

上海爱建股份有限公司

600643

2013 年半年度报告



重要提示

- 一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、 公司全体董事出席董事会会议。
- 三、 公司半年度财务报告未经审计。
- 四、 公司负责人范永进、主管会计工作负责人赵德源及会计机构负责人（会计主管人员）朱建高声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、 本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。
- 六、 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- 七、 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目录

第一节 释义	3
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	5
第四节 董事会报告	6
第五节 重要事项	13
第六节 股份变动及股东情况	19
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	22
第八节 财务报告（未经审计）	23
第九节 备查文件目录	140

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司、本公司、爱建股份	指	上海爱建股份有限公司
爱建信托、爱建信托公司	指	上海爱建信托有限责任公司
爱建资产管理公司	指	上海爱建资产管理有限公司
爱建产业发展公司	指	上海爱建产业发展有限公司
爱建融资租赁公司	指	上海爱建融资租赁有限公司
爱建资本管理公司	指	上海爱建资本管理有限公司
爱建财富管理公司	指	上海爱建财富管理有限公司
爱建特种基金会	指	上海工商界爱国建设特种基金会
上海国际集团	指	上海国际集团有限公司
经怡实业	指	上海经怡实业发展有限公司
大新华投资	指	上海大新华投资管理有限公司
汇银投资	指	上海汇银投资有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	上海爱建股份有限公司
公司的中文名称简称	爱建股份
公司的外文名称	SHANGHAI AJ CORPORATION
公司的外文名称缩写	AJC
公司的法定代表人	范永进

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	范永进（代行）
联系地址	上海市零陵路 599 号
电话	021-64396600
传真	021-64392118
电子信箱	dongmi@aj.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区泰谷路 168 号
公司注册地址的邮政编码	200131
公司办公地址	上海市零陵路 599 号
公司办公地址的邮政编码	200030
公司网址	http://www.aj.com.cn
电子信箱	xinfang@aj.com.cn

四、 信息披露及备置地点情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	上海市零陵路 599 号

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	爱建股份	600643	S 爱建

六、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	86,901,427.05	147,706,840.34	-41.17
归属于上市公司股东的净利润	198,313,302.51	109,317,481.63	81.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	176,019,069.44	81,517,758.62	115.93
经营活动产生的现金流量净额	5,768,002.27	-1,089,373,218.58	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,427,385,466.03	4,234,907,329.08	4.55
总资产	4,644,094,461.73	4,444,597,140.18	4.49

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.179	0.126	42.06
稀释每股收益(元/股)	0.179	0.126	42.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.159	0.094	69.15
加权平均净资产收益率(%)	4.58	5.97	减少 1.39 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.06	4.45	减少 0.39 个百分点

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-4,473.02
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	19,303,200.00
委托他人投资或管理资产的损益	144,267.11
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,459,800.22
对外委托贷款取得的损益	1,657,056.94
受托经营取得的托管费收入	2,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-168,311.00
少数股东权益影响额	4,706.25
所得税影响额	-6,102,013.43
合计	22,294,233.07

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

业务经营方面：

报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润 19831.33 万元，同比增加约 8899.58 万元，增幅 81.41%。其中，爱建信托抓住增资和重新登记的有利条件，加大业务开拓力度，保持了良好发展态势，上半年累计新增信托项目 41 个，新增规模 123.76 亿元，累计分配信托利益 44.86 亿元，所有信托项目均安全兑付。截至 6 月底，存续信托项目 121 个，存续规模 304.14 亿元。上半年，爱建信托实现营业总收入 3.34 亿元，实现净利润 2.21 亿元，6 月末净资产规模历史性地突破了 30 亿元，较年初 27.87 亿元增加了 2.22 亿元，改变了净资产低于注册资本的状态。

2013 年 6 月 6 日，爱建资产管理公司注册成立。上半年资产管理分公司实现净利润 802.62 万元。

爱建产业发展公司已于 2013 年 7 月 3 日注册成立。上半年产业发展公司下属企业整体处在业务结构调整过程中，总体略有亏损。

报告期内，公司新业务板块的组建工作进展顺利。爱建资本管理公司、爱建融资租赁公司分别于 2013 年 5 月 30 日和 6 月 13 日相继注册成立，目前经营班子都已到位，下半年将进入正常业务经营阶段。爱建财富管理公司也已完成工商注册程序的前期准备工作。

内部管理方面：

报告期内，公司拟定了《2013 年内控工作具体安排》，明确了年内缺陷整改和制度建设的目标。针对公司资产规模的变化，在董事会的支持下，及时调整、修订了对爱建信托的授权方案。

同时，公司启动了业务发展与资本规划（2014 年-2016 年）编制工作，目前规划基本框架已经形成。

报告期内，公司团队建设工作全面展开。通过公开招聘，充实了子公司高管 12 名、本部中层干部 6 名，又通过民主推荐，提拔 8 人充实公司本部及爱建信托干部队伍。爱建资本管理公司、爱建融资租赁公司及公司本部员工的招聘工作也全面铺开，人员已陆续到位。

2013 年以来，公司经营管理各项工作逐步步入正规，呈现出加速发展的良好势头。但总体而言，公司发展基础还比较薄弱，利润来源还比较单一，激励和约束机制有待完善，需要采取切实措施抓紧解决。

下半年，公司将围绕以下重点开展工作：一是抓紧推进公司业务发展与资本规划（2014 年-2016 年）的编制工作；二是大力开拓业务，推进业务协同和资产整合，打造核心竞争力；三是进一步加强业务团队建设；四是完善公司激励约束机制；五是进一步深化内控建设，完善管控体系；六是加快推进新办公楼的购置改造、外网建设等一系列工作。

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	86,901,427.05	147,706,840.34	-41.17
营业成本	53,745,049.44	85,879,919.65	-37.42
销售费用	4,517,809.04	8,322,609.92	-45.72
管理费用	94,398,238.49	65,558,729.08	43.99
财务费用	-3,664,866.55	7,111,502.33	-151.53
经营活动产生的现金流量净额	5,768,002.27	-1,089,373,218.58	不适用

投资活动产生的现金流量净额	-137,176,318.77	-330,915,569.01	不适用
筹资活动产生的现金流量净额		2,292,193,242.43	-100.00
利息收入	101,572,550.12	31,141,278.33	226.17
手续费及佣金收入	227,777,564.94	119,671,445.36	90.34

营业收入变动原因说明：主要系公司车位销售、进出口业务等传统业务销售收入减少。

营业成本变动原因说明：主要系公司车位销售、进出口业务等传统业务营业收入减少，相应减少营业成本。

销售费用变动原因说明：主要系公司进出口业务等传统业务销售收入减少，相应减少销售费用。

管理费用变动原因说明：主要系公司经营业绩大幅上升，职工薪酬和办公费等支出相应增加。

财务费用变动原因说明：主要系公司去年同期支付银行借款利息，今年无此因素。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系子公司爱建信托公司收取手续费及佣金增加，且收回到期的银行间市场债券逆回购款，导致现金流量增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系子公司爱建信托公司减少理财产品、债券投资规模，导致现金流量增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司去年同期收到非公开发行募集资金及支付银行借款利息，今年无此因素。

利息收入变动原因说明：系子公司爱建信托公司发放贷款增加，导致利息收入增加。

手续费及佣金收入变动原因说明：系子公司爱建信托公司信托业务手续费及佣金收入增加。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业	38,555,615.74	36,355,287.63	5.71	-48.09	-43.50	减少 7.67 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华东地区	54,824,112.81	-38.43
香港特别行政区	198,659.57	13.87

(三) 核心竞争力分析

2012 年，公司开始步入“发展振兴”的新阶段。2013 年初，公司年度工作会议顺利召开，会议总结了 2012 年取得的各项工作成果，明确了 2013 年的工作要点和工作计划。上半年，公司各子公司和职能部门均围绕公司的重点工作，统筹兼顾、紧张有序地将各项工作不断向前推进。

2013 年上半年，爱建资本管理公司、爱建资产管理公司、爱建融资租赁公司、爱建产业发展公司相继成立，并积极进行业务开拓，公司的业务板块逐步完善。此外，爱建信托公司在行业内的影响力也逐步扩大，2013 年上半年爱建信托分别荣获“最具发展潜力”信托公司和“诚信信托”投资回报奖”。在用益信托工作室最新公布的信托公司综合实力排名中，爱建信托排名为 27 位，行业排名大幅提升。

作为上海重点支持的市属 14 家金融企业之一，随着上海国际金融中心建设的推进和上海“创新驱动、转型发展”工作的开展，爱建股份将迎来更多的发展机遇。同时，爱建股份是一家整

体上市的金融投资控股集团，整体上市平台可以为公司旗下主营业务的发展打开资本通道，为公司快速发展创造条件。在未来发展过程中，公司将重点培育综合性和协同性两大核心竞争力，在旗下不同业务板块的相互支持下，力争为客户提供一揽子、一体化的金融增值服务，凸显爱建的综合服务能力和价值创造能力。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位：万元 币种：人民币

报告期内公司投资额	38,200.00
报告期内公司投资额与上年同比的变动数	-161,800.00
报告期内公司投资额与上年同比的变动幅度（%）	-80.90
公司对投资额的说明	<p>报告期与去年同期相比投资额减少 80.90%，主要系去年同期公司对爱建信托公司增资 20 亿元。</p> <p>截至报告期末，公司对爱建（香港）有限公司增资 6,200 万元；爱建融资租赁公司注册资本 30,000 万元，实收资本 12,000 万元，其中公司投资 4,500 万元，爱建（香港）有限公司投资 7,500 万元。</p>

被投资的公司名称	主要经营业务	投资金额（万元）	占被投资公司权益的比例（%）
爱建资本管理公司	资产管理，股权投资，股权投资管理，实业投资，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，财务咨询（不得从事代理记账）。	10,000.00	100.00
爱建资产管理公司	投资管理，资产管理，商务咨询，工程管理领域内的技术咨询、技术服务，物业管理，企业管理咨询。	10,000.00	100.00
爱建融资租赁公司	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保。	12,000.00	100.00
爱建（香港）有限公司	进出口贸易、租赁等。	6,200.00	100.00

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	600000	浦发银行	18,060,260.04	1,690,000	13,993,200.00	92.37	-1,842,100.00
2	股票	900902	市北	169,012.71	205,390	677,669.07	4.47	101,892.51

			B 股					
3	股票	900913	ST 联 华 B	167,565.66	130,000	477,922.45	3.16	34,229.00
合计				18,396,838.41	/	15,148,791.52	100	-1,705,978.49

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代 码	证 券 简 称	最 初 投 资 成 本	期 初 持 股 比 例 (%)	期 末 持 股 比 例 (%)	期 末 账 面 价 值	报 告 期 损 益	报 告 期 所 有 者 权 益 变 动	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
600617	ST 联 华	548,915.62	0.25	0.25	3,734,853.15		20,680.25	可供出售金融资产	设立投资
600000	浦 发 银 行	1,269,105.00	0.03	0.03	44,275,461.84	2,941,002.90	-8,769,535.92	可供出售金融资产	设立投资
600637	百 视 通	7,315.68	0.0002	0.0002	76,916.00		33,321.11	可供出售金融资产	设立投资
合计		1,825,336.30	/	/	48,087,230.99	2,941,002.90	-8,715,534.56	/	/

(3) 持有金融企业股权情况

所 持 对 象 名 称	最 初 投 资 金 额 (元)	期 初 持 股 比 例 (%)	期 末 持 股 比 例 (%)	期 末 账 面 价 值 (元)	报 告 期 损 益 (元)	报 告 期 所 有 者 权 益 变 动 (元)	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源

申银万国证券有限公司	6,000,000.00	<1	<1	6,000,000.00			长期股权投资	设立投资
上海国际信托投资公司	14,999,200.00	<1	<1	14,999,200.00			长期股权投资	设立投资
上海银行股份有限公司	767,700.00	<1	<1	767,700.00	212,959.98		长期股权投资	设立投资
天安保险股份有限公司	16,284,645.60	<5	<5	8,142,322.80			长期股权投资	设立投资
爱建证券有限责任公司	222,500,000.00	20.23	20.23	236,943,969.07	-3,882,130.30	-1,027,892.42	长期股权投资	设立投资
合计	260,551,545.60	/	/	266,853,191.87	-3,669,170.32	-1,027,892.42	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	投资盈亏
上海众轩置业	4,000.00	2012.6.25-2013.8.28	6.31	归还工商银行到期的委托贷款	否	否	是	否	126.26

有 限 公 司									
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

对上海众轩置业有限公司的委托贷款到期日为 2013 年 1 月 29 日，贷款年利率为 6.31%；现已签订委托贷款展期协议书，约定到期日为 2013 年 8 月 28 日，展期期间贷款年利率为 6%。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

主要子公司

(1) 爱建信托公司（本公司持股 100%）：经营范围为资金信托，动产信托，不动产信托，有价证券信托，其他财产或财产权信托，作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务，经营企业资产的重组、购并及其项目融资、公司理财、财务顾问等业务，受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务，办理居间、咨询、资信调查等业务，代保管及保管箱业务，以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产，以固有财产为他人提供担保，从事同业拆借，法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。该公司注册资本为人民币 30 亿元，成立日期为 1986 年 8 月 1 日。报告期末总资产为 308,995.67 万元，净资产为 300,927.50 万元。2013 年上半年营业总收入为 33,441.26 万元，营业利润为 27,440.82 万元，净利润为 22,065.96 万元。

(2) 爱建资产管理公司（本公司持股 100%）：经营范围为投资管理，资产管理，商务咨询，工程管理领域内的技术咨询、技术服务，物业管理，企业管理咨询（涉及许可经营的凭许可证经营）。该公司注册资本为人民币 1 亿元，成立日期为 2013 年 6 月 6 日。

(3) 爱建产业发展公司（本公司持股 100%）：经营范围为实业投资、资产管理、投资管理、企业管理、商务咨询（涉及行政许可的，凭许可证经营）。该公司注册资本为人民币 6000 万元，成立日期为 2013 年 7 月 3 日。

(4) 爱建融资租赁公司（本公司持股 100%）：经营范围为融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保（涉及行政许可的凭许可证经营）。该公司注册资本为人民币 3 亿元，成立日期为 2013 年 6 月 13 日。

(5) 爱建资本管理公司（本公司持股 100%）：经营范围为资产管理，股权投资，股权投资管理，实业投资，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，财务咨询（不得从事代理记账）（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。该公司注册资本为人民币 1 亿元，成立日期为 2013 年 5 月 30 日。

主要参股公司

(1) 上海爱建建筑设计院有限公司（本公司持股 30%）：经营范围为国内外建筑装潢工程设计和咨询服务，工程总承包（涉及行政许可的，凭许可证经营）。该公司注册资本为人民币 300 万元，成立日期为 1985 年 3 月 2 日。

(2) 爱建证券有限责任公司（本公司持股 20.23%）：经营范围为证券的承销和上市推荐；证券自营；代理证券买卖业务，代理证券还本付息和红利的支付；证券投资咨询；资产管理；发起设立证券投资基金和基金管理公司；中国证监会批准的其他业务。该公司注册资本为人民币 11 亿元，成立日期为 2002 年 9 月 5 日。

5、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

《公司 2012 年度利润分配方案（草案）》经 2013 年 3 月 27 日召开的公司六届 3 次董事会议及 2013 年 6 月 27 日召开的公司第二十二次（2012 年度）股东大会审议通过并实施。

《公司 2012 年度利润分配方案（草案）》为：

"上海爱建股份有限公司 2012 年度财务报告已经立信会计师事务所审计，2012 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 321,209,764.83 元。

公司合并报表 2012 年年初未分配利润为-565,249,476.82 元，加上 2012 年归属于母公司所有者的净利润 321,209,764.83 元，减去公司下属外商投资企业提取职工奖励及福利基金 94,443.14 元，年末未分配利润为-244,134,155.13 元。

母公司报表 2012 年年初未分配利润为-895,488,064.12 元，加上 2012 年净利润 61,143,362.02 元，年末未分配利润为-834,344,702.10 元；根据《公司法》和《公司章程》规定，2012 年度母公司不提取盈余公积。

按相关规定，因母公司报表未分配利润为负值，公司 2012 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。"

三、 其他披露事项

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 其他披露事项

2013 年 7 月，经公司财务部门初步测算，预计 2013 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润与上年同期（法定披露数据）相比，将增长 50% 以上。公司已发布《2013 年半年度业绩预增公告》，并提示投资者注意投资风险：预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司正式披露的 2013 年半年报为准。（详见 2013 年 7 月 10 日公司临 2013-027 号公告）

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 诉讼、仲裁或媒体普遍质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
<p>有关福建闽东电力股份有限公司诉上海爱建信托投资有限责任公司、爱建证券有限责任公司上海复兴东路证券营业部、爱建证券有限责任公司返还客户交易结算资金一案于 2012 年 2 月 22 日在上海市第二中级人民法院作出一审判决(《上海市第二中级人民法院民事判决书》(2004)沪二中民三(商)初字第 344 号)如下:"驳回原告福建闽东电力股份有限公司的诉讼请求。本案案件受理费人民币 518,150 元、鉴定费人民币 18,000 元由原告福建闽东电力股份有限公司承担"。</p> <p>此后,原告福建闽东电力股份有限公司向上海市高级人民法院提起上诉。</p> <p>2013 年 3 月 20 日,上海市高级人民法院对此案作出终审判决(《上海市高级人民法院民事判决书》(2012)沪高民五(商)终字第 15 号)如下:"驳回上诉,维持原判。本案一审案件受理费和财产保全费,按一审判决负担;二审案件上诉费人民币 518,150 元,其他诉讼费用人民币 560 元,均由上诉人福建闽东电力股份有限公司负担。本判决为终审判决。"</p>	<p>详见 2010 年 11 月 6 日公司临 2010-035 号公告、2012 年 2 月 24 日公司临 2012-004 号公告、2013 年 4 月 3 日公司临 2013-017 号公告</p>

二、破产重整相关事项

报告期内,公司无破产重整事项。

三、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>1、公司出让所持有的上海爱坤置业有限公司 60% 股权</p> <p>2010 年 6 月,公司与上海宜和房产经纪公司签署《股权转让协议》,将公司所持上海爱坤置业有限公司(下称:爱坤公司)60% 股权,以净资产评估值 23,601,376.78 元协议转让给上海宜和房产经纪公司。截至报告期末,公司已全部收到该股权转让款,并收到爱坤公司归还的欠款 3500 万元,爱坤公司也已完成相关工商变更登记手续。</p> <p>目前,尚有 700 万元欠款待江苏恒盛房地产开发有限公司归还爱坤公司后再归还公司。</p>	<p>详见 2010 年 6 月 30 日公司在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露的临 2010-025 号公告。</p>
<p>2、公司出让所持有的上海昊川置业有限公司 10% 股权</p> <p>2010 年 12 月 1 日,公司五届 54 次董事会议审议通过《关于出让公司所持上海昊川置业有限公司 10% 股权的议案》。2010 年 12 月 17 日,公司召开 2010 年第三次临时股东大会,审议通过上述议案。2010 年 12 月,公司与浙江康恒房地产有限公司(下称:康恒公司)签署了</p>	<p>详见公司在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站披露的临 2010-040 号、临 2010-041 号、临 2010-044 号、临 2011-039 号、临 2011-041 号、临 2012-005 号、临 2012-023 号、临 2012-025</p>

<p>《股权转让协议》，将公司持有上海昊川置业有限公司 10% 股权转让给康恒公司。之后，就款项支付事宜，经公司五届 68 次董事会议和 2012 年第一次临时股东大会审议通过，公司与康恒公司签署了《股权转让协议之补充协议》；经公司五届 76 次董事会议和 2012 年第二次临时股东大会审议通过，公司与康恒公司签署了《股权转让协议之补充协议(二)》。</p> <p>目前，康恒公司根据《股权转让协议之补充协议(二)》的约定已如期支付相应款项。</p>	<p>号、临 2012-037 号公告。</p>
--	--------------------------

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 重大关联交易

√ 不适用

六、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

√ 不适用

(三) 其他重大合同或交易

1、详见本节第三大项第（一）小项关于“公司出让所持有的上海爱坤置业有限公司 60% 股权”事项的概述及查询索引。

2、详见本节第三大项第（一）小项关于“公司出让所持有的上海昊川置业有限公司 10% 股权”事项的概述及查询索引。

3、2011 年 6 月，公司控股子公司爱建信托公司与“哈尔滨信托计划”相关债务人签署了信托资产归还的协议文件（详见 2011 年 6 月 21 日公司临 2011-025 号公告）。

2011 年 11 月 25 日，公司及控股子公司上海方达投资发展有限公司作为哈尔滨爱建新城地下商铺集合信托计划的委托人暨受益人之一分别就“哈尔滨信托计划”项下信托资产的置换等相关事项与爱建信托公司签署《哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托合同》。（详见 2011 年 11 月 26 日公司临 2011-038 号公告）

2012 年 12 月 27 日，公司召开五届 80 次董事会议，审议通过《关于公司所持“哈尔滨信托计划”终止暨信托财产分配的议案》。（详见 2012 年 12 月 28 日公司临 2012-036 号公告）。

目前，该等协议正在履行过程中。

4、2013 年 1 月 25 日，公司与上海众轩置业有限公司签署委托贷款展期协议，公司将原向众轩置业提供的 4500 万元委托贷款展期至 2013 年 8 月 28 日。报告期内，上海众轩置业有限公司提前还款 500 万元，目前委托贷款金额为 4000 万元。

七、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承 诺	承 诺	承 诺 方	承 诺 内 容	承 诺 时 间 及 期 限	是 否	是 否	如 未	如 未
--------	--------	-------------	------------------	---------------------------------	--------	--------	--------	--------

背景	类型			有履行期限	及时严格履行	能及时履行应说明未完成履行的具体原因	能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	其他	<p>爱建股份公司董事会</p> <p>本次非公开发行所募集资金将严格按照募集资金使用的相关规定和本次募集资金的用途来使用，用于公司的主营业务及日常经营；根据我国信托法、信托公司管理办法及集合资金信托管理办法的相关规定，信托财产的风险由委托人暨受益人自负，因此本次非公开发行所募集资金与上海爱建信托投资有限责任公司原所发行的“哈尔滨信托计划”未来可能的收益或损失无关；本公司第五届董事会将督促上海爱建信托投资有限责任公司于 2011 年 11 月 24 日前召开“哈尔滨信托计划”委托人暨受益人会议，完成相关落实工作。（详见 2011 年 11 月 18 日公司临 2011-037 号公告）</p>		是	是		
	其他	<p>爱建股份公司</p> <p>1、为使公司各组织机构进一步的规范运作，本公司将尽快完善法人治理结构和内部治理制度，按照中国证监会、上海证券交易所以及爱建股份《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定履行本公司相应组织机构的决策程序，在本次非公开发行完成后的三个月内完成董事会（包括董事会各下属专门委员会）和监事会的换届选举；新一届的董事会（包括董事会各下属专门委员会）和监事会的人数、任职资格和独立董事、职工监事比例等均将符合法律、法规、规范性文件和本公司章程的规定。2、本次非公开发行完成后，本公司将依照法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定设置符合公司实际经营情况的各职能部门和管理岗位（包括：总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等），聘任符合法律、法规和规范性文件以及公司章程规定之任职资格的管理层团队，不聘请股东向公司派驻的人员。</p>		是	是		

其他	爱建特种基金会	<p>1、自本次非公开发行完成之日起三十六个月内，本会不以任何形式减持爱建股份的股票，包括但不限于：不转让或者委托他人管理本会持有爱建股份的股票，也不由爱建股份回购本会所持的股票。2、在完成本次非公开发行后，本会作为爱建股份的第一大股东将按照中国证监会、上海证券交易所以及爱建股份《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定依法行使股东权利；在本次非公开发行完成后的三个月内，提请爱建股份董事会召开临时股东大会选举新一届董事会和监事会成员，其中本会向爱建股份推荐两名符合法律法规、规范性文件和爱建股份公司章程规定之任职资格的股东代表董事。</p>	是	是		
其他	上海国际集团	<p>1、在完成本次非公开发行后，上海国际集团作为爱建股份的第二大股东应按照中国证监会、上海证券交易所以及爱建股份《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定依法行使股东权利；在本次非公开发行完成后的三个月内，提请爱建股份董事会召开临时股东大会选举新一届董事会和监事会成员，其中上海国际集团向爱建股份推荐两名符合法律法规、规范性文件和爱建股份公司章程规定之任职资格的董事；上海国际集团支持爱建股份在公司法人治理结构下的独立经营管理。2、上海国际集团承诺，不损害任何属于爱建股份（包括下属控股企业）的商业机会，充分尊重和保证爱建股份（包括下属控股企业）的独立经营、自主决策，不损害爱建股份及其其他股东的利益。3、上海国际集团及上海国际集团董事、监事、高级管理人员最近 5 年未受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。4、2009 年，爱建股份通过向上海国际集团非公开发行股票购买资产和募集现金 7 亿元的各项议案。由于该次重大资产重组所涉购买资产主营业务为房地产开发业务，不符合国务院有关调控房地产行业的相关要求。经上海国际集团与爱建股份友好协商，爱建股份决定按照相关程序终止此次重大资产重组。截至目前，上述交易均未实施。除上述事项外，非公开发行预案披露前 24 个月内，上海国际集团及其控股股东、实际控制人与上海爱建股份有限公司之间未发生过其他重大交易。5、上海国际集团与本次非公开发行的另外三名战略投资者：上海经怡实业发展有限公司、上海汇银投资有限公司、上海大新华投资投资管理有限公司相互之间不存在中国证监会规定的“一致行动人”的情形。6、本承诺函自上海国际集团签署后生效且不可撤销，至上海国际集团直接或间接持有爱建股份的表决权比例低于 5%之日起失效。本承诺函一经签署即对上海国际集团具有法律约束力。如果上海国际集团违反本承诺函的条款并导致爱建股份（包</p>	是	是		

		括下属控股企业) 利益受损, 上海国际集团同意承担相应的法律责任。”此外, 上海国际集团在其与本公司签署的本次非公开发行股票认购协议书中保证: 自本次非公开发行结束之日起的三十六个月内, 上海国际集团(包括其控制的企业) 不得以任何形式增持本公司的股票; 若本公司股票在该期间内发生送红股、转增股本的, 上海国际集团所持本公司的股票可相应增加, 不受前述的增持限制。(详见 2011 年 11 月 5 日公司临 2011-036 号公告)					
股份限售	上海国际集团	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让。	承诺时间: 2011 年 5 月 25 日; 承诺期限: 2012 年 6 月 6 日至 2015 年 6 月 6 日(预计)	是	是		
股份限售	经怡实业	本次认购的股票自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不得转让。	承诺时间: 2011 年 5 月 25 日; 承诺期限: 2012 年 6 月 6 日至 2015 年 6 月 6 日(预计)	是	是		

八、聘任、解聘会计师事务所情况

公司于 2013 年 6 月 3 日召开的六届 5 次董事会议和 2013 年 6 月 27 日召开的第二十二次(2012 年度) 股东大会, 分别审议通过了《关于续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙) 担任公司 2013 年度年报审计工作的议案》。会议同意续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙) 担任公司 2013 年度年报的审计工作。(详见 2013 年 6 月 4 日公司临 2013-020 号公告和 2013 年 6 月 28 日公司临 2013-025 号公告)

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十、公司治理情况

报告期内, 公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等法律法规及规范性文件的要求, 不断完善公司法人治理结构, 健全内部控制制度, 规范公司经营运作, 推动公司治理水平不断提高。

公司治理结构的基本情况如下:

1、股东与股东大会: 公司确保全体股东享有合法权利, 在遵守相关法律法规和要求的基础上, 对公司重大事项享有知情权和参与权。公司严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定和要求, 召集、召开股东大会, 程序合规有效, 充分维护了公司利益及广大投资者的合法权益。报告期内, 公司共召开了 1 次年度股东大会和 1 次临时股东大会, 审议通过 11 项议案。对股东大会各项决议, 公司董事会均能严格执行。

2、大股东与上市公司的关系：公司大股东行为规范，严格通过股东大会依法行使出资人权利，没有超越股东大会和董事会直接或间接干预公司决策与经营活动。公司已与大股东在人员、财产、资产、机构、业务方面做到“五分开”，公司具有独立完整的业务和自主经营能力。公司董事会、监事会和内部管理机构能够独立运作，确保公司重大决策能按照规范程序做出。报告期内没有发生公司控股股东侵占和损害上市公司和其他股东利益的行为。

3、董事与董事会：2013 年 1 月，公司董事会完成了换届及董事会各专门委员会的组建。第六届董事会现有董事 9 人，其中独立董事 3 人。董事会成员新老交替、专业性和互补性强，为董事会进行科学、客观、公正地决策提供了有利保障。报告期内，公司董事会共召开了 6 次会议，审议通过 23 项议案。

4、监事与监事会：2013 年 1 月，公司监事会完成了换届。第六届监事会现有监事 6 人，其中职工监事 2 人。新一届监事会专业力量强，人员结构合理，为监事会认真履职，开展有效监督奠定了良好基础。报告期内，公司监事会共召开了 4 次会议，审议通过 6 项议案。

5、信息披露与透明度：公司制定了较为完善的信息披露制度，并设定专职部门负责信息披露、接听股东来电、接待股东来访和咨询工作。同时，公司通过颁布试行《信息管控实施细则（试行）》，进一步完善了信息的收集、传递、登记、报送等管控流程，并根据《公司信息披露管理制度》和有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息，确保所有股东享有平等机会获取信息，维护其合法权益。

6、上市公司专项治理活动情况：公司在 2012 年基本完成了专项治理活动的整改事项。一方面，2012 年 12 月 27 日公司召开五届 80 次董事会议审议通过了《关于公司所持“哈尔滨信托计划”终止暨信托财产分配的议案》。另一方面，2012 年 6 月，公司完成了非公开发行股票，引进了上海国际集团等四家战略投资者，对爱建信托进行了 20 亿元增资。同时，公司董监事会完成了换届工作，公司法人治理结构得到进一步完善。

7、制度建设情况：报告期内，公司颁布实施了《规章制度管理办法》、《财务管理制度》、《会计基本规范》、《固定资产管理办法（试行）》、《应收款项管理办法》、《资产减值准备和损失管理办法》等规章制度，并对《爱建股份关于对爱建信托授权的实施方案》进行了调整。

十一、其他重大事项的说明

（一）其他

1、2012 年 2 月，经中国证监会《关于核准上海爱建股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2012]179 号）核准，同意公司非公开发行不超过 285,087,700 股新股。公司于 2012 年 6 月 5 日完成了向上海国际集团、经怡实业、大新华投资、汇银投资四家战略投资者非公开发行 285,087,700 股股票，该等股票的限售期为 36 个月，将于 2015 年 6 月 6 日上市流通。（详见 2012 年 6 月 7 日公司临 2012-015 号公告）

2、2012 年 12 月 27 日，公司召开五届 80 次董事会议，审议通过《关于公司所持“哈尔滨信托计划”终止暨信托财产分配的议案》。（详见 2012 年 12 月 28 日公司临 2012-036 号公告）

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海高校出租汽车总公司	37,102	37,102	0	0	账户未规范	2013年1月29日
上海市勘察设计协会技术咨询部	37,102	37,102	0	0	账户未规范	2013年1月29日
合计	74,204	74,204	0	0	/	/

二、股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				80,618		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海工商界爱国建设特种基金会	其他	12.30	135,954,229	0	0	无
上海国际集团有限公司	国有法人	9.92	109,649,200	0	109,649,200	无
上海经怡实业发展有限公司	其他	6.94	76,754,300	0	76,754,300	无
上海大新华投资管理有限公司	未知	4.46	49,342,100	0	49,342,100	质押 49,342,100
上海汇银投资有限公司	境内非国有法人	4.46	49,342,100	0	49,342,100	质押 49,342,100
上海国际信托有限公司	国有法人	0.99	10,944,935	0	0	无
张明军	未知	0.82	9,020,895		0	无
刘靖基	未知	0.63	6,989,021	0	0	无
国华人寿保险股份有限公司一分红保险产品	其他	0.54	5,999,889		0	无
景宁金源贸易有限公司	未知	0.47	5,148,506	1,126,606	0	无

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
上海工商界爱国建设特种基金会	135,954,229	人民币普通股	135,954,229
上海国际信托有限公司	10,944,935	人民币普通股	10,944,935
张明军	9,020,895	人民币普通股	9,020,895
刘靖基	6,989,021	人民币普通股	6,989,021
国华人寿保险股份有限公司一分红保险产品	5,999,889	人民币普通股	5,999,889
景宁金源贸易有限公司	5,148,506	人民币普通股	5,148,506
金芝兰	5,066,389	人民币普通股	5,066,389
上海市工商业联合会	4,845,064	人民币普通股	4,845,064
中国建设银行—上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	3,156,900	人民币普通股	3,156,900
上海久事公司	2,679,571	人民币普通股	2,679,571
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>前十名股东中,上海国际信托有限公司为上海国际集团有限公司的控股子公司。公司未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p> <p>前十名无限售条件股东中,公司未知上述股东之间是否存在关联关系,也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p>		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海国际集团有限公司	109,649,200	2015年6月6日	0	自上市之日起限售36个月。
2	上海经怡实业发展有限公司	76,754,300	2015年6月6日	0	自上市之日起限售36个月。
3	上海大新华投资管理有限公司	49,342,100	2015年6月6日	0	自上市之日起限售36个月。
4	上海汇银投资有限公司	49,342,100	2015年6月6日	0	自上市之日起限售36个月。
5	江南造船	742,031	未知		因股东账户不规范,根据有关规定暂不予以解禁上市。
6	华山医院	371,015	未知		因股东账户不规范,根据有关规定暂不予以解禁上市。
7	中农沪分	371,015	未知		因股东账户不规范,根据有

				关规定暂不予以解禁上市。
8	保安徐汇	127,492	未知	因股东账户不规范, 根据有关规定暂不予以解禁上市。
9	欣联实业	111,305	未知	因股东账户不规范, 根据有关规定暂不予以解禁上市。
10	卢湾电缆	74,203	未知	因股东账户不规范, 根据有关规定暂不予以解禁上市。
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知上述股东之间是否存在关联关系, 也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
范永进	董事长	选举	换届选举
杨德红	董事、总经理	选举	换届选举
汪宗熙	董事	选举	换届选举
季晓东	董事	选举	换届选举
朱仲群	董事	选举	换届选举
陈刚	董事	选举	换届选举
沈重英	独立董事	选举	换届选举
赵宇梓	独立董事	选举	换届选举
徐志炯	独立董事	选举	换届选举
任文燕	监事会主席	选举	换届选举
张毅	监事	选举	换届选举
张行	监事	选举	换届选举
郭康玺	监事	选举	换届选举
朱建高	监事	选举	换届选举
陈柳青	监事	选举	换届选举
徐风	原董事长	离任	任期届满
陈振鸿	原副董事长	离任	任期届满
王仁中	原董事	离任	任期届满
苏霖	原董事	离任	任期届满
王晓鹏	原独立董事	离任	任期届满
曾之杰	原独立董事	离任	任期届满
刘利娟	原监事会副主席	离任	任期届满
周浩奎	原监事	离任	任期届满
吴树楠	原监事	离任	任期届满

三、其他说明

2013年1月30日，公司召开2013年第一次临时股东大会，选举范永进、杨德红、汪宗熙、季晓东、朱仲群、陈刚为公司第六届董事会董事，沈重英、赵宇梓、徐志炯为公司第六届董事会独立董事；任文燕、张毅、张行、郭康玺为公司第六届监事会监事。朱建高、陈柳青经公司职工代表大会选举为职工监事。同日，公司召开六届1次董事会议和六届1次监事会议，分别推选范永进为公司第六届董事会董事长、任文燕为公司第六届监事会主席。（详见2013年1月31日公司临2013-008号、009号、010号公告）

第八节 财务报告（未经审计）

一、 财务报表

合并资产负债表 2013 年 6 月 30 日

编制单位:上海爱建股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		974,923,737.16	1,106,957,702.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		284,975,805.22	228,681,231.76
应收票据			
应收账款		11,495,818.56	13,951,481.92
预付款项		66,389,246.25	5,885,636.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		5,785,511.54	8,315,287.57
应收股利		2,929,828.26	2,544,152.80
其他应收款		21,402,619.88	33,723,230.75
买入返售金融资产			250,000,000.00
存货		28,088,527.31	28,389,269.78
一年内到期的非流动资产		138,000,000.00	54,000,000.00
其他流动资产		505,881,400.00	455,881,400.00
流动资产合计		2,039,872,494.18	2,188,329,392.93
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款		1,701,810,000.00	1,242,450,000.00
可供出售金融资产		131,808,360.99	229,447,515.55
持有至到期投资		20,000,000.00	20,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		356,056,181.89	359,737,701.16
投资性房地产		34,540,916.89	39,175,681.57

固定资产		30,538,412.56	30,248,905.39
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		18,125,848.81	18,703,692.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,961,398.26	7,823,403.34
其他非流动资产		305,380,848.15	308,680,848.15
非流动资产合计		2,604,221,967.55	2,256,267,747.25
资产总计		4,644,094,461.73	4,444,597,140.18
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		6,104,685.52	6,026,528.93
预收款项		26,265,831.78	11,635,318.58
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		16,369,754.15	15,740,658.55
应交税费		50,312,579.37	64,562,070.79
应付利息			
应付股利		1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款		68,111,932.47	60,007,794.73
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			

其他流动负债			
流动负债合计		168,754,361.71	159,561,950.00
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		3,167,810.53	3,065,504.63
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		11,548,881.17	13,735,287.51
其他非流动负债		28,436,723.23	28,436,723.23
非流动负债合计		43,153,414.93	45,237,515.37
负债合计		211,907,776.64	204,799,465.37
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）		1,105,492,188.00	1,105,492,188.00
资本公积		2,965,949,672.88	2,972,247,984.97
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			399,350,156.90
一般风险准备			
未分配利润		353,529,304.28	-244,134,155.13
外币报表折算差额		2,414,300.87	1,951,154.34
归属于母公司所有者 权益合计		4,427,385,466.03	4,234,907,329.08
少数股东权益		4,801,219.06	4,890,345.73
所有者权益合计		4,432,186,685.09	4,239,797,674.81
负债和所有者权益 总计		4,644,094,461.73	4,444,597,140.18

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：朱建高

母公司资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位：上海爱建股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		155,491,476.93	513,136,884.22

交易性金融资产		13,993,200.00	16,764,800.00
应收票据			
应收账款			
预付款项		60,000,000.00	
应收利息			
应收股利		3,598,666.74	3,425,951.26
其他应收款		64,233,867.89	4,275,157.22
存货		14,212,828.21	16,356,911.05
一年内到期的非流动资产		47,000,000.00	74,000,000.00
其他流动资产		142,881,400.00	142,881,400.00
流动资产合计		501,411,439.77	770,841,103.75
非流动资产：			
可供出售金融资产		48,010,314.99	56,759,170.66
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,025,519,355.20	2,720,159,629.63
投资性房地产		31,239,323.01	35,738,459.55
固定资产		3,907,766.99	4,009,267.72
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,592,790.77	2,619,334.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,016,765.01	323,865.01
其他非流动资产		120,000,000.00	120,000,000.00
非流动资产合计		3,232,286,315.97	2,939,609,726.72
资产总计		3,733,697,755.74	3,710,450,830.47
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		363,049.30	358,339.05
预收款项		512,627.00	682,384.30
应付职工薪酬		78,016.28	
应交税费		2,181,520.33	12,141,475.86
应付利息			
应付股利		1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款		111,386,369.77	46,377,459.24
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		116,111,161.10	61,149,236.87
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		11,548,073.59	13,735,287.51
其他非流动负债		14,485,441.92	14,485,441.92
非流动负债合计		26,033,515.51	28,220,729.43
负债合计		142,144,676.61	89,369,966.30
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,105,492,188.00	1,105,492,188.00
资本公积		2,943,421,012.70	2,950,583,221.37
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			399,350,156.90
一般风险准备			
未分配利润		-457,360,121.57	-834,344,702.10
所有者权益（或股东权益） 合计		3,591,553,079.13	3,621,080,864.17
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		3,733,697,755.74	3,710,450,830.47

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：朱建高

合并利润表
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		416,251,542.11	298,519,564.03
其中：营业收入		86,901,427.05	147,706,840.34
利息收入		101,572,550.12	31,141,278.33
已赚保费			
手续费及佣金收入		227,777,564.94	119,671,445.36
二、营业总成本		181,692,404.82	183,014,070.75
其中：营业成本		53,745,049.44	85,879,919.65
利息支出			
手续费及佣金支出		6,270,247.16	2,372,274.14
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		21,955,488.33	13,299,034.11
销售费用		4,517,809.04	8,322,609.92
管理费用		94,398,238.49	65,558,729.08
财务费用		-3,664,866.55	7,111,502.33
资产减值损失		4,470,438.91	470,001.52
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-2,054,396.54	-200,032.08
投资收益（损失以“－”号填列）		18,629,058.19	22,448,190.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,480,911.37	-2,721,464.89
汇兑收益（损失以“－”号填列）		-667,117.24	139,354.80
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		250,466,681.70	137,893,006.94
加：营业外收入		19,382,215.01	2,925,371.89
减：营业外支出		251,799.03	22,136.70
其中：非流动资产处置损失		6,628.03	257.70
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		269,597,097.68	140,796,242.13

减：所得税费用		71,351,555.56	31,572,182.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		198,245,542.12	109,224,059.99
归属于母公司所有者的净利润		198,313,302.51	109,317,481.63
少数股东损益		-67,760.39	-93,421.64
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.179	0.126
（二）稀释每股收益		0.179	0.126
七、其他综合收益		-5,856,531.84	-21,932,427.26
八、综合收益总额		192,346,277.72	87,291,632.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		192,435,404.39	87,412,823.86
归属于少数股东的综合收益总额		-89,126.67	-121,191.13

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：朱建高

母公司利润表

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		22,585,915.30	54,403,752.72
减：营业成本		5,813,272.00	10,444,422.43
营业税金及附加		1,631,604.50	4,060,224.09
销售费用		131,417.13	204,024.96
管理费用		42,947,439.40	39,060,734.37
财务费用		-3,686,444.25	7,411,909.14
资产减值损失		3,106,892.56	-6,549,469.11
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-2,771,600.00	-608,400.00
投资收益（损失以“-”号填列）		7,028,785.02	19,962,816.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-866,992.03	-2,320,455.81
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-23,101,081.02	19,126,323.24
加：营业外收入		27,635.01	2,923,519.89
减：营业外支出		13,153.83	19,491.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号		-23,086,599.84	22,030,352.13

填列)			
减：所得税费用		-721,023.47	-152,100.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,365,576.37	22,182,452.13
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-7,162,208.67	-19,486,613.32
七、综合收益总额		-29,527,785.04	2,695,838.81

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：朱建高

合并现金流量表

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		77,640,109.17	145,483,632.09
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		330,537,183.04	152,337,313.26
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		5,784,849.30	5,949,834.93

收到其他与经营活动有关的现金		336,124,844.69	36,649,304.56
经营活动现金流入小计		750,086,986.20	340,420,084.84
购买商品、接受劳务支付的现金		50,524,690.60	75,346,821.19
客户贷款及垫款净增加额		464,000,000.00	720,000,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金		6,270,247.16	2,372,274.14
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		71,685,601.46	48,605,791.88
支付的各项税费		111,219,073.10	49,364,041.33
支付其他与经营活动有关的现金		40,619,371.61	534,104,374.88
经营活动现金流出小计		744,318,983.93	1,429,793,303.42
经营活动产生的现金流量净额		5,768,002.27	-1,089,373,218.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		388,130,113.80	149,649,857.26
取得投资收益收到的现金		8,140,301.04	7,213,364.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		702,723.29	4,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			34,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		396,973,138.13	191,368,021.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,651,163.72	665,205.95
投资支付的现金		472,498,293.18	521,618,384.70
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		60,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		534,149,456.90	522,283,590.65
投资活动产生的现金流量净额		-137,176,318.77	-330,915,569.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,575,999,824.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			94,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			20,000,000.00
筹资活动现金流入小计			2,689,999,824.00
偿还债务支付的现金			388,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			9,221,493.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			585,087.70
筹资活动现金流出小计			397,806,581.57
筹资活动产生的			2,292,193,242.43

现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-625,648.36	53,451.41
五、现金及现金等价物净增加额		-132,033,964.86	871,957,906.25
加：期初现金及现金等价物余额		1,106,957,702.02	411,493,069.64
六、期末现金及现金等价物余额		974,923,737.16	1,283,450,975.89

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：朱建高

母公司现金流量表

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,952,500.00	53,240,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		78,517,252.66	14,979,595.46
经营活动现金流入小计		94,469,752.66	68,219,595.46
购买商品、接受劳务支付的现金		51,918.73	34,052.87
支付给职工以及为职工支付的现金		27,103,410.95	25,139,481.33
支付的各项税费		19,470,411.16	12,093,100.13
支付其他与经营活动有关的现金		73,096,384.04	8,854,417.81
经营活动现金流出小计		119,722,124.88	46,121,052.14
经营活动产生的现金流量净额		-25,252,372.22	22,098,543.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,000,000.00	65,258,198.77

取得投资收益收到的现金		7,895,777.05	5,172,478.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,562.79	4,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			34,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		34,905,339.84	104,935,177.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		298,374.91	161,789.00
投资支付的现金			2,090,915,205.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		367,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		367,298,374.91	2,091,076,994.48
投资活动产生的现金流量净额		-332,393,035.07	-1,986,141,816.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,575,999,824.00
取得借款收到的现金			94,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			20,000,000.00
筹资活动现金流入小计			2,689,999,824.00
偿还债务支付的现金			388,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			9,221,493.87
支付其他与筹资活动			585,087.70

有关的现金			
筹资活动现金流出小计			397,806,581.57
筹资活动产生的现金流量净额			2,292,193,242.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-357,645,407.29	328,149,968.76
加：期初现金及现金等价物余额		513,136,884.22	173,659,149.86
六、期末现金及现金等价物余额		155,491,476.93	501,809,118.62

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：朱建高

合并所有者权益变动表

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,105,492,188.00	2,972,247,984.97			399,350,156.90		-244,134,155.13	1,951,154.34	4,890,345.73	4,239,797,674.81
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,105,492,188.00	2,972,247,984.97			399,350,156.90		-244,134,155.13	1,951,154.34	4,890,345.73	4,239,797,674.81
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-6,298,312.09			-399,350,156.90		597,663,459.41	463,146.53	-89,126.67	192,389,010.28

(一)净利润						198,313,302.51		-67,760.39	198,245,542.12
(二)其他综合收益		-6,298,312.09					463,146.53	-21,366.28	-5,856,531.84
上述(一)和(二)小计		-6,298,312.09				198,313,302.51	463,146.53	-89,126.67	192,389,010.28
(三)所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转					-399,350,156.90	399,350,156.90			
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损					-399,350,156.90	399,350,156.90			
4. 其他									
(六)专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七)其他									
四、本期期末余额	1,105,492,188.00	2,965,949,672.88				353,529,304.28	2,414,300.87	4,801,219.06	4,432,186,685.09

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	820,404,488.00	702,492,347.99			399,350,156.90		-565,249,476.82	2,191,276.61	3,628,868.80	1,362,817,661.48
加:										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	820,404,488.00	702,492,347.99			399,350,156.90		-565,249,476.82	2,191,276.61	3,628,868.80	1,362,817,661.48
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	285,087,700.00	2,268,527,866.86					109,317,481.63	-105,488.33	-121,191.13	2,662,706,369.03
(一) 净利润							109,317,481.63		-93,421.64	109,224,059.99
(二) 其他综合收益		-21,799,169.44						-105,488.33	-27,769.49	-21,932,427.26
上述(一)和(二)小计		-21,799,169.44					109,317,481.63	-105,488.33	-121,191.13	87,291,632.73
(三) 所有者投入和减少资本	285,087,700.00	2,290,327,036.30								2,575,414,736.30
1. 所有者投入资本	285,087,700.00	2,290,327,036.30								2,575,414,736.30
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										

(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	1,105,492,188.00	2,971,020,214.85		399,350,156.90		-455,931,995.19	2,085,788.28	3,507,677.67	4,025,524,030.51

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：朱建高

母公司所有者权益变动表

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,105,492,188.00	2,950,583,221.37			399,350,156.90		-834,344,702.10	3,621,080,864.17
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,105,492,188.00	2,950,583,221.37			399,350,156.90		-834,344,702.10	3,621,080,864.17
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-7,162,208.67			-399,350,156.90		376,984,580.53	-29,527,785.04
(一) 净利润							-22,365,576.37	-22,365,576.37

(二)其他综合收益		-7,162,208.67						-7,162,208.67
上述(一)和(二)小计		-7,162,208.67					-22,365,576.37	-29,527,785.04
(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转						-399,350,156.90	399,350,156.90	
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损						-399,350,156.90	399,350,156.90	
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	1,105,492,188.00	2,943,421,012.70					-457,360,121.57	3,591,553,079.13

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	820,404,488.00	678,142,792.39			399,350,156.90		-895,488,064.12	1,002,409,373.17
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	820,404,488.00	678,142,792.39			399,350,156.90		-895,488,064.12	1,002,409,373.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	285,087,700.00	2,270,840,422.98					22,182,452.13	2,578,110,575.11
(一)净利润							22,182,452.13	22,182,452.13
(二)其他综合收益		-19,486,613.32						-19,486,613.32
上述(一)和(二)小计		-19,486,613.32					22,182,452.13	2,695,838.81
(三)所有者投入和减少资本	285,087,700.00	2,290,327,036.30						2,575,414,736.30
1.所有者投入资本	285,087,700.00	2,290,327,036.30						2,575,414,736.30
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								

3. 对所有者 (或股东)的 分配								
4. 其他								
(五)所有者 权益内部结 转								
1. 资本公积 转增资本(或 股本)								
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)								
3. 盈余公积 弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储 备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末 余额	1,105,492,188.00	2,948,983,215.37			399,350,156.90		-873,305,611.99	3,580,519,948.28

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：朱建高

上海爱建股份有限公司 二〇一三年半年度财务报表附注

一、 公司基本情况

上海爱建股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系上海市工商界爱国建设公司，于 1979 年成立。本公司的第一大股东为上海工商界爱国建设特种基金会。公司的企业法人营业执照注册号：310000000000761。1993 年 4 月在上海证券交易所上市。所属行业为金融业。

2008 年 1 月 2 日，公司召开的 2007 年第二次临时股东大会决议通过了《上海爱建股份有限公司关于用资本公积金转增股本进行股权分置改革的议案》。主要内容为：公司以股权分置前总股本 460,687,964 股为基数，以资本公积金向方案实施日登记在册的全体股东转增股本，转增比例为 10:3.69865；上海工商界爱国建设特种基金会、上海市工商业联合会以各自持有的原发起人股份应得转增股份合计 40,127,436 股赠与方案实施日登记在册的全体流通股股东，作为非流通股股东所持非流通股股份获得流通权的对价。流通股股东每持有 10 股流通股股份将实际获得 5 股的转增股份。公司募集法人股股东在股权分置改革方案中，既不支付对价也不获得对价。股权分置方案实施后，公司股本总数增至 631,080,375 股，其中有限售条件的流通股为 168,551,376 股，占股本总数的 26.71%；无限售条件的流通股为 462,528,999 股，占股本总数的 73.29%。

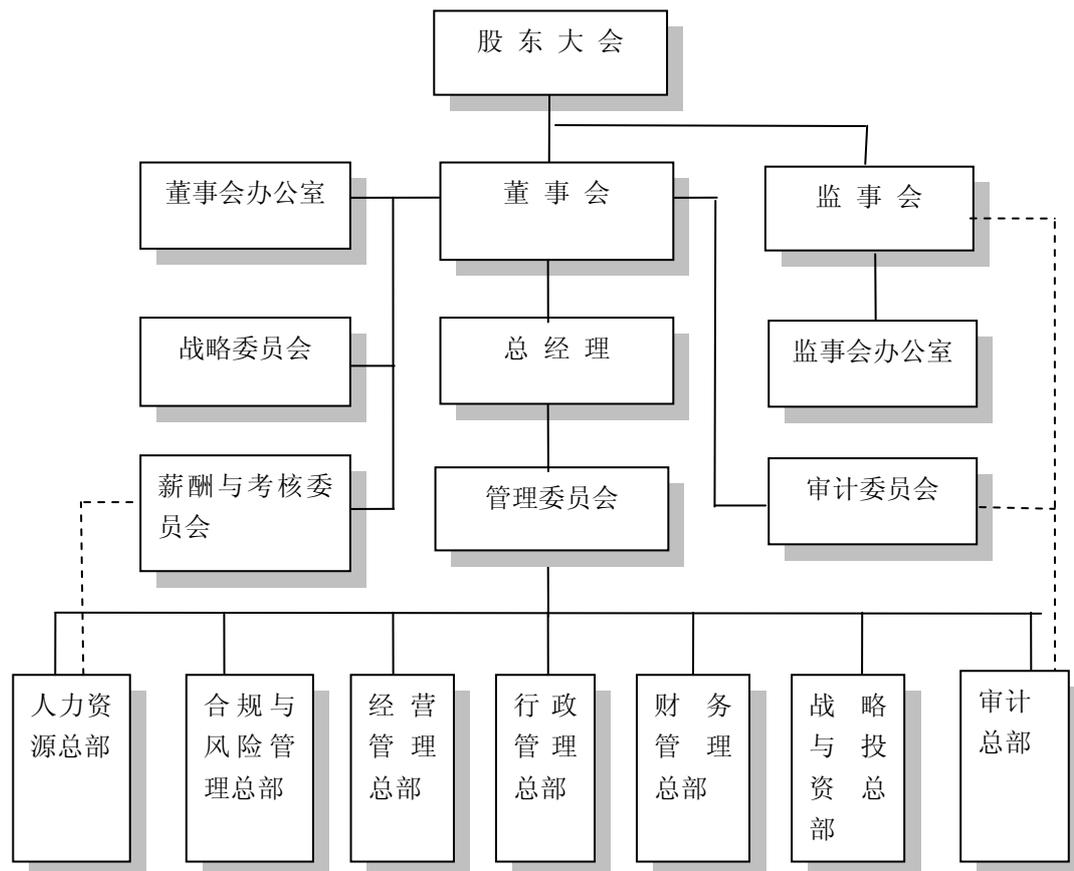
2008 年 6 月 27 日，公司召开的第十七次（2007 年度）股东大会审议通过了《上海爱建股份有限公司 2007 年度分配方案》。本次分配以 631,080,375 股为基数，向全体股东每 10 股转增 3 股，实施后公司股本总数增至 820,404,488 股。

根据公司 2011 年 6 月 16 日第二十次（2010）年度股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会证监许可[2012]179 号文《关于核准上海爱建股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司申请非公开发行人民币普通股（A 股）285,087,700 股，每股面值人民币 1 元，增加注册资本人民币 285,087,700.00 元。本次非公开发行股票认购人分别为：上海国际集团有限公司、上海经怡实业发展有限公司、上海大新华投资管理有限公司、上海汇银投资有限公司。变更后公司的注册资本为人民币 1,105,492,188.00 元，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2012 年 5 月 31 日出具信会师报字[2012]第 113292 号验资报告予以验证。2012 年 6 月 5 日公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了本次发行股份的登记及限售手续事宜。2012 年 7 月 9 日公司完成工商变更手续。

截至 2013 年 6 月 30 日止，公司累计发行股份总数 1,105,492,188 股，注册资本

为人民币 1,105,492,188.00 元，经营范围为：实业投资，投资管理，外经贸部批准的进出口业务（按批文），商务咨询，（涉及行政许可的凭许可证经营）。公司注册地：上海市浦东新区泰谷路 168 号，总部办公地：上海市零陵路 599 号。

公司的基本组织架构如下：



二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

境外子公司以其所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

本公司对合并成本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；合并成本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差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产)，其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。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时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生当期期初的人民币市场汇价（中间价）作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“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，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负

债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 贷款和应收款项

贷款是指金融企业发放的贷款。按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率计算。实际利率在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也按合同利率计算利息收入。

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产(不含贷款和应收款项)减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为:

该权益工具在资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“非暂时性”的标准为:

该权益工具的公允价值低于其初始成本持续时间超过一年(含一年)。

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 买入返售与卖出回购款项

买入返售交易按照合同或协议的约定，以一定的价格向交易对手买入相关资产（包括债券及票据），合同或协议到期日再以约定价格返售相同之金融产品。买入返售按买入返售相关资产时实际支付的款项入账，在资产负债表“买入返售金融资产”列示。卖出回购交易按照合同或协议，以一定的价格将相关的资产（包括债券和票据）出售给交易对手，到合同或协议到期日，再以约定价格回购相同之金融产品。卖出回购按卖出回购相关资产时实际收到的款项入账，在资产负债表“卖出回购金融资产款”列示。卖出的金融产品仍按原分类列于公司的资产负债表内，并按照相关的会计政策核算。

买入返售及卖出回购的利息收支，在返售或回购期间内以实际利率确认。实际利率与合同约定利率差别较小的，按合同约定利率计算利息收支。

(十一) 贷款和应收款项减值准备

1、 贷款减值准备的确认标准和计提方法

期末对每一单项贷款按其资产质量分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，其主要分类的标准和计提损失准备的比例为：

正常：交易对手能够履行合同或协议，没有足够理由怀疑债务本金和收益不能按时足额偿还，计提损失准备 1%。

关注：尽管交易对手目前有能力偿还，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素的债权类资产；交易对手的现金偿还能力出现明显问题，但交易对手抵押或质押的可变现资产大于等于其债务的本金及收益。计提损失准备 2%。

次级：交易对手的偿还能力出现明显问题，完全依靠其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失，计提损失准备 25%。

可疑：交易对手无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也肯定要造成较大损失，计提损失准备 50%。

损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分，计提损失准备 100%。

2、 应收款项减值准备**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备计提**

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收款项余额前五名或占应收款项余额 10%以上的款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备，确认减值损失。单独测试未发生减值的，将其归入相应组合（账龄组合）计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法为账龄分析法。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	6	6
1—2 年	20	20
2—3 年	50	50
3 年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

(十二) 存货**1、 存货的分类**

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、在产品、工程施工等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价；

周转材料领用时，一次转销。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：在资产负债表日的价格没有足够成交量支持，或者从资产负债表日后事项期间的价格趋势判断资产负债表日的价格为非正常波动形成等。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(十三) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股

本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

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。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投

资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 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、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含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）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25-35	3-10	3.88-2.57
机器设备	5-10	3-10	19.40-9.00
运输设备	4-8	3-10	24.25-11.25
电子设备	4-10	3-10	24.25-9.00
其他设备	4-5	3-10	24.25-18.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十六) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,以专门借款当期实际发生的借款费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数(按期初期末简单平均)乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益;

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	50 年	为公司带来经济利益的期限
房屋使用权	10 年	同上
商标使用权	10 年	同上
电脑软件	3-5 年	同上

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项

资产的可收回金额进行估计的,以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的,将无形资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为无形资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后,减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该无形资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的无形资产账面价值(扣除预计净残值)。

无形资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段:为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段:在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件时确认为无形资产:

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- (3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为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。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

装修费按 3-5 年平均摊销。

(二十) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十一) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十二）收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

（1） 销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2） 本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

公司目前销售业务分为工业销售、商业销售和房地产开发产品销售。

工业销售和商业销售分别包括内销收入和外销收入。

内销收入按货物交付对方并开具销售凭证时确认销售商品收入的实现。外销收入按货物已报关并取得海运提单或委托货运公司进行装箱托运后确认销售收入。

房地产开发产品销售为车库销售收入。销售部门与客户签订意向书，并于客户支付销售款时向其开具收据，待全额付款后签订车库销售合同，并根据已签订的合同、收据等开具销售发票，并待车库交付给客户后确认收入。

- (3) 关于本公司销售商品收入相应的业务特点分析和介绍
公司销售商品收入主要包括纺织品销售收入、纸张类商品销售收入、卫浴类商品销售收入、进口商品销售收入及贸易类商品销售收入等。
根据客户信誉不同分为国内预收款客户、赊销客户和出口客户。销售渠道分为批发和零售等。
- (4) 本公司销售商品收入所采用的会计政策与同行业其他上市公司不存在显著差别。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

- (1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则
与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：
①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据
公司让渡资产使用权收入主要分为租赁业务收入、资金占用利息收入及品牌使用费收入。
租赁业务收入按照房屋租赁合同的约定时间确认收入。
资金占用利息收入按照合同约定的利率和收息方式在实际收到款项时确认收入。
品牌使用费收入按照合同约定的收费时间和方法在实际收到使用费时确认收入。
- (3) 关于本公司让渡资产使用权收入相应的业务特点分析和介绍
租赁业务收入为投资性房地产及原房地产开发业务尾盘 of 出租收入，公司与客户签订租赁合同，按合同约定的收款时间收取租金。
资金占用利息收入为原房地产开发业务中向项目公司借款而产生的利息收入，公司按照合同约定的利率在实际收到款项时确认收入。
品牌使用费收入主要为公司商标使用权收入。
- (4) 本公司让渡资产使用权收入所采用的会计政策与同行业其他上市公司存在差

别，差异为：出于谨慎，本公司资金占用利息收入和品牌使用费收入均根据合同约定并实际收到款项时才确认收入。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

- (1) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入确认和计量的总体原则在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

- (2) 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，提供劳务收入和建造合同收入的确认标准，确定提供劳务交易完工进度以及建造合同完工百分比的依据和方法

公司提供劳务收入的类型分为物业管理收入和项目管理费收入。

物业管理收入按照物业管理合同的约定，根据住户面积及约定的物业管理标准确认收入。

项目管理费收入按照委托协议或管理合同约定的金额及收款时间确认收入。

- (3) 关于本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入相应的业务特点分析和介绍

物业管理主要系物业公司为业主提供物业管理服务等。

项目委托管理主要系公司利用原房地产开发业务人员的业务优势，参与受托方房产项目的运营监测或劳务派遣。

- (4) 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入所采用的会计政

策与同行业其他上市公司不存在显著差别。

4、 手续费收入及佣金收入

(1) 顾问及咨询费收入

按照有关合同或协议约定，在向客户提供相关服务并收到款项时确认收入。

(2) 信托管理费收入

于信托合同到期，与委托人结算时，按信托合同规定的比例计算应由公司享有的管理费收益，确认为当期收益；或合同中规定公司按约定比例收取管理费和业绩报酬，则在合同期内分期确认管理费和业绩报酬收益。

5、 利息收入

(1) 存放同业利息收入

在相关的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益可以收到时，按资金使用时间和实际利率确认利息收入。

(2) 买入返售证券收入

按返售价格与买入成本价格的差额，确认为当期收入。实际利率与合同约定利率差别较小的，按合同约定利率确认为当期收入。

(3) 发放贷款及垫款利息收入

按照客户使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。实际利率与合同约定利率差别较小的，按合同约定利率确认为当期收入。

(二十三) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时

确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十五) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

- (1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

- (2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入

确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

- (1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。
- (2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十六) 持有待售资产

1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

2、 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

(二十七) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (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) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方外，还要参考证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》及证券交易所颁布的相关关联方要求。

(二十八) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(二十九) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

三、 税项

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税	17%

	额后，差额部分为应交增值税	
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按应缴纳的营业税、增值税计征	1%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
教育费附加	按应缴纳的营业税、增值税计征	5%
河道管理费	按应缴纳的营业税、增值税计征	1%

四、 企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海爱建进出口有限公司	全资	上海	商业	3,000	经营和代理除国家组织统一经营的进出口商品外的商品及技术进出口业务等	3,000		100	100	是		
上海爱建纸业有限公司	全资	上海	商业	1,000	销售纸张，文化用品，造纸原料，化工原料（除危险品）等	1,000		100	100	是		
上海方达投资发展有限公司	控股	上海	服务业	20,000	经济信息咨询、中介服务，投资咨询等	19,000		95	95	是	393.44	606.56
上海爱建杨浦实业公司	全资	上海	商业	600	零售，批发，代购代销百货，纸浆，造纸，金属材料，建筑材料，装潢材料等	600		100	100	是		
上海爱建科技实业公司	全资	上海	商业	812	零售，批发，代购代销百货，针纺织品，橡塑五金，普通机械，化学试剂等	812		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海爱建纺织品公司	全资	上海	商业	1,400	零兼批针纺织品、建筑装饰材料, 纺织原料(除棉花)等	1,400		100	100	是		
上海怡荣发展有限公司	全资	上海	服务业	USD500	转口贸易、国际贸易、咨询代理区内进出口、仓库厂房出租等	USD500		100	100	是		
爱建(香港)有限公司	全资	香港	商业	HKD8,146.30	进出口贸易、租赁	HKD8,146.30		100	100	是		
爱建(新加坡)有限公司	控股	新加坡	商业	SGD10	进出口贸易	SGD8		80	80	是	10.98	1.12
香港怡荣发展有限公司	全资	香港	商业	HKD10	进出口贸易、投资	HKD10		100	100	是		
上海怡荣家具有限公司	全资	上海	工业	USD100	生产木质家具及与之配套的配件等	USD100		100	100	是		
上海爱建实业有限公司	全资	上海	投资管理业	2,561.50	实业投资, 国内贸易(除专控), 资产及企业托管等	2,561.50		100	100	是		
上海爱建服饰厂	全资	上海	工业	30	服饰, 拉链(涉及行政许可的凭许可证经营)	30		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海爱建食品厂	全资	上海	工业	11	土特产（涉及行政许可的凭许可证经营）	11		100	100	是		
上海爱建造纸机械有限公司	控股	上海	工业	USD75	生产造纸机械、印染机械、包复机和金属羽子板	USD53	292.55	70.67	70.67	是	-130.82	256.42
上海爱和置业发展有限公司	全资	上海	服务业	475	建筑材料，物业管理，房屋租赁，室内装潢	475		100	100	是		
上海爱建物业管理有限公司	全资	上海	服务业	300	物业管理，房屋租赁（限本企业），家政服务，水电工程维修等	300		100	100	是		
上海菱建物业管理有限公司	控股	上海	服务业	USD32.5	房地产的物业管理，房地产投资顾问、房地产发展咨询等	USD24.375		75	75	是	76.36	
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	全资	上海	服务业	1,100	承包建筑物室内装饰和设备安装工程，含设计施工和自行进口设备材料的配套供应	1,100		100	100	是		
上海爱建信托有限责任公司	全资	上海	金融业	300,000	受托经营资金信托业务；受托经营动产、不动产其他财产的信托业务；受托经营国家有关法规允许从事的投资基金业务等	300,000		100	100	是		
上海爱建资本管	全资	上海	投资管理	10,000	资产管理，股权投资，股权投资管理，实	10,000		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
理有限公司			业		业投资, 投资管理, 投资咨询, 商务信息咨询, 财务咨询(不得从事代理记账), (涉及行政许可的, 凭许可证件经营)							
上海爱建融资租赁有限公司	全资	上海	服务业	30,000	融资租赁业务; 租赁业务; 向国内外购买租赁财产; 租赁财产的残值处理及维修; 租赁交易咨询和担保(涉及行政许可的凭许可证件经营)	12,000		100	100	是		
上海爱建资产管理有限公司	全资	上海	投资管理业	10,000	投资管理, 资产管理, 商务咨询, 工程管理领域内的技术咨询、技术服务、物业管理, 企业管理咨询。(涉及行政许可的, 凭许可证件经营)	10,000		100	100	是		

2、 公司无通过同一控制下企业合并取得的子公司

3、 公司无通过非同一控制下企业合并取得的子公司

(二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本报告期公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

(三) 合并范围发生变更的说明

本报告期公司合并范围增加上海爱建资本管理有限公司、上海爱建资产管理有限公司、上海爱建融资租赁有限公司。

- 1、 公司第五届董事会第 77 次会议于 2012 年 9 月 18 日审议通过《上海爱建资本管理有限公司组建方案》，同意组建上海爱建资本管理有限公司。2013 年 5 月 30 日，上海爱建资本管理有限公司完成工商注册登记，取得《企业法人营业执照》。
- 2、 公司第五届董事会第 77 次会议于 2012 年 9 月 18 日审议通过《上海爱建资产管理有限公司组建方案》，同意组建上海爱建资产管理有限公司。2013 年 6 月 6 日，上海爱建资产管理有限公司完成工商注册登记，取得《企业法人营业执照》。
- 3、 公司第五届董事会第 79 次会议于 2012 年 12 月 10 日审议通过《上海爱建融资租赁有限公司组建方案》，同意组建上海爱建融资租赁有限公司。2013 年 6 月 13 日，上海爱建融资租赁有限公司完成工商注册登记，取得《企业法人营业执照》。

(四) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

公司名称	原币	主要项目折算汇率	
		资产和负债项目	利润表项目
爱建(香港)有限公司	港币	0.79655	0.79655
爱建(新加坡)有限公司	新加坡元	4.8470	4.8470
香港怡荣发展有限公司	港币	0.79655	0.79655

外币财务报表中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；所有者权益项目除“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，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			255,890.45			459,288.15
港币	2,535.46	0.79655	2,019.62	5,161.46	0.81085	4,185.16
日元	49,708.18	0.062607	3,112.08	49,740.00	0.073049	3,633.45
美元	13,873.26	6.1787	85,718.71	13,873.26	6.2855	87,200.37
小计			346,740.86			554,307.13
银行存款						
人民币			925,049,960.12			1,048,205,918.65
港币	1,511,110.20	0.79655	1,203,674.83	17,609,964.86	0.81085	14,279,040.01
日元	969,600.00	0.062607	58,199.47	929,600.00	0.073049	67,906.36
美元	7,060,810.00	6.1787	43,626,626.74	6,854,052.96	6.2855	43,081,149.89
欧元	9,134.24	8.0536	73,563.49	163.90	8.3176	1,363.26
英镑	54.69	9.4213	515.21	55.22	10.1612	561.10
新加坡元	90,211.16	4.8470	437,253.49	90,191.79	5.0929	459,337.77
小计			970,449,793.35			1,106,095,277.04
其他货币资金						
人民币			4,127,202.95			308,117.85
小计			4,127,202.95			308,117.85
合 计			974,923,737.16			1,106,957,702.02

（二）交易性金融资产

1、 交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
交易性债券投资	79,747,740.00	110,673,520.00
交易性权益工具投资	15,148,791.52	17,784,270.01
交易性货币基金投资	190,079,273.70	100,223,441.75
合计	284,975,805.22	228,681,231.76

2、 变现有限制的交易性金融资产

期末公司无变现有限制的交易性金融资产。

(三) 应收股利

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值是(否)
1. 账龄一年以内的应收股利	1,178,774.29	385,675.46		1,564,449.75		
其中：(1) 上海爱建建筑设计院有限公司	306,788.10	172,715.48		479,503.58	尚未支付	否
(2) 上海市颀桥寝园	871,986.19			871,986.19	尚未支付	否
(3) 上海银行股份有限公司		212,959.98		212,959.98	尚未支付	否
2. 账龄一年以上的应收股利	1,365,378.51			1,365,378.51		
其中：上海爱建建筑设计院有限公司	1,365,378.51			1,365,378.51	尚未支付	否
合计	2,544,152.80	385,675.46		2,929,828.26		

(四) 应收利息**1、 应收利息明细**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账龄一年以内的应收利息	8,315,287.57	5,785,511.54	8,315,287.57	5,785,511.54
其中：(1) 定期存款利息	1,322,324.60	114,917.02	1,322,324.60	114,917.02
(2) 债券利息	6,992,962.97	5,670,594.52	6,992,962.97	5,670,594.52
(3) 转贴现息				

合 计	8,315,287.57	5,785,511.54	8,315,287.57	5,785,511.54
-----	--------------	--------------	--------------	--------------

2、 逾期利息

期末公司未有逾期利息情况。

3、 期末应收利息中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(五) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	12,110,998.80	66.79	726,659.92	6.00	14,721,644.62	70.45	890,442.38	6.05
1-2 年(含 2 年)	139,349.60	0.77	27,869.92	20.00	251,826.27	1.21	131,546.59	52.24
2-3 年(含 3 年)								
3 年以上	5,882,224.90	32.44	5,882,224.90	100.00	5,922,198.90	28.34	5,922,198.90	100.00
合计	18,132,573.30	100.00	6,636,754.74		20,895,669.79	100.00	6,944,187.87	

2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的应收账款	5,207,602.89	28.72	5,207,602.89	100.00	5,301,091.96	25.37	5,301,091.96	100.00
按组合计提坏账								

准备的应收账款								
组合：采用账龄分								
析法计提坏账准	12,583,517.39	69.40	1,087,698.83	8.64	15,203,445.64	72.76	1,251,963.72	8.23
备的应收账款								
组合小计	12,583,517.39	69.40	1,087,698.83	8.64	15,203,445.64	72.76	1,251,963.72	8.23
单项金额虽不重								
大但单项计提坏								
账准备的应收账	341,453.02	1.88	341,453.02	100.00	391,132.19	1.87	391,132.19	100.00
款								
合计	18,132,573.30	100.00	6,636,754.74		20,895,669.79	100.00	6,944,187.87	

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
香港华联公司	3,631,797.83	3,631,797.83	100.00%	按可收回金额
香港金利洋行	1,575,805.06	1,575,805.06	100.00%	按可收回金额
合计	5,207,602.89	5,207,602.89		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	12,110,998.80	96.24	726,659.92	14,714,044.94	96.78	882,842.70
1—2 年	139,349.60	1.11	27,869.92	150,349.60	0.99	30,069.92
2—3 年						
3 年以上	333,168.99	2.65	333,168.99	339,051.10	2.23	339,051.10
合计	12,583,517.39	100.00	1,087,698.83	15,203,445.64	100.00	1,251,963.72

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
中技上海进出口公司	341,453.02	341,453.02	100.00%	按可收回金额
合计	341,453.02	341,453.02		

3、 本期无以前年度重大的已全额或大比例计提坏账准备且本期又全额或部分收回的应收账款。

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

5、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
香港华联公司	非关联方	3,631,797.83	3 年以上	20.03
STOP SA	非关联方	3,097,394.74	1 年以内	17.08
香港金利洋行	非关联方	1,575,805.06	3 年以上	8.69
TRANSTRCNO S.R.L.	非关联方	1,370,757.48	1 年以内	7.56
澳大利亚 MBI 公司	非关联方	1,088,130.45	1 年以内	6.00
合计		10,763,885.56		59.36

7、 期末公司无应收关联方账款情况。

(六) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	22,391,091.54	24.22	2,769,730.12	12.37	32,555,949.98	30.51	3,340,959.16	10.26
1-2 年(含 2 年)	3,480,684.92	3.76	1,701,831.24	48.89	7,159,591.79	6.71	2,654,242.61	37.07

2-3年(含3年)	4,809.56	0.01	2,404.78	50.00	1,904,064.64	1.79	1,901,173.89	99.85
3年以上	66,557,219.76	72.01	66,557,219.76	100.00	65,072,904.48	60.99	65,072,904.48	100.00
合计	92,433,805.78	100.00	71,031,185.90		106,692,510.89	100.00	72,969,280.14	

2、其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	39,500,000.00	42.73	39,500,000.00	100.00	39,500,000.00	37.02	39,500,000.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	38,539,233.27	41.70	24,442,762.49	63.42	53,916,644.39	50.53	27,707,997.61	51.39
组合小计	38,539,233.27	41.70	24,442,762.49	63.42	53,916,644.39	50.53	27,707,997.61	51.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	14,394,572.51	15.57	7,088,423.41	49.24	13,275,866.50	12.45	5,761,282.53	43.40
合计	92,433,805.78	100.00	71,031,185.90		106,692,510.89	100.00	72,969,280.14	

其他应收款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海艺嘉贸易发展有限公司	39,500,000.00	39,500,000.00	100.00%	按可收回金额

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	14,884,435.53	38.62	893,066.12	25,252,780.80	46.84	1,515,166.86
1—2 年	128,370.74	0.33	25,674.15	3,085,177.61	5.72	617,035.52
2—3 年	4,809.56	0.01	2,404.78	5,781.50	0.01	2,890.75
3 年以上	23,521,617.44	61.04	23,521,617.44	25,572,904.48	47.43	25,572,904.48
合计	38,539,233.27	100.00	24,442,762.49	53,916,644.39	100.00	27,707,997.61

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
零陵路 635 号 5A、6D、6E、6G 租房押金	38,300.00	9,575.00	25.00%	按可收回金额
吴江集合资金信托计划项目信 托费用垫付款	133,800.00	33,450.00	25.00%	按可收回金额
江宁集合资金信托计划项目信 托费用垫付款	183,150.80	45,787.70	25.00%	按可收回金额
常州交通集团应收账款集合信 托计划项目信托费用垫付款	2,000,000.00	500,000.00	25.00%	按可收回金额
安吉集合信托计划项目信托费 用垫付款	1,340,100.09	335,025.02	25.00%	按可收回金额
成都投控集合信托计划项目信 托费用垫付款	80,000.00	20,000.00	25.00%	按可收回金额
哈尔滨爱建新城计划项目信托 费用垫付款	25,000.00	6,250.00	25.00%	按可收回金额
长兴集合信托计划项目信托费 用垫付款	1,168,514.80	292,128.70	25.00%	按可收回金额
启稚集合信托计划项目信托费 用垫付款	56,500.00	14,125.00	25.00%	按可收回金额
常州钟楼集合信托计划项目信 托费用垫付款	104,600.00	26,150.00	25.00%	按可收回金额

常州城建集合信托计划项目信托费用垫付款	30,200.50	7,550.13	25.00%	按可收回金额
和润集合信托计划项目信托费用垫付款	81,000.00	20,250.00	25.00%	按可收回金额
东证资管集合信托计划项目信托费用垫付款	200.50	50.12	25.00%	按可收回金额
南京勋远集合资金信托计划项目信托费用垫付款	2,265,289.32	566,322.33	25.00%	按可收回金额
哈尔滨爱建新城计划项目信托费用垫付款	199,590.00	99,795.00	50.00%	按可收回金额
零陵路 635 号 5B~5F 租房押金	43,000.00	21,500.00	50.00%	按可收回金额
南京勋远集合资金信托计划项目信托费用垫付款	3,109,724.18	1,554,862.09	50.00%	按可收回金额
中央结算公司 DVP 结算系统划回测试款	25,000.00	25,000.00	100.00%	按可收回金额
南京勋远集合资金信托计划项目信托费用垫付款	2,410,502.32	2,410,502.32	100.00%	按可收回金额
哈尔滨爱建新城计划项目信托费用垫付款	800,100.00	800,100.00	100.00%	按可收回金额
哈尔滨爱建新城计划项目信托费用垫付款	300,000.00	300,000.00	100.00%	按可收回金额
合计	14,394,572.51	7,088,423.41		

3、 本期转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额
杭州宇东集合资金信托计划项目信托费用垫付款	本期收回欠款	按可回收金额	1,899,000.00	474,750.00
杭州莱茵达枫潭项目并购集合资金信托计划项目信托费用垫付款	本期收回欠款	按可回收金额	4,236,750.00	1,059,187.50
鹏欣建筑特定待收工程款受益权集合信托计划项	本期收回欠款	按可回收金额	200,000.00	50,000.00

目信托费用垫付款				
上海瑞利置业发展有限公司	本期收回欠款	按可回收金额	2,952,000.00	590,400.00
合 计			9,287,750.00	2,174,337.50

4、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
(1) 上海艺嘉贸易发展有限公司	非关联方	39,500,000.00	3 年以上	42.74	往来款
(2) 上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	3 年以上	18.58	往来款
(3) 南京勋远集合资金信托计划	非关联方	1,598,283.14	2-3 年	1.73	信托费用垫付款
		3,109,724.18	1-2 年	3.36	
		3,077,508.50	1 年以内	3.34	
	小计	7,785,515.82		8.43	
(4) 上海爱坤置业有限公司	非关联方	7,000,000.00	3 年以上	7.57	往来款
(5) 常州交通集团应收账款集合资金信托计划	非关联方	2,000,000.00	1 年以内	2.16	信托费用垫付款
合 计		73,463,664.55		79.48	

6、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	18.58
加拿大 T.F 特种木材厂	参股企业	1,375,756.22	1.49

合计		18,553,904.95	20.07
----	--	---------------	-------

(七) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	66,389,246.25	100.00	5,885,636.33	100.00
合计	66,389,246.25	100.00	5,885,636.33	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
上海爱建产业投资有限公司(注)	子公司	60,000,000.00	1 年以内	业务尚未完成
安徽红利来服装有限公司	非关联方	1,300,073.35	1 年以内	业务尚未完成
上海天籍机械有限公司	非关联方	1,220,000.00	1 年以内	业务尚未完成
当涂县永兴服装有限责任公司	非关联方	794,547.17	1 年以内	业务尚未完成
当涂县昕林制衣有限公司	非关联方	591,276.82	1 年以内	业务尚未完成
合计		63,905,897.34		

注：根据公司第六届董事会第 4 次会议于 2013 年 4 月 25 日审议通过的《上海爱建产业发展有限公司组建方案》，公司于 2013 年 6 月 27 日支付上海爱建产业发展有限公司验资款 6,000 万元。2013 年 7 月 3 日，上海爱建产业发展有限公司完成工商注册登记，取得《企业法人营业执照》。

3、 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(八) 买入返售金融资产

1、 按交易场所分类

交易场所	期末余额		年初余额	
	账面金额	约定到期返售金额	账面金额	约定到期返售金额
银行间市场			250,000,000.00	250,921,917.81
合计			250,000,000.00	250,921,917.81

2、 按交易品种分类

交易品种	期末余额		年初余额	
	账面金额	约定到期返售金额	账面金额	约定到期返售金额
银行间企业债			250,000,000.00	250,921,917.81
合计			250,000,000.00	250,921,917.81

上述买入返售金融资产均为买入返售债券。

(九) 存货**1、 存货分类**

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	414,106.86		414,106.86	501,505.43		501,505.43
周转材料	79,782.40		79,782.40	100,017.61		100,017.61
库存商品	13,242,713.59	1,420,981.65	11,821,731.94	11,286,492.04	1,420,981.65	9,865,510.39
开发产品	15,772,906.11		15,772,906.11	17,922,236.35		17,922,236.35
合计	29,509,508.96	1,420,981.65	28,088,527.31	29,810,251.43	1,420,981.65	28,389,269.78

开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
爱建新家园	2000年11月	1,570,160.00			1,570,160.00
爱建园(田林)	2005年5月	16,352,076.35		2,149,330.24	14,202,746.11
合计		17,922,236.35		2,149,330.24	15,772,906.11

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	核销	
库存商品	1,420,981.65				1,420,981.65

(十) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的委托贷款	40,000,000.00	45,000,000.00
一年内到期的集合资金信托	98,000,000.00	9,000,000.00
合计	138,000,000.00	54,000,000.00

具体明细如下：

受托人	内容或性质	期末余额			年初余额	
		账面原值	减值准备	到期日	账面原值	减值准备
上海浦东发展 银行股份有限 公司上海徐汇 支行营业部	委托贷款	40,000,000.00		2013年8月28日	45,000,000.00	
上海爱建信托 有限责任公司	集合资金信 托	7,000,000.00		2013年9月2日	9,000,000.00	
上海爱建信托 有限责任公司	集合资金信 托	47,000,000.00		2014年6月18号		
上海爱建信托 有限责任公司	集合资金信 托	15,000,000.00		2013年11月20日		
上海爱建信托 有限责任公司	集合资金信 托	29,000,000.00		2014年2月5日		
合计		138,000,000.00				

(十一) 其他流动资产

1、 其他流动资产构成

项目	期末余额	年初余额
短期金融债权	300,000,000.00	250,000,000.00
待兑付的集合资金信托	205,881,400.00	205,881,400.00
合计	505,881,400.00	455,881,400.00

2、 待兑付的集合资金信托构成

受托人	内容或性质	期末余额	期初余额
-----	-------	------	------

		账面原值	减值准备	账面原值	减值准备
上海爱建信托有限 责任公司	集合资金信托	101,000,000.00	50,500,000.00	101,000,000.00	50,500,000.00
上海爱建信托有限 责任公司	集合资金信托	285,762,800.00	142,881,400.00	285,762,800.00	142,881,400.00
上海爱建信托有限 责任公司	集合资金信托	25,000,000.00	12,500,000.00	25,000,000.00	12,500,000.00
合计		411,762,800.00	205,881,400.00	411,762,800.00	205,881,400.00

注：待兑付的集合资金信托说明详见附注十（四）。

（十二）发放委托贷款及垫款

1、 贷款及垫款按个人和企业分布情况表

项 目	期末余额		年初余额	
	外币原币金额	折合人民币金额	外币原币金额	折合人民币金额
1、个人贷款和垫款				
2、企业贷款和垫款				
—贷款		1,719,000,000.00		1,255,000,000.00
其中：人民币		1,719,000,000.00		1,255,000,000.00
—其他（垫款）				
—贴现资产				
贷款和垫款总额		1,719,000,000.00		1,255,000,000.00
减：贷款损失准备		17,190,000.00		12,550,000.00
其中：人民币		17,190,000.00		12,550,000.00
贷款和垫款账面价值		1,701,810,000.00		1,242,450,000.00

2、 贷款及垫款按担保方式情况表

项 目	期末余额		年初余额	
	外币原币金额	折合人民币金额	外币原币金额	折合人民币金额
信用贷款				

项 目	期末余额		年初余额	
	外币原币金额	折合人民币金额	外币原币金额	折合人民币金额
附担保物贷款		1,719,000,000.00		955,000,000.00
其中：抵押贷款		1,024,000,000.00		610,000,000.00
其中：人民币		1,024,000,000.00		610,000,000.00
其中：质押贷款		695,000,000.00		345,000,000.00
其中：人民币		695,000,000.00		345,000,000.00
贴现资产				
保证借款		300,000,000.00		300,000,000.00
其中：人民币		300,000,000.00		300,000,000.00
贷款和垫款总额		1,719,000,000.00		1,255,000,000.00
减：贷款损失准备		17,190,000.00		12,550,000.00
其中：人民币		17,190,000.00		12,550,000.00
贷款和垫款账面价值		1,701,810,000.00		1,242,450,000.00

3、 期末无逾期贷款。

(十三) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
(1) 可供出售债券	79,753,630.00	169,296,000.00
(2) 可供出售权益工具	48,087,230.99	56,802,765.55
(3) 可供出售基金投资	3,967,500.00	3,348,750.00
合 计	131,808,360.99	229,447,515.55

2、 可供出售金融资产中的长期债权投资

债券项目	债券种类	面值	初始投资成本	到期日	年初 余额	本期利息	累计应收或 已收利息	期末余额
12 沈 机 床 CP001	银行间企业债	30,000,000.00	30,063,906.99	2021年11月17日		740,030.13	1,012,890.41	29,905,560.00
12 华 谊	银行间企业债	20,000,000.00	20,091,271.51	2013年9月20日		428,619.17	672,860.27	19,932,020.00

CP001								
12 顺鑫股份	银行间企业债	20,000,000.00	20,047,036.16	2013 年 11 月 7 日	497,276.72	647,293.15	19,937,860.00	
CP002								
12 顺鑫	银行间企业债	10,000,000.00	10,000,000.00	2014 年 11 月 8 日	252,561.65	327,342.47	9,978,190.00	
MTN1								
合 计		80,000,000.00	80,202,214.66		1,918,487.67	2,660,386.30	79,753,630.00	

3、 期末无存在限售期限的可供出售金融资产。

(十四) 持有至到期投资

1、 持有至到期投资情况

项 目	期末余额	年初余额
企业债券	20,000,000.00	20,000,000.00
合 计	20,000,000.00	20,000,000.00

2、 本年出售但尚未到期的持有至到期投资情况

本报告期公司未有出售但尚未到期的持有至到期投资情况。

(十五) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	年初余额
联营企业	246,265,855.27	249,947,374.54
其他股权投资	138,693,721.12	138,693,721.12
小计	384,959,576.39	388,641,095.66
减：减值准备	28,903,394.50	28,903,394.50
合计	356,056,181.89	359,737,701.16

2、 合营企业、联营企业相关信息

(金额单位：人民币万元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
上海爱建建筑设计院有限公司	30.00	30.00	1,118.60	514.38	604.22	517.09	15.69
爱建证券有限责任公司	20.23	20.23	262,362.85	145,222.02	117,140.84	7,111.29	-1,919.26
上海市颀桥寝园	30.00	30.00	5,733.83	3,230.76	2,503.07	1,038.82	451.39

3、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海爱建建筑设计院有限公司	权益法	300,000.00	1,938,314.22	-125,656.24		1,812,657.98	30.00	30.00				172,715.48
爱建证券有限责任公司	权益法	222,500,000.00	241,853,991.79	-4,910,022.72	-1,027,892.42	236,943,969.07	20.23	20.23				
上海市颀桥寝园	权益法	2,767,452.14	6,155,068.53	1,354,159.69		7,509,228.22	30.00	30.00				
权益法小计			249,947,374.54	-3,681,519.27	-1,027,892.42	246,265,855.27						172,715.48
上海佛欣爱建河道治理有限公司	成本法	1,700,000.00	1,700,000.00			1,700,000.00	5.00	5.00				
上海利昱国际贸易有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00			500,000.00	5.00	5.00				
上海宝鼎投资股份有限公司	成本法	172,524.00	172,524.00			172,524.00	<1.00	<1.00				
上海国嘉实业股份有限公司	成本法	348,720.00	348,720.00			348,720.00	<1.00	<1.00		139,097.31		
申银万国证券股份有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00			6,000,000.00	<1.00	<1.00				

司												
上海国际信托有限公司	成本法	14,999,200.00	14,999,200.00			14,999,200.00	<1.00	<1.00				
上海海外联合投资股份有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	5.88	5.88				
上海工商房屋建设公司	成本法	150,000.00	150,000.00			150,000.00	<5.00	<5.00		150,000.00		
上海正浩资产管理有限公司	成本法	32,590,730.26	32,590,730.26			32,590,730.26	12.78	12.78		16,295,365.13		
湖南爱建通信有限公司	成本法	600,000.00	600,000.00			600,000.00	6.00	6.00				60,000.00
上海经怡实业发展有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	<1.00	<1.00		662,600.00		
加拿大 TF 特种木材厂	成本法	1,444,364.27	1,444,364.27			1,444,364.27	14.62	14.62		1,444,364.27		
上海银行股份有限公司	成本法	767,700.00	767,700.00			767,700.00	<1.00	<1.00				212,959.98
上海三甫实业公司	成本法	42,600.00	42,600.00			42,600.00	<5.00	<5.00		30,000.00		
沪江橡胶厂	成本法	23,333.00	23,333.00			23,333.00	<5.00	<5.00		23,333.00		
天津天女化工集团股份有限公司	成本法	220,000.00	220,000.00			220,000.00	<5.00	<5.00		220,000.00		3,300.00
天津华联商厦股份有限公司	成本法	603,557.77	603,557.77			603,557.77	<5.00	<5.00		603,557.77		
天津大邱庄万全发展股份有限公司	成本法	670,619.75	670,619.75			670,619.75	<5.00	<5.00		670,619.75		
天津大邱庄尧舜发展股份有限公司	成本法	521,593.14	521,593.14			521,593.14	<5.00	<5.00		521,593.14		

长江经济联合发展（集团） 股份有限公司	成本法	54,133.33	54,133.33			54,133.33	<5.00	<5.00		541.33		3,405.97
天安保险股份有限公司	成本法	16,284,645.60	16,284,645.60			16,284,645.60	<5.00	<5.00		8,142,322.80		
成本法小计			138,693,721.12			138,693,721.12				28,903,394.50		279,665.95
合计			388,641,095.66	-3,681,519.27	-1,027,892.42	384,959,576.39				28,903,394.50		452,381.43

4、 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

期末公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

5、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

本期公司无以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况。

(十六) 投资性房地产**1、 投资性房地产情况**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	107,712,792.55			107,712,792.55
(1) 房屋、建筑物	106,212,792.55			106,212,792.55
(2) 临时闲置	1,500,000.00			1,500,000.00
2. 累计折旧和累计摊销合计	68,537,110.98	4,634,764.68		73,171,875.66
(1) 房屋、建筑物	68,185,649.80	4,610,514.90		72,796,164.70
(2) 临时闲置	351,461.18	24,249.78		375,710.96
3. 投资性房地产净值合计	39,175,681.57		4,634,764.68	34,540,916.89
(1) 房屋、建筑物	38,027,142.75		4,610,514.90	33,416,627.85
(2) 临时闲置	1,148,538.82		24,249.78	1,124,289.04
4. 投资性房地产减值准备累计 金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 临时闲置				
5. 投资性房地产账面价值合计	39,175,681.57		4,634,764.68	34,540,916.89
(1) 房屋、建筑物	38,027,142.75		4,610,514.90	33,416,627.85
(2) 临时闲置	1,148,538.82		24,249.78	1,124,289.04

本期投资性房地产折旧金额为 4,634,764.68 元。

2、 期末无用于抵押的投资性房地产。**(十七) 固定资产****1、 固定资产情况**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 账面原值合计:	80,909,081.56	1,492,843.98	181,844.49	82,220,081.05
其中: 房屋及建筑物	43,762,882.76			43,762,882.76
机器设备	12,496,189.58			12,496,189.58
运输工具	12,800,341.98	426,598.00		13,226,939.98

电子设备	7,407,797.63		587,178.31		7,994,975.94
其他	4,441,869.61		479,067.67	181,844.49	4,739,092.79
		本期新增	本期计提		
(2) 累计折旧合计:	50,658,962.07		1,192,166.79	170,674.47	51,680,454.39
其中: 房屋及建筑物	19,221,776.48		554,284.80		19,776,061.28
机器设备	10,488,537.95		56,731.02		10,545,268.97
运输工具	11,228,778.34		225,294.30		11,454,072.64
电子设备	6,134,638.93		219,957.11		6,354,596.04
其他	3,585,230.37		135,899.56	170,674.47	3,550,455.46
(3) 固定资产账面净值合计	30,250,119.49		1,663,518.45	1,374,011.28	30,539,626.66
其中: 房屋及建筑物	24,541,106.28			554,284.80	23,986,821.48
机器设备	2,007,651.63			56,731.02	1,950,920.61
运输工具	1,571,563.64		426,598.00	225,294.30	1,772,867.34
电子设备	1,273,158.70		587,178.31	219,957.11	1,640,379.90
其他	856,639.24		649,742.14	317,744.05	1,188,637.33
(4) 减值准备合计	1,214.10				1,214.10
其中: 房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具					
电子设备					
其他	1,214.10				1,214.10
(5) 固定资产账面价值合计	30,248,905.39		1,663,518.45	1,374,011.28	30,538,412.56
其中: 房屋及建筑物	24,541,106.28			554,284.80	23,986,821.48
机器设备	2,007,651.63			56,731.02	1,950,920.61
运输工具	1,571,563.64		426,598.00	225,294.30	1,772,867.34
电子设备	1,273,158.70		587,178.31	219,957.11	1,640,379.90
其他	855,425.14		649,742.14	317,744.05	1,187,423.23

本期固定资产折旧金额为 1,192,166.79 元。

2、 期末无用于抵押的固定资产。

(十八) 无形资产

1、 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 账面原值合计	30,288,457.40	187,342.91		30,475,800.31
其中：土地使用权	23,516,743.40			23,516,743.40
商标使用权	17,200.00			17,200.00
电脑软件	6,674,714.00	87,342.91		6,762,056.91
房屋使用权				
其他	79,800.00	100,000.00		179,800.00
(2) 累计摊销合计	11,584,765.31	765,186.19		12,349,951.50
其中：土地使用权	8,419,812.45	244,384.98		8,664,197.43
商标使用权	17,200.00			17,200.00
电脑软件	3,123,381.15	515,977.88		3,639,359.03
房屋使用权				
其他	24,371.71	4,823.33		29,195.04
(3) 无形资产账面净值合计	18,703,692.09	187,342.91	765,186.19	18,125,848.81
其中：土地使用权	15,096,930.95		244,384.98	14,852,545.97
商标使用权				
电脑软件	3,551,332.85	87,342.91	515,977.88	3,122,697.88
房屋使用权				
其他	55,428.29	100,000.00	4,823.33	150,604.96
(4) 减值准备合计				
其中：土地使用权				
商标使用权				
电脑软件				
房屋使用权				
其他				
(5) 无形资产账面价值合计	18,703,692.09	187,342.91	765,186.19	18,125,848.81
其中：土地使用权	15,096,930.95		244,384.98	14,852,545.97
商标使用权				
电脑软件	3,551,332.85	87,342.91	515,977.88	3,122,697.88
房屋使用权				
其他	55,428.29	100,000.00	4,823.33	150,604.96

本期无形资产摊销金额为 765,186.19 元。

2、 期末无用于抵押的无形资产。

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	4,928,390.00	5,963,712.36
公允价值变动	1,033,008.26	997,462.89
应付未付款项		862,228.09
小 计	5,961,398.26	7,823,403.34
递延所得税负债：		
公允价值变动	11,548,881.17	13,735,287.51
小 计	11,548,881.17	13,735,287.51

(二十) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他（注）	转 销	核销	
坏账准备	79,913,468.01	-169,561.09	-147,101.84			79,596,805.08
存货跌价准备	1,420,981.65					1,420,981.65
长期股权投资减值准备	28,903,394.50					28,903,394.50
固定资产减值准备	1,214.10					1,214.10
发放贷款及垫款减值准备	12,550,000.00	4,640,000.00				17,190,000.00
抵债资产减值准备	407,887.36					407,887.36
资金信托投资减值准备	445,881,400.00					445,881,400.00
合计	569,078,345.62	4,470,438.91	-147,101.84			573,401,682.69

注： 坏账准备本期其他减少 147,101.84 元，系外币报表折算所致。

(二十一) 其他非流动资产**1、其他非流动资产构成**

类别及内容	期末余额		年初余额	
	账面原值	减值准备	账面原值	减值准备
资金信托	505,000,000.00	240,000,000.00	508,300,000.00	240,000,000.00
抵债资产	40,788,735.51	407,887.36	40,788,735.51	407,887.36
合计	545,788,735.51	240,407,887.36	549,088,735.51	240,407,887.36

2、期末资金信托构成

受托人	内容	到期日	期末账面原值	期末减值准备
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2015年5月15日	900,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年4月17日	4,100,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2015年10月15日	55,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2015年6月18日	30,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2015年3月15日	115,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	133,237,200.00	106,589,760.00
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	60,000,000.00	48,000,000.00
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	50,000,000.00	40,000,000.00
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	2009年6月22日	56,762,800.00	45,410,240.00
合计			505,000,000.00	240,000,000.00

注：期末已逾期的指定用途资金信托投资合计 30,000.00 万元。

3、期末抵债资产构成

项目	期末账面金额	期末减值准备
土地使用权	40,788,735.51	407,887.36

(二十二) 应付账款**1、应付账款情况**

期末余额	年初余额
------	------

6,104,685.52	6,026,528.93
--------------	--------------

- 2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 3、 期末数中无欠关联方款项。
- 4、 期末数中无账龄超过一年的大额应付账款情况。

(二十三) 预收款项

1、 预收款项情况

期末余额	年初余额
26,265,831.78	11,635,318.58

- 2、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 3、 期末数中无预收关联方款项。
- 4、 期末数中无账龄超过一年的大额预收款项情况。

(二十四) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	12,941,865.29	57,516,665.17	57,305,023.99	13,153,506.47
(2) 职工福利费		3,169,613.25	3,169,613.25	
(3) 社会保险费	107,961.22	8,582,593.58	8,572,029.51	118,525.29
其中：医疗保险费	32,061.49	2,142,623.51	2,138,726.26	35,958.74
基本养老保险费	68,881.26	5,939,312.54	5,933,699.22	74,494.58
失业保险费	6,351.37	296,882.33	295,786.93	7,446.77
工伤保险费	256.60	82,202.20	82,218.30	240.50
生育保险费	410.50	121,573.00	121,598.80	384.70
(4) 住房公积金		3,323,559.06	3,323,559.06	
(5) 工会经费和职工教育经费	1,864,175.68	1,920,051.54	1,513,161.19	2,271,066.03
(6) 职工奖福基金	826,656.36			826,656.36

合计	15,740,658.55	74,512,482.60	73,883,387.00	16,369,754.15
----	---------------	---------------	---------------	---------------

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-113,122.15	-1,899,738.52
营业税	9,482,430.53	8,191,473.43
企业所得税	38,052,769.57	48,593,859.33
个人所得税	386,431.67	7,436,178.78
城市维护建设税	664,111.10	585,453.95
房产税		20,403.60
土地增值税	-38,492.44	-176,592.44
教育费附加	475,730.63	419,561.09
河道管理费	95,089.61	83,840.72
印花税	1,287,707.40	1,287,707.40
其他	19,923.45	19,923.45
合计	50,312,579.37	64,562,070.79

(二十六) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
原法人股股利	1,589,578.42	1,589,578.42	尚未领取

(二十七) 其他应付款

1、 其他应付款情况

期末余额	年初余额
68,111,932.47	60,007,794.73

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中欠关联方款项

单位名称	期末余额	年初余额
------	------	------

上海工商房屋建设有限公司	8,083,300.00	8,083,300.00
--------------	--------------	--------------

4、 期末数中账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海工商房屋建设有限公司	8,083,300.00	尚未结算

(二十八) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
房屋维修基金	3,167,810.53	3,065,504.63

(二十九) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销汇兑收益	28,436,723.23	28,436,723.23

(三十) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份	287,643,067.00				-74,204.00		287,568,863.00
2. 无限售条件流通股份							
其中：人民币普通股	817,849,121.00				74,204.00		817,923,325.00
无限售条件流通股份合计	817,849,121.00				74,204.00		817,923,325.00
合计	1,105,492,188.00						1,105,492,188.00

(三十一) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
(1) 投资者投入的资本	2,877,766,266.30			2,877,766,266.30
(2) 同一控制下企业合并的影响				
小计	2,877,766,266.30			2,877,766,266.30
2.其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	51,799,219.61		1,006,526.14	50,792,693.47
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	41,846,817.58	863,040.79	6,154,826.74	36,555,031.63
(3) 其他	835,681.48			835,681.48
小计	94,481,718.67	863,040.79	7,161,352.88	88,183,406.58
合计	2,972,247,984.97	863,040.79	7,161,352.88	2,965,949,672.88

1、 本报告期公司资本公积中被投资单位除净损益外所有者权益其他变动的原因：

爱建证券有限责任公司本期除净损益外所有者权益减少 5,081,681.54 元，公司按享有份额减少资本公积 1,006,526.14 元。

2、 本报告期公司资本公积中可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失减少的原因：

公司所持有的可供出售金融资产公允价值变动而减少资本公积 8,206,435.66 元；相应暂时性所得税差上升，增加资本公积 2,051,608.92 元；轧抵后减少资本公积 6,154,826.74 元。

3、 本报告期公司资本公积中可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失增加的原因：

公司出售可供出售金融资产，公允价值变动转出而增加资本公积 1,291,446.69 元；相应递延所得税转回，减少资本公积 428,405.90 元；轧抵后增加资本公积 863,040.79 元。

(三十二) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	102,658,938.40		102,658,938.40	
任意盈余公积	296,691,218.50		296,691,218.50	
合计	399,350,156.90		399,350,156.90	

(三十三) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	-244,134,155.13	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	198,313,302.51	
加：盈余公积弥补亏损	399,350,156.90	
期末未分配利润	353,529,304.28	

(三十四) 营业收入和营业成本**1、 营业收入、营业成本**

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	55,022,772.38	89,221,127.83
其他业务收入	31,878,654.67	58,485,712.51
营业成本	53,745,049.44	85,879,919.65

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业	6,549,434.52	5,661,160.77	7,390,776.06	5,801,198.95
(2) 商业	38,555,615.74	36,355,287.63	74,278,792.40	64,341,263.57
(3) 房地产业			115,304.40	48,889.92
(4) 物业管理	7,568,605.12	4,146,101.40	7,421,697.90	3,886,387.33
(5) 旅游饮食服务业	2,349,117.00	480,000.00	14,557.07	

合 计	55,022,772.38	46,642,549.80	89,221,127.83	74,077,739.77
-----	---------------	---------------	---------------	---------------

3、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	54,824,112.81	46,642,549.80	89,046,670.75	74,077,739.77
香港特别行政区	198,659.57		174,457.08	
合 计	55,022,772.38	46,642,549.80	89,221,127.83	74,077,739.77

4、 其他业务（分类别）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 管理费	2,672,500.00		3,000,000.00	
(2) 租赁	6,633,415.30	3,732,986.76	6,339,635.00	2,685,940.93
(3) 品牌使用费			53,117.72	
(4) 车库销售	13,280,000.00	2,080,285.24	45,011,000.00	7,758,481.50
(5) 代收代付水电费	929,703.90	923,452.44	923,452.44	1,001,763.50
(6) 其他	8,363,035.47	365,775.20	3,158,507.35	355,993.87
合 计	31,878,654.67	7,102,499.64	58,485,712.51	11,802,179.80

5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
VIOGI CO., LTD	8,193,501.71	9.43
洪天景业国贸公司	4,713,095.22	5.42
ACE INDUSTRY CO., LTD	3,893,645.74	4.48
金坛微特电机公司	2,702,710.45	3.11
SERWIN HOME LIFE INTL LTD	2,022,902.40	2.33
合 计	21,525,855.52	24.77

(三十五) 利息收入

项目	本期金额	上期金额
存放同业	4,183,456.62	1,638,051.10
发放贷款及垫款	95,539,083.35	27,813,666.68
买入返售	1,850,010.15	1,689,560.55
合计	101,572,550.12	31,141,278.33

(三十六) 手续费及佣金收入

项目	本期金额	上期金额
代理业务手续费	67,645.59	503,718.20
顾问和咨询费	42,106,400.00	3,075,000.00
托管及其他受托业务佣金	185,550,994.27	116,091,468.16
其他	52,525.58	1,259.00
合计	227,777,565.44	119,671,445.36

(三十七) 手续费及佣金支出

项目	本期金额	上期金额
手续费支出	6,206,022.11	2,365,923.66
佣金支出	64,225.05	6,350.48
合计	6,270,247.16	2,372,274.14

(三十八) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	19,335,305.05	10,987,657.64	5%
城市维护建设税	1,364,562.90	817,263.71	1%,7%
教育费附加	977,870.76	582,117.11	5%
其他	277,749.62	911,995.65	
合计	21,955,488.33	13,299,034.11	

(三十九) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资、福利及社保	2,506,437.20	2,203,755.30
运费	430,942.34	3,983,759.02
包干费	159,313.34	652,017.82
佣金	285,550.52	138,980.58
租赁费		398,461.72
仓储费	177,657.76	104,082.60
其他	957,907.88	841,552.88
合计	4,517,809.04	8,322,609.92

(四十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资、福利及社保	61,956,976.18	45,575,031.58
工会经费	968,151.79	716,118.64
职工教育经费	1,018,422.75	602,489.85
办公费	4,792,426.35	3,525,967.45
业务招待费	4,772,961.40	2,345,028.51
会议费	601,503.70	618,149.32
差旅费	1,838,020.97	1,370,737.93
税金	443,039.73	1,223,756.64
审计费	1,943,660.38	1,139,216.98
保险费	183,175.35	704,248.52
咨询费	454,177.36	1,341,600.00
折旧及摊销	4,039,158.59	1,475,230.63
其他	11,386,563.94	4,921,153.03
合计	94,398,238.49	65,558,729.08

(四十一) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出		9,221,493.87
减：利息收入	5,006,421.08	2,845,035.27

汇兑损益	1,159,242.99	291,582.81
其他	182,311.54	443,460.92
合计	-3,664,866.55	7,111,502.33

(四十二) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-169,561.09	-6,539,248.48
发放贷款及垫款减值损失	4,640,000.00	7,009,250.00
合计	4,470,438.91	470,001.52

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-2,054,396.54	-200,032.08
其中：金融工具产生的公允价值变动收益	-2,054,396.54	-200,032.08
合计	-2,054,396.54	-200,032.08

(四十四) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	279,665.95	205,709.46
权益法核算的长期股权投资收益	-2,480,911.37	-2,721,464.89
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	929,500.00	507,000.00
持有至到期投资期间取得的投资收益	4,370,980.83	636,646.57
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,941,002.90	1,604,183.40
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,797,986.67	60,548.57
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	1,716,210.09	19,576,564.60
银行理财产品收益		30,706.84
委贷利息收益	1,262,612.50	1,247,850.00
信托产品收益	3,410,379.59	918,685.06
其他	401,631.03	381,761.33

合 计	18,629,058.19	22,448,190.94
-----	---------------	---------------

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
湖南爱建通信有限公司	60,000.00	60,000.00
上海银行股份有限公司	212,959.98	145,709.46
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	3,405.97	
天津天女化工集团股份有限公司	3,300.00	
合 计	279,665.95	205,709.46

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
爱建证券有限责任公司	-3,882,130.30	-3,941,316.46
上海爱建建筑设计院有限公司	47,059.24	-17,664.17
上海市颞桥寝园	1,354,159.69	1,237,515.74
合 计	-2,480,911.37	-2,721,464.89

4、 投资收益汇回无重大限制。

(四十五) 营业外收入

1、 营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得合计	2,155.01	3,074.89
其中：处置固定资产利得	2,155.01	3,074.89
政府补助	19,303,200.00	2,920,000.00
违约金罚款收入	56,860.00	1,477.00
其他	20,000.00	820.00
合计	19,382,215.01	2,925,371.89

2、 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额	款项来源
财政扶持款	19,173,200.00		上海市黄浦区金融服务办公室
财政扶持款	130,000.00		上海市市北高新技术服务业园区管理委员会
财政扶持款		2,920,000.00	上海市徐汇区财政局
合计	19,303,200.00	2,920,000.00	

(四十六) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失合计	6,628.03	257.70
其中：固定资产处置损失	6,628.03	257.70
罚款、滞纳金支出	32,571.00	2,388.00
对外捐赠	212,500.00	
其中：公益性捐赠支出	212,500.00	
其他	100.00	19,491.00
合计	251,799.03	22,136.70

(四十七) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	73,013,644.98	31,778,124.05
递延所得税调整	-1,662,089.42	-205,941.91
合计	71,351,555.56	31,572,182.14

(四十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算公式

1、基本每股收益

基本每股收益=PO÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至

报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

计算过程

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	198,313,302.51	109,317,481.63
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,105,492,188.00	867,919,104.67
基本每股收益（元/股）	0.179	0.126

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	1,105,492,188.00	820,404,488.00
加：本期发行的普通股加权数		47,514,616.67
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	1,105,492,188.00	867,919,104.67

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	198,313,302.51	109,317,481.63
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,105,492,188.00	867,919,104.67
稀释每股收益（元/股）	0.179	0.126

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	1,105,492,188.00	867,919,104.67
年末普通股的加权平均数（稀释）	1,105,492,188.00	867,919,104.67

(四十九) 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-8,206,435.66	-26,698,585.59
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,051,608.92	-6,235,354.84
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-863,040.79	
小计	-5,291,785.95	-20,463,230.75
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-1,027,892.42	-1,363,708.18
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-1,027,892.42	-1,363,708.18
3.外币财务报表折算差额	463,146.53	-105,488.33
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	463,146.53	-105,488.33
合计	-5,856,531.84	-21,932,427.26

(五十) 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
收回往来款、代垫款	49,988,868.02
专项补贴、补助款	19,303,200.00
租赁收入	6,662,317.57
利息收入	10,093,599.10
营业外收入	76,860.00
收回买入返售证券款	250,000,000.00
合 计	336,124,844.69

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
企业间往来	12,174,733.07
费用支出	28,199,467.54
营业外支出	245,171.00
合 计	40,619,371.61

3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

项 目	本期金额
子公司投资款（注）	60,000,000.00

注：见附注五（七）预付款项。

(五十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	198,245,542.12	109,224,059.99
加：资产减值准备	4,470,438.91	470,001.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,826,931.47	3,663,898.95
无形资产摊销	765,186.19	556,290.03
长期待摊费用摊销		12,773.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	4,473.02	-2,124.89
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		257.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,054,396.54	200,032.08
财务费用（收益以“-”号填列）	570,039.74	9,236,573.93
投资损失（收益以“-”号填列）	-18,629,058.19	-22,448,190.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,434,406.76	-165,398.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-6,565.56
存货的减少（增加以“-”号填列）	300,742.47	7,483,146.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-213,455,882.51	-1,199,704,465.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	24,180,785.75	2,106,492.55
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	5,768,002.27	-1,089,373,218.58
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

项 目	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	974,923,737.16	1,283,450,975.89
减：现金的期初余额	1,106,957,702.02	411,493,069.64
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-132,033,964.86	871,957,906.25

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	974,923,737.16	1,106,957,702.02
其中：库存现金	346,740.86	554,307.13
可随时用于支付的银行存款	970,449,793.35	1,106,095,277.04
可随时用于支付的其他货币资金	4,127,202.95	308,117.85
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	974,923,737.16	1,106,957,702.02

六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 本公司的母公司情况

本公司无控股股东，持股比例居前的大股东如下：

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的持股 比例(%)	对本公司的表 决权比例(%)	本公司最终 控制方	组织机构代码
上海工商界爱国建设特种基金会	第一大股东	社团法人	上海	任文燕	其他	10,000.00	12.30	12.30		50177387X
上海国际集团有限公司	第二大股东	有限责任公司	上海	吉晓辉	金融	1,055,884.00	9.92	9.92		631757739

注：上述股东无共同控制的安排。

(二) 本公司的子公司情况

单位：万元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海爱建进出口有限公司	全资	有限责任公司	上海	王勇	商业	3,000.00	100.00	100.00	13222955-2
上海爱建纸业有限公司	全资	有限责任公司	上海	樊银芳	商业	1,000.00	100.00	100.00	63170907-5
上海方达投资发展有限公司	控股	有限责任公司	上海	顾青	服务业	20,000.00	95.00	95.00	63149868-5
上海爱建杨浦实业公司	全资	非公司法人	上海	朱建高	商业	600.00	100.00	100.00	13320197-3
上海爱建科技实业公司	全资	非公司法人	上海	郭骏	商业	812.00	100.00	100.00	13232884-1
上海爱建纺织品公司	全资	非公司法人	上海	姚福利	商业	1,400.00	100.00	100.00	13230858-4
上海怡荣发展有限公司	全资	有限责任公司	上海	朱建高	服务业	USD500	100.00	100.00	60722547-6
爱建(香港)有限公司	全资	有限责任公司	香港		商业	HKD8,146.30	100.00	100.00	
爱建(新加坡)有限公司	控股	有限责任公司	新加坡		商业	SGD10	80.00	80.00	
香港怡荣发展有限公司	全资	有限责任公司	香港		商业	HKD10	100.00	100.00	
上海怡荣家具有限公司	全资	有限责任公司	上海	李家楨	工业	USD100	100.00	100.00	60724567-X
上海爱建实业有限公司	全资	有限责任公司	上海	康从之	投资管理业	2,561.50	100.00	100.00	13263956-X
上海爱建服饰厂	全资	非公司法人	上海	束齐鸣	工业	30.00	100.00	100.00	13456399-2
上海爱建食品厂	全资	非公司法人	上海	吴小明	工业	11.00	100.00	100.00	13397110-X
上海爱建造纸机械有限公司	控股	有限责任公司	上海	顾玮	工业	USD75	70.67	70.67	60725226-3
上海爱和置业发展有限公司	全资	有限责任公司	上海	康从之	服务业	475.00	100.00	100.00	13228537-8

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海爱建物业管理有限公司	全资	有限责任公司	上海	万雯娟	服务业	300.00	100.00	100.00	74808599-9
上海菱建物业管理有限公司	控股	有限责任公司	上海	胡法光	服务业	USD32.5	75.00	75.00	60727473-7
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	全资	有限责任公司	上海	康从之	服务业	1,100.00	100.00	100.00	60723172-9
上海爱建信托有限责任公司	全资	有限责任公司	上海	周伟忠	金融业	300,000.00	100.00	100.00	13220207-7
上海爱建资本管理有限公司	全资	有限责任公司	上海	姚福利	投资管理业	10,000.00	100.00	100.00	06936845-2
上海爱建资产管理有限公司	全资	有限责任公司	上海	周伟忠	投资管理业	10,000.00	100.00	100.00	07120692-X
上海爱建融资租赁有限公司	全资	有限责任公司	上海	马金	服务业	30,000.00	100.00	100.00	06372606-0

(三) 本公司的合营和联营企业情况

单位：万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
联营企业									
上海爱建建筑设计院有限公司	有限责任公司	上海	邬伟民	服务业	300.00	30.00	30.00	联营	13220920-1
爱建证券有限责任公司	有限责任公司	上海	郭林	金融业	110,000.00	20.23	20.23	联营	74269369-4
上海市颀桥寝园	有限责任公司	上海	吴少群	服务业	105.00	30.00	30.00	联营	13332670-9

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
上海工商房屋建设有限公司	参股企业	13236645-0
加拿大 T. F 特种木材厂	参股企业	

注：上海建岭工贸实业有限公司本年度起关键管理人员与公司不再相同，不纳入公司关联方。

(五) 关联交易情况

- 1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

- 2、 关联租赁情况
公司出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
上海爱建股份有限公司	爱建证券有限责任公司	房屋	2012-06-01	2012-12-31	市场价	552,126.00

- 3、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	上海工商房屋建设公司	17,178,148.73	17,178,148.73	17,178,148.73	17,178,148.73
	加拿大 T.F 特种木材厂	1,351,493.64	1,351,493.64	1,375,756.22	1,375,756.22

应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款			
	上海工商房屋建设公司	8,083,300.00	8,083,300.00

4、 截止 2013 年 6 月 30 日向关联方购买的资金信托计划

受托单位名称	性质	委托金额
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	904,762,800.00
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	300,000,000.00
合计		1,204,762,800.00

5、 向关联方购买信托计划取得的收益

关联方	本期金额	上期金额
上海爱建信托有限责任公司	3,410,379.59	918,685.06

6、 向关联方提供信托项目管理服务收取的项目管理费

关联方	本期金额	上期金额
上海爱建信托有限责任公司	172,500.00	

七、 或有事项

- (一) 期末公司未有未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响。
- (二) 期末公司未有为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

八、 承诺事项**(一) 重大承诺事项**

本公司无需要披露的重大承诺事项。

(二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

九、 资产负债表日后事项**(一) 重要的资产负债表日后事项说明**

2013 年 7 月 16 日，公司与工商银行上海漕河泾支行签署流动资金借款合同，借款金额 6,000 万元，期限 12 个月。2013 年 7 月 22 日，该借款已按资金用途提取。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

公司 2013 年半年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

十、 其他重要事项说明

(一) 以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币元

项目	年初金额	本期公允价值变动 损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期增加	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	228,681,231.76	-2,054,396.54		58,348,970.00	284,975,805.22
2.可供出售金融资产	229,447,515.55		-6,914,988.97	-90,724,165.59	131,808,360.99
金融资产小计	458,128,747.31	-2,054,396.54	-6,914,988.97	-32,375,195.59	416,784,166.21

(二) 外币金融资产和外币金融负债

单位：人民币元

项目	年初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的 累计公允价 值变动	本期计提 的减值	期末金额
金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	1,019,470.01	136,120.51			1,155,591.52

(三) 哈尔滨信托计划兑付情况

1、 基本情况

公司下属子公司上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）于2006年4月26日设立了“哈尔滨信托计划”，该信托计划包含一个集合管理信托计划和五个单一指定用途资金信托。按照该信托计划合同约定，该信托计划对应的信托财产为

位于黑龙江省哈尔滨市的爱建新城地下商铺（13.0013万平方米）。

由于该信托计划相关债务人哈尔滨爱达投资置业有限公司（以下简称“哈爱达”）未能如约交付信托资产，且该地下商铺有效商业面积不足，权证法律文件不全。该信托计划原定于2009年4月26日到期，经全体受益人（委托人）同意延期至2012年4月26日。

2011年6月，爱建信托与哈爱达及其实际控制人颜立燕就债务归还签署了相关文件，哈爱达与颜立燕（连带责任人）确认应付爱建信托19亿元，哈爱达以上海新凌房地产开发有限公司（以下简称“新凌房产”）100%股权抵付爱建信托债权11.6亿元，以现金偿付剩余7.4亿元。2011年11月，经全体受益人（委托人）同意，将原哈尔滨地下商铺信托计划中一个集合管理信托计划和五个单一指定用途资金信托整合为一个信托计划（总规模不变）；原信托财产（13.0013万平方米爱建新城地下商铺）置换为新凌房产100%股权（11.6亿元）和哈爱达现金债务（7.4亿元）；如该项下财产未能全部分配，自动延期半年，即2012年10月26日。

2、兑付情况

2012年12月26日，爱建信托就“哈尔滨爱建新城地下商铺集合信托计划”终止暨信托财产分配召开了全体受益人（委托人）大会。

2013年1月，上海市政府相关部门批复，原则同意爱建信托提出的该信托计划项下信托财产分配方案。

依据相关协议，公司与下属子公司上海方达投资发展有限公司（以下简称“方达投资”）所持3.87亿元份额对应分配的信托财产为①2.18亿元信托份额获得上海鹏慎投资有限公司（以下简称“鹏慎投资”）12.67%的股权；②1.69亿元信托份额获得哈尔滨相关足额房产资产。

注：鹏慎投资为该信托计划专门设立的SPV公司，其将拥有新凌房产所开发的黄埔逸城项目的商业地产面积26,064.18平方米、停车位202个等资产，总价值约为17.86亿元（业经上海万隆资产评估事务所预评估）。

由于公司与方达投资所获得的相关信托财产需办理一系列相关权属变更、入账时的公允价值确认（聘请专业中介机构评估），截至2013年6月30日止，尚未完成上述程序。目前公司正积极推进相关工作。

3、终止的影响

(1) 对公司的影响

公司与方达投资所持有该信托计划份额约为3.87亿元，已计提了50%资产减值准备（即1.935亿元）。视上述所分配获得的信托财产的价值情况（待专业中介机构评估

确定)，将可能冲回部分或全部已计提的资产减值准备，对未来收益将起到积极的作用。

(2) 对爱建信托的影响

在保障该信托计划受益人权益的基础上，终止该信托计划并对其项下信托财产进行分配，消除了爱建信托历史信托项目遗留风险有利于其未来健康发展。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	68,047,566.78	42.43	4,082,854.01	6.00	1,749,363.94	1.80	104,961.84	6.00
1-2年(含2年)	165,424.40	0.10	33,084.88	20.00	3,117,424.40	3.20	623,484.88	20.00
2-3年(含3年)	273,631.20	0.17	136,815.60	50.00	273,631.20	0.28	136,815.60	50.00
3年以上	91,878,842.22	57.30	91,878,842.22	100.00	92,159,441.83	94.72	92,159,441.83	100.00
合计	160,365,464.60	100.00	96,131,596.71		97,299,861.37	100.00	93,024,704.15	

2、 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								

按组合计提坏账准备的其他 应收款								
组合：采用账龄分析法计提 坏账准备的其他应收款	160,365,464.60	100.00	96,131,596.71	59.95	97,299,861.37	100.00	93,024,704.15	95.61
组合小计	160,365,464.60	100.00	96,131,596.71	59.95	97,299,861.37	100.00	93,024,704.15	95.61
单项金额虽不重大但单项计 提坏账准备的其他应收款								
合计	160,365,464.60	100.00	96,131,596.71		97,299,861.37	100.00	93,024,704.15	

其他应收款种类的说明：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例(%)	
1 年以内	68,047,566.78	42.43	4,082,854.01	1,749,363.94	1.80	104,961.84
1—2 年	165,424.40	0.10	33,084.88	3,117,424.40	3.20	623,484.88
2—3 年	273,631.20	0.17	136,815.60	273,631.20	0.28	136,815.60
3 年以上	91,878,842.22	57.30	91,878,842.22	92,159,441.83	94.72	92,159,441.83
合计	160,365,464.60	100.00	96,131,596.71	97,299,861.37	100.00	93,024,704.15

3、 本期转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	转回或收回 原因	确定原坏账 准备的依据	转回或收回前累 计已计提坏账准 备金额	转回或收回 金额
上海瑞利置业发展有限公司	本期收回欠款	按可回收金额	590,400.00	2,952,000.00
合 计			590,400.00	2,952,000.00

4、 本报告期无实际核销的其他应收款。

5、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应 收款总额 的比例(%)	性质或 内容
(1)上海方达投资发展有限 公司	子公司	16,931,276.00	3 年以上	10.56	往来款
		28,000,000.00	1 年以内	17.46	
	小计	44,931,276.00		28.02	
(2)上海爱建进出口有限公 司	子公司	37,000,000.00	1 年以内	23.07	往来款
(3)爱建(香港)有限公司	子公司	30,280,839.24	3 年以上	18.89	往来款
		114,631.20	2-3 年	0.07	
		65,424.40	1-2 年	0.04	
		110,796.40	1 年以内	0.07	
	小计	30,571,691.24		19.07	
(4)上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	3 年以上	10.71	往来款
(5)上海爱艺建筑装饰配套 工程有限公司	子公司	6,448,294.23	3 年以上	4.02	往来款
		159,000.00	2-3 年	0.10	
		100,000.00	1-2 年	0.06	
		1,571,730.00	1 年以内	0.98	
	小计	8,279,024.23		5.16	
合 计		137,960,140.20		86.03	

7、应收关联方(非合并)账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额 的比例(%)
上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	10.71

(二) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
联营企业：												
上海爱建建筑设计院有限公司	权益法	300,000.00	1,938,314.22	-125,656.24		1,812,657.98	30.00	30.00				172,715.48
爱建证券有限责任公司	权益法	130,000,000.00	141,307,950.82	-2,868,777.88	-600,566.92	138,439,172.94	11.82	11.82				
上海市颀桥寝园	权益法	2,767,452.14	6,155,068.53	1,354,159.69		7,509,228.22	30.00	30.00				
权益法小计			149,401,333.57	-1,640,274.43	-600,566.92	147,761,059.14						172,715.48
子公司：												
上海爱建杨浦实业公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00			6,000,000.00	100.00	100.00				
上海爱建信托有限责任公司	成本法	3,070,000,000.00	3,070,000,000.00			3,070,000,000.00	99.33	99.33		896,387,990.66		
上海爱建融资租赁有限公司	成本法	45,000,000.00		45,000,000.00		45,000,000.00	75.00					

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海爱建资本管理有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00	100.00					
上海爱建资产管理有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00	100.00					
上海爱建进出口有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	100.00	100.00				250,845.31
爱建（香港）有限公司	成本法	64,105,782.40	2,105,782.40	62,000,000.00		64,105,782.40	100.00	100.00				
上海怡荣发展有限公司	成本法	22,072,500.00	22,072,500.00			22,072,500.00	75.00	75.00				
上海方达投资发展有限公司	成本法	190,000,000.00	190,000,000.00			190,000,000.00	95.00	95.00				
上海爱建实业有限公司	成本法	25,615,000.00	25,615,000.00			25,615,000.00	100.00	100.00				1,632,499.49
上海爱建科技实业公司	成本法	8,622,632.43	8,622,632.43			8,622,632.43	100.00	100.00				
上海爱建纺织品公司	成本法	14,000,000.00	14,000,000.00			14,000,000.00	100.00	100.00				
上海爱建纸业有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00			8,000,000.00	80.00	80.00				288,765.30
海爱艺建筑装饰配套工程有限公	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	90.91	90.91		10,000,000.00		

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海菱建物业管理有限公司	成本法	2,099,025.20	2,099,025.20			2,099,025.20	75.00	75.00				
上海爱和置业发展有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00			4,750,000.00	100.00	100.00				
上海爱建物业管理有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00			300,000.00	10.00	10.00				
其他被投资单位：												
上海佛欣爱建河道治理有限公司	成本法	1,700,000.00	1,700,000.00			1,700,000.00	5.00	5.00				
上海利昱国际贸易有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00			500,000.00	5.00	5.00				
上海宝鼎投资股份有限公司	成本法	172,524.00	172,524.00			172,524.00	<1.00	<1.00				
上海国嘉实业股份有限公司	成本法	348,720.00	348,720.00			348,720.00	<1.00	<1.00		139,097.31		
申银万国证券股份有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00			6,000,000.00	<1.00	<1.00				
上海国际信托有限公司	成本法	14,999,200.00	14,999,200.00			14,999,200.00	<1.00	<1.00				
上海海外联合投资股份有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	5.88	5.88				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营 及合营企业 其他综合收 益变动中享 有的份额	期末余额	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)	在被投资单 位持股比例 与表决权比 例不一致的 说明	减值准备	本期计 提减值 准备	本期现金红利
上海工商房屋建设公司	成本法	150,000.00	150,000.00			150,000.00	<5.00	<5.00		150,000.00		
成本法小计			3,477,435,384.03	307,000,000.00		3,784,435,384.03				906,677,087.97		2,172,110.10
合计			3,626,836,717.60	305,359,725.57	-600,566.92	3,932,196,443.17				906,677,087.97		2,344,825.58

(三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
其他业务收入	22,585,915.30	54,403,752.72
营业成本	5,813,272.00	10,444,422.43

2、 其他业务（分类别）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 管理费	2,672,500.00		3,000,000.00	
(2) 租赁	6,633,415.30	3,732,986.76	6,339,635.00	2,685,940.93
(3) 品牌使用费			53,117.72	
(4) 车库销售	13,280,000.00	2,080,285.24	45,011,000.00	7,758,481.50
合 计	22,585,915.30	5,813,272.00	54,403,752.72	10,444,422.43

(四) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	2,172,110.10	1,036,403.99
权益法核算的长期股权投资收益	-866,992.03	-2,320,455.81
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	929,500.00	507,000.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,941,002.90	1,604,183.40
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		17,110,793.49
信托产品收益	144,267.11	
其他（债权利息）	394,444.44	381,761.33
委托贷款收益	1,314,452.50	1,643,130.00

项目	本期金额	上期金额
合 计	7,028,785.02	19,962,816.40

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海爱建纸业有限公司	288,765.30	187,215.42
上海爱建实业有限公司	1,632,499.49	
上海爱建进出口有限公司	250,845.31	849,188.57
合 计	2,172,110.10	1,036,403.99

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
爱建证券有限责任公司	-2,268,210.96	-2,302,791.64
上海爱建建筑设计院有限公司	47,059.24	-17,664.17
上海市颞桥寝园	1,354,159.69	
合 计	-866,992.03	-2,320,455.81

(五) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-22,365,576.37	22,182,452.13
加：资产减值准备	3,106,892.56	-6,549,469.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,895,122.45	2,743,668.48
无形资产摊销	54,886.29	99,313.96
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,121.18	-2,042.89
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,771,600.00	608,400.00
财务费用（收益以“-”号填列）		9,221,493.87
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,028,785.02	-19,962,816.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-692,900.00	-152,100.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,144,082.84	8,007,678.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-70,223,878.38	-1,026,687.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	62,087,304.59	6,928,651.98
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-25,252,372.22	22,098,543.32
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	155,491,476.93	501,809,118.62
减：现金的期初余额	513,136,884.22	173,659,149.86
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-357,645,407.29	328,149,968.76

十二、补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-4,473.02	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,303,200.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	144,267.11	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,459,800.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	1,657,056.94	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	2,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-168,311.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-6,102,013.43	
少数股东权益影响额（税后）	4,706.25	
合 计	22,294,233.07	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.58	0.179	0.179
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.06	0.159	0.159

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额(或本期 金额)	年初余额(或上期 金额)	变动比率	变动原因
预付款项	66,389,246.25	5,885,636.33	1027.99%	主要系公司预付子公司爱建产业公司验资款
买入返售金融资产		250,000,000.00	-100.00%	系子公司爱建信托公司本期收到到期的返售金融资产
一年内到期的非流动资产	138,000,000.00	54,000,000.00	155.56%	主要系从其他非流动资产科目转入
发放贷款及垫款	1,701,810,000.00	1,242,450,000.00	36.97%	系子公司爱建信托公司贷款规模扩大
可供出售金融资产	131,808,360.99	229,447,515.55	-42.55%	主要系子公司爱建信托公司减少债券投资
预收款项	26,265,831.78	11,635,318.58	125.74%	系子公司爱建信托公司预收手续费及佣金收入
盈余公积	-	399,350,156.90	-100.00%	系公司用盈余公积弥补以前年度亏损
未分配利润	353,529,304.28	-244,134,155.13	244.81%	系公司用盈余公积弥补以前年度亏损及本期实现净利润
营业收入	86,901,427.05	147,706,840.34	-41.17%	主要系公司车位销售、进出口业务等传统业务销售收入减少
利息收入	101,572,550.12	31,141,278.33	226.17%	系子公司爱建信托公司发放贷款增加, 导致利息收入增加
手续费及佣金收入	227,777,564.94	119,671,445.36	90.34%	系子公司爱建信托公司信托业务手续费及佣金收入增加
营业成本	53,745,049.44	85,879,919.65	-37.42%	主要系公司车位销售、进出口业务等传统业务营业收入减少, 相应减少营业成本
手续费及佣金支出	6,270,247.16	2,372,274.14	164.31%	系子公司爱建信托公司信托项目咨询费支出增加
营业税金及附加	21,955,488.33	13,299,034.11	65.09%	主要系子公司爱建信托公司业务收入增加, 导致营业税金及附加增加
销售费用	4,517,809.04	8,322,609.92	-45.72%	主要系公司进出口业务等传统业务销售收入减少, 相应减少销售费用

管理费用	94,398,238.49	65,558,729.08	43.99%	主要系公司经营业绩大幅上升，职工薪酬和办公费等支出相应增加
财务费用	-3,664,866.55	7,111,502.33	-151.53%	主要系公司去年同期支付银行借款利息，今年无此因素
资产减值损失	4,470,438.91	470,001.52	851.15%	主要系公司按相关规定正常计提坏账准备增加，导致资产减值损失增加
公允价值变动收益	-2,054,396.54	-200,032.08	-927.03%	主要系公司交易性金融资产公允价值下降
营业外收入	19,382,215.01	2,925,371.89	562.56%	主要系子公司爱建信托公司取得财政扶持资金收入
所得税费用	71,351,555.56	31,572,182.14	126.00%	主要系子公司爱建信托公司实现利润增加，导致企业所得税增加

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2013 年 8 月 14 日批准报出。

第九节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、公司财务负责人、会计经办人员签名并盖章的会计报表
- 二、 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：范永进
 上海爱建股份有限公司
 2013 年 8 月 14 日