆家嘴环路1318号星展银行大厦6楼	杨尚圆、涂雪梅	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	否
				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	010-66592416							