

公司代码：600643

公司简称：爱建股份

上海爱建股份有限公司 2014 年年度报告

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、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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）庄海燕声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

基于公司未来发展需要并结合实际经营情况，为积极回报股东，现提议 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：以 2014 年 12 月 31 日公司股本 1,105,492,188 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股；2014 年度不实施现金分红，也不使用未分配利润进行送股。

六、前瞻性陈述的风险声明

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。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	22
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	优先股相关情况.....	33
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第九节	公司治理.....	39
第十节	内部控制.....	42
第十一节	财务报告.....	43
第十二节	备查文件目录.....	146

第一节 释义及重大风险提示

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		
公司、本公司、爱建股份	指	上海爱建股份有限公司
爱建信托公司	指	上海爱建信托有限责任公司
爱建资产公司	指	上海爱建资产管理有限公司
爱建产业公司	指	上海爱建产业发展有限公司
爱建租赁公司	指	上海爱建融资租赁有限公司
爱建资本公司	指	上海爱建资本管理有限公司
爱建财富公司	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
上海市工商联	指	上海市工商业联合会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中登公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的风险，敬请查阅董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险的内容。

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	侯学东
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

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见《爱建股份 2011 年年度报告》公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

经营期间	主营业务的范围	变化情况描述
1994.7-1997.5	中外合资, 合作, 补偿贸易, 进料来料加工, 技术引进。	公司建立之初的主营业务。
1997.5-1998.5	中外合资, 合作, 补偿贸易, 进料来料加工, 技术引进, 自办联办企业, 委托、代办有关进出口业务, 住宅建造与销售、咨询业务。	增加了自办联办企业, 委托、代办有关进出口业务, 住宅建造与销售、咨询业务。
1998.5-2007.8	实业投资, 房地产开发、经营及咨询, 外经贸部批准的进出口业务(按批文), 商务咨询。	增加了实业投资业务。
2007.8-2011.6	实业投资, 投资管理, 房地产开发、经营及咨询, 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)。	增加了投资管理业务。
2011.6 至今	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)。	减少了房地产开发、经营及咨询业务。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司自上市以来至本报告期末, 第一大股东为爱建特种基金会, 未发生过变化。2012年6月, 公司完成非公开发行股票后, 上海国际集团成为公司第二大股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市南京东路61号4楼
	签字会计师姓名	黄晔 汪虹
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	平安证券有限责任公司
	办公地址	上海市陆家嘴环路1333号中国平安金融大厦26楼
	签字的保荐代表人姓名	邹文琦
	持续督导的期间	公司股改实施后至所有因股改形成的限售股解禁为止

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年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	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
营业收入	351,914,102.03	178,238,165.07	178,238,165.07	97.44	239,340,922.15
归属于上市公司股东的净利润	512,457,912.48	475,989,136.98	475,254,651.85	7.66	321,209,764.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	368,227,230.70	253,005,892.92	252,904,112.85	45.54	200,124,659.34
经营活动产生的现金流量净额	-826,590,007.91	-771,254,502.93	-775,759,110.15		-918,036,564.59
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	5,152,706,419.16	4,714,727,024.49	4,714,722,707.07	9.29	4,234,907,329.08
总资产	8,153,153,359.59	5,979,926,683.20	5,963,199,895.77	36.34	4,444,597,140.18

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.464	0.431	0.430	7.66	0.326
稀释每股收益(元/股)	0.464	0.431	0.430	7.66	0.326
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.333	0.229	0.229	45.41	0.203
加权平均净资产收益率(%)	10.38	10.64	10.63	减少0.26个百分点	10.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.46	5.65	5.65	增加1.81个百分点	6.64

二、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	1,224,815.87	-630,493.69	-38,818.34
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	7,117,797.00	21,753,200.00	5,973,900.00
委托他人投资或管理资产的损益	69,514,036.58	112,233,522.55	101,282,545.68
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	94,087,437.91	20,280,238.19	33,368,059.24
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,758,445.65	89,781,604.89	1,908,480.62
对外委托贷款取得的损益	226,666.67	2,877,056.94	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	269,356.48	-88,957.32	890,578.95
少数股东权益影响额	-18,734.59	7,018.38	-1,390,162.08
所得税影响额	-30,949,139.79	-23,229,945.88	-20,909,478.58
合计	144,230,681.78	222,983,244.06	121,085,105.49

四、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	214,920,590.96	476,647,217.49	261,726,626.53	61,302,675.62
可供出售金融资产	285,264,214.75	992,605,862.43	707,341,647.68	46,736,795.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	11,834,970.01	5,407,919.81	-6,427,050.20	-572,949.80
合计	512,019,775.72	1,474,660,999.73	962,641,224.01	107,466,521.55

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

2014 年工作的总体回顾

业务经营方面：

2014 年是公司进一步夯实发展基础、加快发展步伐的关键之年，也是公司发展振兴“打基础”阶段的结局、定局之年。在“稳中求进”总方针的指引下，公司上下团结促合作，凝心聚力谋发展，有效推进和落实各项重点工作，经济效益稳中有升。按合并报表，报告期内，公司实现营业收入 11.09 亿元，同比增长 37.01%；实现归属于上市公司股东的净利润 5.12 亿元，同比增长 7.66%，其中经营性利润为 3.68 亿元，占比 71.86%，同比增长 45.54%；实现每股收益 0.46 元。

2014 年，公司下属 6 家核心子公司稳健开拓业务，努力提升效益，不同程度地取得了一定成效。其中，爱建信托公司克服行业增速放缓、泛资产管理竞争激烈等多种外部挑战，取得了良好经营业绩；爱建资产公司确立了项目管理、投融资和房地产基金三大核心业务模式并进行了有益的探索；爱建产业公司积极探索业务转型发展，开展了不动产抵押担保垫资业务，工业大厦改建已顺利竣工；爱建租赁公司努力开展境内银行授信，探索引入境外低成本融资，经营成效良好；爱建资本公司在医疗、环保、养老等领域进行积极探索和充分论证，已开发、储备多个项目，为下一步实质性进入具体行业和项目打下了基础；爱建财富公司积极拓展产品销售及咨询顾问业务，加强公司产品营销和形象宣传，探索结合 P2P 方式搭建新型营销渠道。

内部管理方面：

一是深化研发工作。结合公司核心资产布局，对互联网金融、养老、医疗、房地产等行业进行跟踪研究，推进公司在自贸区的业务布局，明确了爱建（香港）公司战略定位与发展方向。

二是完善管控体系。对公司制度体系进行梳理，及时制订、修订了一批制度，同时着重搭建子公司的基础管理制度体系和业务操作指引；将审计工作重心逐步从以财务审计为主转向以内控审计为主，年内对 6 家核心子公司全部实施了内控审计。

三是加强团队建设。通过内部选聘健全经营班子，配备中层干部，录用新员工，组织爱建系统新进员工脱产培训，优化规范薪酬管理体系，完善激励约束机制，改进绩效考核办法。

四是扩大资金融通。启动发行公司债券相关程序，完成向证监会报送申请材料；积极与银行洽谈授信、融资。

五是建设信息化平台。公司 OA 信息化平台建设项目全面开展，财务系统一期开发基本完成，已进入试运行和二期开发阶段。

此外，报告期内，公司通过多种形式深化企业文化建设，如：编辑公司报刊、企业杂志、企业文化书籍及影像，开展司庆座谈会、征文比赛、演讲比赛等活动，为公司发展振兴营造良好的氛围。

目前，公司各项工作总体呈现出稳健发展的良好态势，但在发展中仍面临着一些困难与问题：一是经营规模、核心竞争力急需培育壮大；二是管理基础需要进一步提高完善；三是人才结构、业务素质均有待提高；四是 6 家核心子公司发展仍不平衡。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量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	351,914,102.03	178,238,165.07	97.44
营业成本	171,835,190.49	100,407,378.43	71.14
销售费用	5,029,441.28	9,304,222.61	-45.94
管理费用	312,746,003.86	258,267,478.25	21.09
财务费用	38,271,503.33	3,563,852.67	973.88
经营活动产生的现金流量净额	-826,590,007.91	-771,254,502.93	
投资活动产生的现金流量净额	-535,206,726.49	-371,440,105.77	

筹资活动产生的现金流量净额	1,379,292,531.95	807,883,027.27	70.73
利息收入	237,768,997.35	211,255,549.59	12.55
手续费及佣金收入	519,591,357.67	420,149,721.15	23.67

2 收入

(1) 主要销售客户的情况

2014年度,公司前五名客户收入累计总额为人民币7,655.47万元,占本期营业收入的21.75%。

3 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
商业	库存商品	74,088,556.22	43.12	65,288,589.62	65.02	13.48
物业管理	人工工资、维护费	14,811,496.80	8.62	8,642,336.97	8.61	71.38
融资租赁	借款利息及保险费	47,487,487.56	27.64	1,768,554.27	1.76	2,585.10
财富管理	服务费	24,181,102.64	14.07	69,001.64	0.07	34,944.24

4 费用

2014年度,公司销售费用5,029,441.28元,同比减少45.94%,主要系自营进口业务销售费用减少;财务费用38,271,503.33元,同比增加973.88%,主要系银行借款增加导致利息支出增加。

5 现金流

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	变动幅度 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-826,590,007.91	-771,254,502.93	-7.17	
投资活动产生的现金流量净额	-535,206,726.49	-371,440,105.77	-44.09	主要系购买债券、股票及信托计划。
筹资活动产生的现金流量净额	1,379,292,531.95	807,883,027.27	70.73	主要系借款增加

(1) 经营活动现金流入主要为子公司爱建信托公司收取的利息、手续费及佣金收入;经营活动现金流出主要为子公司爱建信托公司发放贷款、子公司爱建租赁公司购买融资租赁资产。

(2) 投资活动现金流入主要为子公司爱建信托公司出售基金、债券及股票;投资活动现金流出主要为子公司爱建信托公司购买基金、债券、股票以及公司系统购买信托计划。

(3) 筹资活动现金流入主要为增加银行借款;筹资活动现金流出主要为归还银行借款、利息支出及分红。

(4) 本报告期公司净利润512,016,310.14元,与经营活动现金流量存在重大差异,主要是子公司爱建信托公司发放贷款净增加及子公司爱建租赁公司购买融资租赁资产。

(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	80,338,761.49	74,088,556.22	7.78	11.28	13.48	减少 1.79 个百分点
融资租赁业	125,895,572.43	47,487,487.56	62.28	408.21	2,585.10	减少 30.58 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	277,316,169.51	119.92
香港特别行政区	418,732.20	8.56

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	787,976,577.91	9.66	770,363,231.65	12.88	2.29	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	476,647,217.49	5.85	214,920,590.96	3.59	121.78	主要系购买债券、股票及信托计划
预付款项	9,346,651.37	0.11	222,272,945.82	3.72	-95.79	主要系预付上海怡科投资管理有限公司股权转让款结转至长期股权投资
买入返售金融资产	259,014,330.14	3.18	350,918,027.39	5.87	-26.19	
一年内到期的非流动资产	461,364,578.19	5.66	447,735,755.43	7.49	3.04	
其他流动资产	418,381,400.00	5.13	421,381,400.00	7.05	-0.71	
发放委托贷款及垫款	2,073,890,920.00	25.44	1,678,050,000.00	28.06	23.59	
可供出售金融资产	992,605,862.43	12.17	285,264,214.75	4.77	247.96	主要系购买信托计划和债券
长期应收款	1,389,394,661.97	17.04	665,317,235.18	11.13	108.83	系开展融资租赁业务增加的融资租赁长期应收款
长期股权投资	307,681,361.48	3.77	250,963,139.52	4.20	22.60	
投资性房地产	428,446,394.82	5.25	37,746,970.80	0.63	1,035.05	主要系上海怡科投资管理有限公司本期纳

						入合并范围,其账面投资性房地产并入
其他非流动资产	269,380,848.15	3.30	514,510,848.15	8.60	-47.64	主要系信托计划收回及转入其他会计科目核算
短期借款	790,000,000.00	9.69	399,500,000.00	6.68	97.75	系本期增加银行借款
应付账款	94,315,177.48	1.16	191,443,257.07	3.20	-50.73	主要系本期支付融资租赁设备货款
长期借款	1,347,810,639.34	16.53	352,468,400.00	5.89	282.39	系本期增加银行借款
长期应付款	143,804,632.02	1.76	61,151,325.71	1.02	135.16	主要系融资租赁业务应付租赁保证金增加
其他非流动负债	246,534,717.70	3.02	28,436,723.23	0.48	766.96	系合并集合资金信托计划而增加的应付其他委托人实收资金及收益

2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(股票、债券、基金、理财产品),可供出售金融资产(股票、债券、基金)按公允价值计量,本报告期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值损益为 1,443.42 万元,可供出售金融资产产生的公允价值变动为-1,364.61 万元。

本报告期购买以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 35.66 亿元,出售以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 32.79 亿元;本报告期购买可供出售金融资产 0.74 亿元,出售可供出售金融资产 0.04 亿元。

(四) 核心竞争力分析

2014 年,公司坚持“稳中求进”,齐心协力、奋力开拓,各项重点工作均取得较大进展。核心资产方面,公司在 2014 年围绕核心资产不断探索,投资了柏瑞爱建资产管理(上海)有限公司和爱建商业保理有限公司两家类金融子公司,继续充实核心板块;资本规划方面,2014 年公司债的发行已正式启动,后续将根据公司条件的不断成熟和资本市场的发展以及股东结构的多因素考量,进一步落实资本规划;内部管控方面,公司在 2014 年继续加强内控建设、完善管控体系,对公司基本管控制度进行了修订,配套的多项细则做了相应调整;企业文化方面,公司在 2014 年编辑出版了多本书籍、企业内刊、报纸,并通过开展多种形式的文化建设活动,不断培育爱建企业文化,提升企业形象。

2014 年作为我国全面深化改革的元年,随着各项改革措施快速推进,中国社会经济环境正逐步发生深刻的变化。未来,在以经济增速放缓、经济结构优化升级、创新驱动等为主要特点的新常态下,公司将迎接新一轮的战略发展机遇期,为此,公司将继续打造具有自身特点的核心竞争力,主要体现在以下两方面:

1、综合型

公司的核心竞争力之一是能为客户提供综合性金融服务。根据公司未来的业务架构,公司将开展信托、证券、融资租赁、投资管理、不动产管理等综合管理业务,按照标准化和现金流稳定等要求进行资产最优配置,为客户提供综合型、一体化的金融增值服务,凸显公司的综合服务能力和价值创造能力。

2014 年,公司主要业务均不同程度地取得了一定成效。旗下爱建信托公司克服行业外部挑战,积极推进传统业务转型,提升资产管理综合能力,取得了良好的经营业绩;爱建租赁公司全年业务发展迅速,经营成效显著,并在跨境融资方面进行了积极探索。

2、协同性

不同业务单位之间协同发展是公司另一大核心竞争力。公司在行业选择时,将协同性作为一项重要选择指标;不同业务模块运营过程中,在建立严格的防火墙和加强风控的前提下,公司积极推动不同业务之间的衔接、支撑和互补作用,促使爱建整体效益与客户价值的最大化。

2014 年，公司系统业务协同有了新的进展。突出表现为协同意识增强，围绕业务拓展尤其是核心资产开拓的协同机制更加完善；子公司之间业务资源整合效率、客户和信息资源共享度继续提高，协同成效得到进一步体现。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位：元 币种：人民币

报告期内公司投资额	269,311,075.52
报告期内公司投资额与上年同比变动数	-496,488,924.48
报告期内公司投资额与上年同比变动幅度（%）	-64.83

被投资的公司名称	主要经营业务	占被投资公司权益的比例(%)
上海爱建融资租赁有限公司	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产等。	100.00
上海爱建产业发展有限公司	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)	100.00
上海爱隆投资管理中心	投资管理，资产管理，财务咨询（不得从事代理记账），投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，实业投资。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营）	13.00
上海爱恒投资管理中心	投资管理，资产管理，财务咨询（不得从事代理记账），投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，实业投资。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营）	1.09
柏瑞爱建资产管理（上海）有限公司	特定客户资产管理以及中国证监会许可的其他业务。	38.00
上海爱时投资管理中心（有限合伙）	投资管理，资产管理，财务咨询（不得从事代理记账），投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，实业投资。	1.03
上海爱诚股权投资管理有限公司	股权投资管理，投资管理，实业投资，资产管理，投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，财务咨询（除代理记账），会展服务。	100.00
浙江天堂硅谷银嘉创业投资合伙企业（有限合伙）	实业投资、投资管理。	17.46

(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	601318	中国平安	3,853,915.66	81,000	6,051,510.00	8.82	2,217,894.34

2	股票	600036	招商银行	4,767,412.05	315,000	5,225,850.00	7.61	530,605.95
3	股票	600016	民生银行	4,366,085.00	450,100	4,897,088.00	7.13	546,753.00
4	股票	600030	中信证券	4,650,947.50	144,000	4,881,600.00	7.11	239,562.50
5	股票	600837	海通证券	4,649,139.16	198,000	4,763,880.00	6.94	114,740.84
6	股票	600000	浦发银行	2,434,733.97	252,000	3,953,880.00	5.76	1,570,758.03
7	股票	601299	中国北车	3,200,086.30	540,100	3,834,710.00	5.59	642,343.70
8	股票	601601	中国太保	3,064,137.15	113,000	3,649,900.00	5.32	593,082.85
9	股票	601166	兴业银行	2,890,694.36	220,500	3,638,250.00	5.30	783,619.64
10	股票	000623	吉林敖东	2,312,848.18	70,000	2,436,700.00	3.55	123,851.82
期末持有的其他证券投资				19,899,330.15	/	25,301,909.47	36.87	3,595,257.81
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	10,506,233.95
合计				56,089,329.48	/	68,635,277.47	100.00	21,464,704.43

(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	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	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
600000	浦发银行	557,095.08	0.01	36,828,791.82	32,376,165.17	-12,884,029.80	可供出售金融资产	设立投资
600637	百视通	7,315.68	0.0002	104,056.36	137.35	2,499.77	可供出售金融资产	设立投资
合计		564,410.76	/	36,932,848.18	32,376,302.52	-12,881,530.03	/	/

(3) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	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	6,000,000.00		<1	6,000,000.00	485,828.00		可供出售	设立

证券有限公司							金融资产	投资
上海国际信托有限公司	14,999,200.00		<1	14,999,200.00	1,799,856.00		可供出售金融资产	设立投资
上海银行股份有限公司	767,700.00	1,120,842	<1	767,700.00	246,585.24		可供出售金融资产	设立投资
天安保险股份有限公司	16,284,645.60		<5	8,142,322.80			可供出售金融资产	设立投资
爱建证券有限责任公司	222,500,000.00		20.23	260,476,792.91	17,862,778.81	891,544.46	可供出售金融资产	设立投资
柏瑞爱建资产管理(上海)有限公司	38,000,000.00		38.00	36,961,683.82	-1,038,316.18		长期股权投资	设立投资
合计	298,551,545.60	1,120,842	/	327,347,699.53	19,356,731.87	891,544.46	/	/

(4) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量(股)	报告期买入股份数量(股)	使用的资金数量(元)	报告期卖出股份数量(股)	期末股份数量(股)	产生的投资收益(元)
浦发银行	7,037,278			4,690,000	2,347,278	29,208,461.62
华泰证券		521,100	8,547,041.00	521,100		3,031,335.12
国元证券		263,600	5,709,473.80	263,600		1,315,640.20
东吴证券		355,000	5,701,496.00	355,000		1,234,354.00
中国重工		961,107	6,376,050.13	736,107	225,000	1,199,005.41
南京		449,900	4,915,837.96	449,900		1,144,315.04

银行						
其余证券投资		11,120,213	141,459,807.28	7,770,895	3,349,318	4,199,344.83

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 1,041,971.06 元

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

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
爱建信托公司	信托计划	1,354	2014年1月8日	2018年12月23日	协议	738.58			是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	9,000	2014年1月23日	2016年7月22日	协议	2,362.50		836.26	是	否	否	自有资金,非募集资金
上海国际信托有限公司	信托计划	735	2014年1月28日	2014年3月19日	协议	8.07	735	8.07	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	1,000	2014年2月12日	2014年5月20日	协议	23.36	1,000	23.36	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	1,000	2014年2月18日	2014年12月31日	协议	171.50		72.84	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	1,000	2014年2月28日	2015年2月27日	协议	95.00		73.28	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	1,450	2014年2月28日	2015年2月27日	协议	137.75		106.26	是	否	否	自有资金,非募

	划		日	日								集资金
上海华宝信托有限公司	信托计划	450	2014年3月25日	2014年12月31日	协议	8.63	450	8.63	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	5,300	2014年4月3日	2015年4月2日	协议	530.00		251.31	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	1,000	2014年5月22日	2014年12月21日	协议	47.95	1,000	47.95	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	2,300	2014年6月18日	2014年12月3日	协议	52.10	2,300	52.10	是	否	否	自有资金,非募集资金
招商银行股份有限公司	银行理财产品	2,000	2014年6月19日	2014年6月27日	协议	1.34	2,000	1.34	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	2,000	2014年7月1日	2014年12月17日	协议	45.30	2,000	45.30	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	3,000	2014年7月30日	2014年12月17日	协议	56.24	3,000	56.24	是	否	否	自有资金,非募集资金
爱建信托公司	信托计划	2,000	2014年8月20日	2014年12月10日	协议	29.94	2,000	29.94	是	否	否	自有资金,非募集资金
上海华宝信托有限公司	信托计划	700	2014年9月9日	2014年11月26日	协议	8.74	700	8.74	是	否	否	自有资金,非募集资金
上海华宝	信托	5,000	2014年11		协议			40.59	是	否	否	自有资金,

信托有限公司	计划		月4日									非募集资金
上海华宝信托有限公司	信托计划	5,000	2014年11月4日		协议			40.59	是	否	否	自有资金,非募集资金
合计	/	44,289	/	/	/	4,317.00	15,185	1,702.80	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)												0

(2) 委托贷款情况

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	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	预期收益	投资盈亏
江苏新瑞安投资有限公司	3,500	18个月	6.58%	开办费、咨询费、设计费及归还股东借款等	无	否	否	否	否	自有资金,非募集资金	345.45	185.96
上海爱建融资租赁有限公司	10,000	12个月	6.34%	归还他行借款,流动资金周转	无	否	否	否	否	自有资金,非募集资金	634	139.13

3、集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司

(1) 上海爱建信托有限责任公司(本公司持股100%):注册资本为人民币30亿元。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）。报告期末，该公司总资产为 400,281.22 万元，净资产为 361,082.85 万元，营业总收入为 75,785.88 万元，净利润为 45,666.66 万元。

（2）上海爱建资产管理有限公司（本公司持股 100%）：注册资本为人民币 25,000 万元，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（涉及行政许可的，凭许可证经营）。报告期末，该公司（含资产管理板块）总资产为 88,665.84 万元，净资产为 25,747.72 万元，营业总收入为 10,423.98 万元，净利润为 3,730.91 万元。

（3）上海爱建产业发展有限公司（本公司持股 100%）：注册资本为人民币 20,000 万元，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）。报告期末，该公司（含产业板块）总资产为 29,147.66 万元，净资产为 24,399.87 万元，营业总收入为 9,399.55 万元，净利润为 395.79 万元。

（4）上海爱建融资租赁有限公司（本公司持股 100%）：注册资本为人民币 30,000 万元，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）。报告期末，该公司总资产为 184,521.47 万元，净资产为 36,171.01 万元，营业总收入为 12,754.06 万元，净利润为 4,313.64 万元。

（5）上海爱建资本管理有限公司（本公司持股 100%）：注册资本为人民币 10,000 万元，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）。报告期末，该公司总资产为 10,396.92 万元，净资产为 10,209.92 万元，净利润为 209.66 万元。

（6）上海爱建财富管理有限公司（本公司持股 100%）：注册资本为人民币 5,000 万元，经营范围为理财咨询，理财产品的研究开发及技术咨询，投资咨询、投资管理，资产管理，财务咨询（除代理记账）（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。报告期末，该公司总资产为 5,682.37 万元，净资产为 5,243.84 万元，营业总收入为 3,289.36 万元，净利润为 242.03 万元。

（7）爱建（香港）有限公司（本公司持股 100%）：注册资本为 8,146.2970 万港元，经营范围为一般贸易和投资。报告期末，该公司总资产为 10,442.89 万元，净资产为 7430.04 万元，营业总收入为 41.87 万元，净利润为亏损 16.69 万元。

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%）：注册资本为人民币 300 万元。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）。

（2）爱建证券有限责任公司（本公司合并持股 20.23%）：注册资本为人民币 11 亿元。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。

5、非募集资金项目情况

适用 不适用

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

在当前中国宏观经济增速换挡、结构转型的大背景下，随着资本市场的进一步发展以及互联网金融的崛起，资产管理行业和资产配置结构将发生深刻的变化。

1、信托行业

2014 年末，信托行业管理的信托资产规模再创新高，为 13.98 万亿元，较 2013 年末同比增长 28.14%，较 2014 年三季度末环比增长 7.95%。但是，资产规模增幅明显回落，较 2013 年末 46.05% 的同比增长率回落 17 个百分点。在经济下行和竞争加剧的双重挑战下，信托业结束了自 2008 年以来的高速增长阶段，步入了转型发展的阶段。未来，随着地方债监管的加强和资本市场的不断

完善，非标资产标准化、股权投资类信托、证券投资信托将逐步提升比重；同时，伴随国有企业混合所有制改革的推进，信托资产参与定向增发、并购重组的机会将逐渐增多。

2、融资租赁行业

2014 年，全国融资租赁行业保持近年来的发展趋势，在企业数量、资本规模和合同余额等方面继续高速增长。截至 2014 年底，融资租赁行业资产总规模达 3.2 万亿元，同比增长近 50%。随着我国融资租赁市场发展的逐步成熟，行业专业化、精细化水平将不断提高，业务模式将持续创新。伴随人民币国际化进程的推进，也为融资租赁公司获得境外低成本资金提供了机遇。

3、私募股权投资行业

私募股权投资作为资本市场的重要参与者，在 2014 年伴随着新三板市场的快速发展、创业板 IPO 新规发布、再融资放行、上市公司并购重组新政以及正在密集推进的注册制改革等创新举措，行业的整体环境也有着较大的创新和变化，募资渠道和退出机制正不断趋于丰富完善。同时，对于私募股权投资机构，新一轮的国资国企改革也将蕴含众多投资机会。

4、不动产管理

2014 年以来，随着需求减少、库存高企带来的供需关系变化，房地产投资增速出现了显著放缓，房地产销售额同比大幅下滑。在经济去杠杆的背景下，非常规的大规模刺激也难以再现，房地产行业进入调整期。房企传统重资产模式将面临更大的资金和运营压力，未来有向轻资产、金融化发展模式转变的趋势。

5、第三方财富管理

2014 年，随着监管逐步完善，财富管理行业传统“野蛮增长”方式难以为继，财富管理机构纷纷积极转型，同时，资管业务的全面开放为财富管理公司业务拓展提供了外部条件，各机构开始向自主开发和销售产品进行转型。2014 年互联网金融的迅猛发展拓宽了第三方理财的销售渠道，越来越多的财富管理机构开始将财富管理业务与互联网优势充分融合，依托互联网强大渠道满足各个阶层人群的财富管理需求，进一步增强公司的客户量和客户粘性。另外，随着人民币国际化的推进，未来跨境资产配置需求也将增多。

(二) 公司发展战略

公司的战略定位是将公司打造成为一家以金融业为主体，专注于提供财富管理和资产管理综合服务的成长性上市公司。

1、以金融业为主体

在加快推进上海国际金融中心建设的大背景下，公司将坚持以金融业为主体。除控股信托、参股证券等主流金融企业外，公司还投资经营融资租赁、产业基金、资产管理以及第三方财富管理等与金融业密切相关的企业。在加强风险控制和合规建设的基础上，建立优秀的企业文化和市场化的激励约束机制，充分发挥公司整体优势和综合优势，将公司打造成一家以金融业为主体的成长性上市公司。

2、专注于提供财富管理和资产管理综合服务

随着我国社会和个人财富的不断增加，资产管理和财富管理将是我国金融业未来发展的一个主要方向。公司将在搭建综合金融业务架构的前提下，以满足客户需求为中心，以专业化管理能力为依托，通过产品创新和提升服务，来合理运用和管理资金与资产，以此构建资金与资产之间的桥梁，最终实现财富的不断增值，为客户创造价值。公司的目标是将爱建股份建设成为卓越的财富管理和资产管理综合服务提供商。

(三) 经营计划

2015 年，公司将主动适应宏观经济新常态，着力把握“稳中求进”总基调，突出“创新转型发展”主题，围绕“规范、持续、健康”开展工作，进一步做大做强爱建信托公司、爱建租赁公司，加快爱建资本公司、爱建财富公司经营基础的培育，推动爱建资产公司和爱建产业公司重点项目落地，实现转型突破，积极探索金融、类金融业务新的发展领域，深化业务协同，加强资源整合，发挥综合性优势，持续提升核心竞争力和经济效益。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

由于公司各板块业务的持续快速发展，加大了对于资金的总体需求。公司将在统筹考虑整体资产负债率的前提下，综合平衡负债结构以及资金成本。一方面与原有银行保持良好合作，另一方面积极寻求新的直接融资方式，如通过发行公司债券等工具来满足各子公司业务发展对于资金的迫切需求。

(五) 可能面对的风险

1、宏观环境与经济下行风险

2015 年是中国经济进入新常态的关键一年，从投资、消费、出口的形势看，2015 年经济下行压力依然较大，稳增长调结构成为经济工作的重点。经济增速放缓、固定资产投资增速下降、原材料价格低迷、CPI 低位运行、地方政府债务高企，这些风险和问题都是不容忽视的。因此，从外观环境来看，公司所涉及的业务板块发展可能存在不确定性。为避免上述风险，公司将持续密切关注宏观经济环境与公司相关行业动向，将根据市场情况及监管政策的变化，有针对性地研究并采取风险应对措施。

2、内部控制与管理风险

随着公司的不断发展壮大，公司的业务范围、资产规模、人员规模等也随之扩大，各子公司业务交叉协同的程度也逐步加深，为规避内部控制管理不善或风险控制不到位而导致的风险及对公司战略规划实施造成不利影响，公司将进一步加强各类项目的评审和管理；进一步完善管理流程和内控制度建设，建立健全内控体系；有效调整组织架构，完善法人治理；加强制度执行力度，对公司内控检查中存在的缺陷及时进行调整，以从源头上严格把控风险。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司利润分配政策的制定及执行符合公司章程，相关的决策程序和机制完备、合规，独立董事已尽责履职并发挥了应有的作用，切实维护了中小投资者的合法权益。

报告期内，公司根据经营发展的实际情况，兼顾股东合理的投资回报和公司的可持续发展，制定了 2013 年度利润分配方案：以 2013 年末总股本 1,105,492,188 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.60 元人民币(含税)。该分配方案经公司六届 10 次董事会议和第二十三次(2013 年度)股东大会审议通过，并于 2014 年 7 月 29 日顺利实施。

同时，根据中国证监会发布的《上市公司章程指引(2014 年修订)》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等相关规定，并结合实际情况，公司对《章程》第一百五十五条利润分配政策相关条款进行了修订，修订内容涉及利润分配的形式、利润分配的决策程序与机制、利润分配的监督。该章程修订议案经 2014 年 12 月 4 日召开的公司六届 15 次董事会议和 2014 年 12 月 24 日召开的公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年	0	0	3	0	512,457,912.48	0
2013 年	0	0.60	0	66,329,531.28	475,989,136.98	13.94
2012 年	0	0	0	0	321,209,764.83	0

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见公司于 2015 年 4 月 24 日在上交所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的《公司 2014 年度履行社会责任报告》。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

√适用 □不适用

(一) 诉讼、仲裁或媒体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>1、公司全资子公司爱建信托公司于2014年3月发行“爱建-佳兆业杭州项目投资集合资金信托计划”，并根据信托文件的规定集合运用信托资金，分别向杭溪隆业房地产（杭州）有限公司（以下简称“杭溪隆业”）增资和提供股东借款。鉴于杭溪隆业的实际控制人佳兆业集团控股有限公司面临重大不利情形，可能对“爱建-佳兆业杭州项目投资集合资金信托计划”构成重大不利影响，为保障全体信托受益人的利益，履行恪尽职守、诚实、信用、谨慎管理的责任，爱建信托公司作为该信托计划的受托人，依据双方签署的《股东借款合同》中的交叉违约条款，要求杭溪隆业提前归还股东借款本金。</p> <p>2015年1月12日，公司接受爱建信托公司报告，爱建信托公司已于日前向上海市第一中级人民法院提起民事诉讼，请求人民法院依法判令杭溪隆业归还股东借款及利息，并依法处置杭溪隆业名下的相关财产，优先用于清偿其未按约支付的款项。上海市第一中级人民法院已受理并办理完毕杭溪隆业土地使用权及在建工程查封手续。</p> <p>目前，该案件尚在审理过程中。</p>	<p>详见 2015 年 1 月 13 日公司临 2015-001 号公告</p>
<p>2、公司全资子公司爱建信托公司于 2014 年 12 月收到上海市第一中级人民法院签发的应诉通知书及民事起诉状，原告方大炭素新材料科技股份有限公司诉爱建信托公司等承担股东出资款不到位所导致的损失赔偿责任，其中爱建信托公司承担股东出资人民币 8690 万元及利息。据爱建信托公司报告，该诉讼系爱建信托公司作为信托代持股东所引发的法律纠纷，所涉股东出资问题，经初步核查，已按法定程序完成，依法不应承担其他责任，爱建信托公司将积极应诉。</p> <p>2015 年 2 月 2 日，公司接受爱建信托公司报告，爱建信托公司近日收到上海市第一中级人民法院民事裁定书，原告方大炭素新材料科技股份有限公司于 2015 年 1 月 10 日以证据尚不完善为由，向上海市第一中级人民法院申请撤回对被告爱建信托公司的起诉。</p>	<p>详见 2014 年 12 月 17 日公司 2014-047 号公告和 2015 年 2 月 3 日公司临 2015-008 号公告</p>

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、破产重整相关事项

报告期内，本公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√适用□不适用

(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、公司受让上海怡科投资管理有限公司 100%股权</p> <p>2013 年 10 月，公司全资子公司爱建资产公司与上海仪电控股（集团）公司签署《上海市产权交易合同》及《交易合同补充协议》，爱建资产公司出资 432,113,602.19 元通过上海联合产权交易所，以竞拍方式受让上海仪电控股（集团）公司持有的上海怡科投资管理有限</p>	<p>详见 2013 年 10 月 24 日公司临 2013-038 号公告和 2014 年 4 月 12 日公司临 2014-013 号公告。</p>

<p>公司 100%股权（以下简称“标的股权”）。该标的股权主要对应资产为投资性房地产——怡甸大厦，位于上海市徐汇区肇嘉浜路 746 号，建筑面积 16,613.73 平方米。之后，爱建资产公司按约向对方付清了标的股权的全部受让价款，并于 2014 年 4 月 10 日经上海市工商局徐汇分局核准，取得了标的股权变更后的营业执照，上海怡科投资管理有限公司成为爱建资产公司的全资子公司。</p>	
<p>2、爱建产业发展公司企业合并事项</p> <p>2013 年 4 月 25 日，公司六届 4 次董事会议审议通过《上海爱建产业发展有限公司组建方案》，同意组建上海爱建产业发展有限公司；2013 年 7 月，爱建产业公司完成工商注册登记的第一步注册步骤：即以公司自有资金 6000 万元注册设立爱建产业，并取得《企业法人营业执照》；2013 年 9 月，爱建产业公司完成工商注册登记的第二步注册步骤：将本公司所拥有上海爱建进出口有限公司 100%股权（资产评估价 4,871.73 万元）、上海爱建纸业有限公司 80%股权（资产评估价 1,019.30 万元）注入爱建产业公司；2014 年 1 月 21 日，爱建产业公司完成工商注册登记的第三步注册步骤：将本公司拥有的上海爱建实业有限公司 100%股权（资产评估价 4,856.46 万元人民币）和实物资产爱建工业大厦（资产评估价 3,147.90 万元人民币）注入爱建产业公司。同时，根据爱建产业公司 2 亿元注册资本规模的组建方案，公司对其增资 104.61 万元人民币。至此，爱建产业公司实收资本已全部到位，工商登记变更已完成。</p>	<p>详见 2013 年 4 月 27 日公司临 2013—019 号、2013 年 7 月 6 日公司临 2013—026 号、2013 年 9 月 10 日公司临 2013—032 号、2014 年 1 月 23 日公司临 2014—001 号公告。</p>

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>1、本公司及控股子公司爱建信托公司、爱建产业公司、爱建资本公司租赁关联方上海建岭工贸实业有限公司所拥有的上海市零陵路 599 号房产（爱谦大厦）作为办公场所；租赁面积为 9600 m²，年租金为 999.68 万元。</p> <p>本次关联交易的定价政策为：双方参照周边市场办公楼租赁价格协商确定租金价格。</p> <p>本次关联交易的目的以及对上市公司的影响：本次关联交易为本公司及控股子公司正常运营之需，支付的租金计入本公司及控股子公司爱建信托公司、爱建产业公司、爱建资本公司当年损益。</p>	<p>详见 2014 年 6 月 5 日公司临 2014—023 号公告</p>
<p>2、本公司拟公开发行公司债券相关事项已经 2014 年 12 月 4 日召开的公司六届 15 次董事会议审议通过，并经 2014 年 12 月 24 日召开的公司 2014 年第一次临时股东大会批准。经公司研究决定，拟聘请国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为公司本次公司债券发行的保荐机构及主承销商。</p> <p>鉴于本公司时任董事杨德红先生为国泰君安总裁，根据《上海证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》等有关规定，本次聘请国泰君安为公司债券发行保荐机构及主承销商事项构成关联交易。</p> <p>本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次关联交易为公司本次公司债券发行之需，没有损害公</p>	<p>详见 2014 年 12 月 25 日公司临 2014—049 号公告</p>

司及股东利益，并为公司债券的顺利发行提供良好的服务保障。

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

3 其他重大合同

(1) 详见本节第四、(一)、1 项关于“公司受让上海怡科投资管理有限公司 100%股权”事项的概述。

(2) 2014 年 3 月 4 日，本公司全资子公司爱建资产公司、江苏新瑞安投资有限公司及上海农商银行黄浦支行签署《委托贷款合同》，约定爱建资产公司以自有资金委托上海农商银行黄浦支行向江苏新瑞安投资有限公司发放委托贷款 3500 万元，期限为 2014 年 3 月 4 日至 2015 年 9 月 2 日，贷款利率按年利率 6.58% 执行（详见 2014 年 3 月 6 日公司临 2014-007 号公告）。

八、承诺事项履行情况

适用 不适用

(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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	其他	爱建股份	本公司将与上级部门积极沟通，在 2014 年 9 月 30 日之前，聘任完成符合法律、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。由于涉及干部管理，尚需与有关部门进行汇报沟通，因此将完成时间分别延期至 2014 年 10 月 31 日、11 月 30 日。	承诺时间： 2014 年 6 月 28 日、10 月 1 日、10 月 30 日； 承诺期限： 2014 年 9 月 30 日、10 月 31 日、11 月 30 日	是	是		
与再融资相关的承诺	其他	爱建特种基金会	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。		是	是		

与再融资相关的承诺	其他	上海国际集团	1、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；2、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。		是	是		
与再融资相关的承诺	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		
与再融资相关的承诺	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		

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	160
境内会计师事务所审计年限	23 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	55

十、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

报告期内，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、收购人均未受到中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及上交所的公开谴责。

十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益（+/-）	2013年12月31日		
			长期股权投资（+/-）	可供出售金融资产（+/-）	归属于母公司股东权益（+/-）
上海佛欣爱建河道治理有限公司			-1,700,000.00	1,700,000.00	
上海利昱国际贸易有限公司			-500,000.00	500,000.00	
上海宝鼎投资股份有限公司			-172,524.00	172,524.00	
上海国嘉实业股份有限公司			-209,622.69	209,622.69	
申银万国证券股份有限公司			-6,000,000.00	6,000,000.00	
上海国际信托有限公司			-14,999,200.00	14,999,200.00	
上海海外联合投资股份有限公司			-60,000,000.00	60,000,000.00	
上海正浩资产管理有限公司			-16,295,365.13	16,295,365.13	
上海经怡实业发展有限公司			-337,400.00	337,400.00	
上海银行股份有限公司			-767,700.00	767,700.00	
上海三甫实业公司			-12,600.00	12,600.00	
长江经济联合发展（集团）股份有限公司			-53,592.00	53,592.00	
天安保险股份有限公司			-8,142,322.80	8,142,322.80	
上海浦江租赁信息服务平台管理有限公司			-800,000.00	800,000.00	
上海龙创节能系统股份有限公司			-5,000,000.00	5,000,000.00	
合计	/		-114,990,326.62	114,990,326.62	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明：

本公司根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订），将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投资从“长期股权投资”中分类至“可供出售金融资产”核算，并进行了追溯调整。

2 合并范围变动的影响

单位：元 币种：人民币

主体名称	纳入/不再纳入合并范围的原因	2013年1月1日归属于母公司股东权益(+/-)	2013年12月31日		
			资产总额(+/-)	负债总额(+/-)	归属于母公司股东权益(+/-)
新增集合资金信托计划	将持有并控制的结构化主体纳入合并报表范围		16,726,787.43	16,722,470.01	4,317.42
合计	-		16,726,787.43	16,722,470.01	4,317.42

合并范围变动的影响的说明：

本公司根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订），将持有并满足准则规定“控制”定义的结构化主体纳入合并报表范围，并进行了追溯调整。

3 准则其他变动的影响

(1) 执行《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订），将其他综合收益项目从“资本公积”及“外币报表折算差额”科目中分类至“其他综合收益”科目核算，并进行了追溯调整，调整年初数为：增加“其他综合收益”92,467,335.37 元、减少“资本公积”89,696,119.09 元、减少“外币报表折算差额”2,771,216.28 元。

(2) 执行《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订），将子公司计提的“一般风险准备”按归属于母公司所有者的份额从“未分配利润”科目中予以恢复，并进行了追溯调整，调整年初数为：增加“一般风险准备”26,670,768.90 元、减少“未分配利润”26,670,768.90 元。

十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

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。公司本次非公开发行股票募集资金净额为人民币 2,575,414,736.30 元，新增股本 285,087,700 股，总股本增至 1,105,492,188 股（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》。2013 年 12 月 30 日，接子公司爱建信托公司报告，“哈尔滨信托计划”已终止。目前，“哈尔滨信托计划”信托财产分配工作正在推进中（详见 2012 年 12 月 28 日公司临 2012-036 号公告和 2013 年 12 月 31 日公司临 2013-044 号公告）。

3、2014 年 12 月 4 日，公司召开六届 15 次董事会议，审议通过发行公司债券的相关议案。经综合考量，结合自身情况，公司拟发行不超过 20 亿元人民币公司债券，募集资金拟用于偿还银行贷款和（或）补充流动资金。该事项后经 2014 年 12 月 24 日召开的公司 2014 年第一次临时股东大会批准，并于 2015 年 1 月 13 日被中国证监会正式受理。2015 年 4 月 10 日，经中国证监会发行审核委员会审核，发行公司债券的申请获得通过（详见 2014 年 12 月 6 日公司临 2014-041 号、042 号公告、2014 年 12 月 25 日公司临 2014-048 号公告、2015 年 1 月 15 日公司临 2015-005 号公告和 2015 年 4 月 14 日公司临 2015-014 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

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	287,568,863	26.01				-60,129	-60,129	287,508,734	26.01
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	817,923,325	73.99				60,129	60,129	817,983,454	73.99
1、人民币普通股	817,923,325	73.99				60,129	60,129	817,983,454	73.99
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,105,492,188	100				0	0	1,105,492,188	100

2、股份变动情况说明

由于上海莘吴实业有限公司、上海市教育考试院、苏州市吴中区刺绣总厂三家股东分别在中登公司上海分公司办理了合并、过户手续，其合计持有的有限售条件的 49,583 股流通股于 2014 年 1 月 29 日上市流通（详见 2014 年 1 月 25 日公司临 2014-002 号公告）；此外，由于新兴饭店股东将其账户内有限售条件的 10,546 股流通股分别过户到陈元祥（573 股）、陈钰（372 股）、邢根明（5,396 股）和王玉珍（4,205 股）名下，该等股票于 2014 年 7 月 30 日上市流通（详见 2014 年 7 月 24 日公司临 2014-029 号公告和 2014 年 7 月 25 日公司临 2014-030 号公告）。因此，报告期内公司有限售条件股份共减少 60,129 股，无限售条件流通股份相应增加，股份总数不变。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海莘吴实业有限公司	11,131	11,131	0	0	账户未规范	2014 年 1 月 29 日
上海市教育考试院	23,611	23,611	0	0	账户未规范	2014 年 1 月 29 日
苏州市吴中区刺绣总厂	14,841	14,841	0	0	账户未规范	2014 年 1 月 29 日
新兴饭店	10,546	10,546	0	0	账户未规范	2014 年 7 月 30 日
合计	60,129	60,129	0	0	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
A 股	2012 年 6 月 6 日	9.12 元	285,087,700	2012 年 6 月 6 日	285,087,700	

2012 年 6 月 5 日，公司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股票，发行价格为 9.12 元/股，发行数量为 285,087,700 股，募集资金净额为人民币 2,575,414,736.30 元。发行后，公司总股本增至 1,105,492,188 股。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	82,346
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	64,280

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内增减	期末持股数	比例	持有有限售	质押或冻结情况	股东

(全称)		量	(%)	条件股份数 量	股 份 状 态	数量	性质
上海工商界爱国建设特种基金会	0	135,954,229	12.30	0	无		其他
上海国际集团有限公司	0	109,649,200	9.92	109,649,200	无		国有法人
上海经怡实业发展有限公司	0	76,754,300	6.94	76,754,300	无		其他
上海大新华投资管理有限公司	0	49,342,100	4.46	49,342,100	质押	49,342,100	未知
上海汇银投资有限公司	0	49,342,100	4.46	49,342,100	质押	49,342,100	境内非国有法人
上海国际集团资产管理有限公司	9,783,658	9,783,658	0.89	0	无		国有法人
史振明	8,033,701	8,777,971	0.79	0	无		未知
刘靖基	0	6,989,021	0.63	0	无		未知
全国社保基金四一四组合	5,999,953	5,999,953	0.54	0	无		其他
李明睿	5,731,723	5,731,723	0.52	0	无		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	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			
上海国际集团资产管理有限公司	9,783,658		人民币普通股	9,783,658			
史振明	8,777,971		人民币普通股	8,777,971			
刘靖基	6,989,021		人民币普通股	6,989,021			
全国社保基金四一四组合	5,999,953		人民币普通股	5,999,953			
李明睿	5,731,723		人民币普通股	5,731,723			
上海市工商业联合会	4,095,064		人民币普通股	4,095,064			
刘克明	3,526,500		人民币普通股	3,526,500			
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	3,199,926		人民币普通股	3,199,926			
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选股票型证券投资基金	2,766,138		人民币普通股	2,766,138			

上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>前十名股东中，上海国际集团资产管理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		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		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		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		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。			

四、公司第一大股东、第二大股东情况

(一) 公司第一大股东

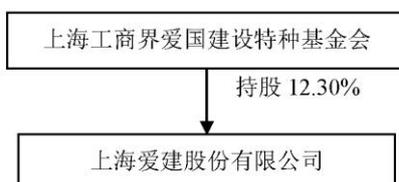
名称	上海工商界爱国建设特种基金会
单位负责人或法定代表人	任文燕
成立日期	1993 年 1 月 8 日
组织机构代码	50177387X
注册资本(元)	100,000,000
主要经营业务	基金管理, 资助民营企业培训人才, 资助社会教育、福利事业和为老龄事业服务。

(二) 公司第二大股东

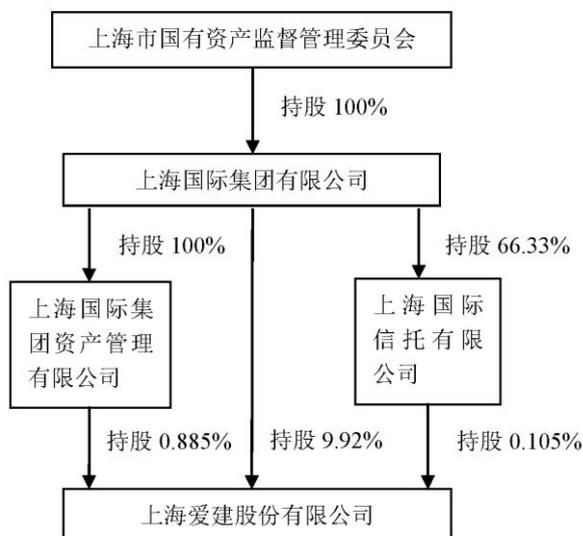
名称	上海国际集团有限公司
单位负责人或法定代表人	沈骏
成立日期	2000 年 4 月 20 日
组织机构代码	63175773-9
注册资本(元)	10,558,840,000
主要经营业务	开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务, 金融研究, 社会经济咨询。

(三) 公司与第一大股东、第二大股东之间的产权及控制关系的方框图

公司与第一大股东股权关系方框图



公司与合并持有股份第二大股东股权关系方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
范永进	董事长	男	53	2012年6月5日	2016年1月30日	0	0	0		109.36	
杨德红(注1)	原董事	男	48	2013年1月30日	2015年1月14日	0	0	0			
汪宗熙	董事	男	81	2006年6月26日	2016年1月30日	0	0	0			
季晓东	董事	男	62	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0			
朱仲群	董事	男	51	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0			
陈刚	董事	男	49	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0			
沈重英	独立董事	男	70	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0			
赵宇梓	独立董事	男	62	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0			
徐志炯	独立董事	男	65	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0			
任文燕	监事会主席	女	71	2010年2月2日	2016年1月30日	0	0	0			
张毅	监事	男	41	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0			
张行	监事	女	54	2010年2月2日	2016年1月30日	0	0	0			
郭康玺	监事	男	58	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0			
朱建高	监事	男	48	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0		97.18	
陈柳青	监事	男	56	2013年1月30日	2016年1月30日	0	0	0		97.61	
杨德红(注1)	原总经理	男	48	2009年8月19日	2014年3月31日	0	0	0			
马金(注2)	副总经理(代行总经理职权)	男	44	2014年3月31日	2016年1月30日	0	0	0		111.82	
周伟忠(注2)	副总经理	男	51	2014年3月31日	2016年1月30日	0	0	0		203.54	
赵德源(注3)	财务总监(财务负责人)	男	50	2014年11月27日	2016年1月30日	0	0	0		173.77	
侯学东(注3)	董事会秘书	男	53	2014年11月27日	2016年1月30日	0	0	0		104.19	
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	897.47	/

姓名	近年来主要工作经历
范永进	曾任上海证券期货监督管理委员会上市公司处副处长，上海上市公司资产重组领导小组办公室办公室主任，上海市金融服务办公室副主任。现任上海爱建股份有限公司董事长、党委书记，上海海外联合投资股份有限公司副董事长。
杨德红	曾任上海国际集团资产经营有限公司总经理，上海国际信托投资有限公司副总经理，上海国际集团总经理助理，上海国际集团董事、副总裁、党委副书记，上海爱建股份有限公司董事、总经理、党委副书记，上海国利货币经纪有限公司董事长。现任国泰君安证券股份有限公司党委书记、总裁，上海浦东发展银行股份有限公司董事。
汪宗熙	曾任上海市审计局副局长、局长，上海市政府财贸办副主任，上海爱建信托公司副总经理。现任上海爱建股份有限公司董事，上海工商界爱国建设特种基金会副理事长。
季晓东	曾任上海市委统战部副处长、处长、秘书长、副部长，上海市工商联党组书记、副主席，上海市十三届人大常委、财经委员会委员。现任上海爱建股份有限公司董事，上海工商界爱国建设特种基金会副理事长。
朱仲群	曾任中国人民银行处长，国家开发银行处长，光大银行大连分行行长助理，总行监察室副主任，中国平安人寿保险公司北京分公司总经理，长城人寿保险公司总经理、副董事长。现任上海爱建股份有限公司董事，上海国际集团总裁助理。
陈刚	曾任上海联合财务有限公司董事、副总经理，上海国有资产经营有限公司财务部副总经理、总裁办总经理，上海国际集团行政管理总部总经理、投资管理总部总经理、资产管理有限公司总经理。现任上海爱建股份有限公司董事，上海国利货币经纪有限公司董事长。
沈重英	曾任中国证监会上海证管办主任，中国证监会上海稽查局局长，上海市人大常委，上海证券交易所理事。现任上海爱建股份有限公司独立董事，中海集装箱运输股份公司独立监事，中华企业股份公司独立董事。
赵宇梓	曾任中国建设银行上海市分行行长助理、副行长，中国建设银行信用卡中心总经理，第十届、第十一届全国政协委员，VISA 亚太区业务委员会顾问。现任上海爱建股份有限公司独立董事，第十二届全国政协委员，上海市政府参事。
徐志炯	曾任上海二纺机股份有限公司副董事长、总会计师，上海市国资委处长，上海联合产权交易所副总裁。现任上海爱建股份有限公司独立董事，上海锦江国际旅游股份有限公司独立董事。
任文燕	曾任上海市虹口区副区长，上海市财贸办副主任，上海市商委副主任，全国工商联副主席，上海市工商联会长，全国政协常委，上海市人大常委会副主任。现任上海爱建股份有限公司监事会主席，上海工商界爱国建设特种基金会理事长。
张毅	曾任职于中国医药保健品进出口公司。现任上海爱建股份有限公司监事，金杜律师事务所高级合伙人，上海市政协委员，全国青联委员，香港华菁会执行主席，华东政法大学硕士生导师。
张行	曾任上海市上投实业投资公司管理部经理，总经理助理、副总经理、总经理。现任上海爱建股份有限公司监事，上海国际集团资产管理有限公司董事长。
郭康玺	曾任上海建设职工大学教师，上海市审计局正处级干部，全国工商联执委。现任上海爱建股份有限公司监事，沪港国际咨询集团党委书记、董事长，上海市人大代表，上海市工商联常委。
朱建高	曾任上海爱建普陀实业公司副总经理，上海爱建杨浦实业公司总经理，上海爱建股份有限公司资金部经理、财务管理总部总经理。现任上海爱建股份有限公司职工监事，上海爱建股份有限公司审计总部总经理，爱建（香港）有限公司副总经理，民建上海市委委员、爱建委员会主任委员。
陈柳青	曾任上海爱建股份有限公司研发部副经理，上海爱建信托有限责任公司副总经理，上海爱建信托有限责任公司监事会主席。现任上海爱建股份有限公司职工监事，上海爱建股份有限公司监事会办公室主任，上海爱建信托有限责任公司副董事长。
马金	曾任上海国际信托投资公司投资银行总部总经理助理、副总经理，上投国际投资咨询有限公司副总经理，上海国际集团资产经营有限公司副总经理，上海国际集团投资管

	理有限公司总经理，上海爱建信托有限责任公司副董事长。现任上海爱建股份有限公司副总经理（代行总经理职权），上海爱建信托有限责任公司监事会主席，上海爱建融资租赁有限公司董事长，上海爱建财富管理有限公司董事长，爱建（香港）有限公司董事长。
周伟忠	曾任中国人民银行舟山市分行普陀区支行副行长、行长，中国人民银行舟山市分行行长助理、副行长、行长兼国家外汇管理局舟山市外汇管理支局局长，中国人民银行上海分行金融稳定处处长，中国人民银行上海总部金融稳定部综合处处长、金融稳定部副主任，上海爱建信托有限责任公司副总经理、总经理。现任上海爱建股份有限公司副总经理，上海爱建信托有限责任公司董事长，上海爱建资产管理有限公司董事长。
赵德源	曾任中国工商银行上海市浦东分行计划财务部经理助理、副经理、浦东分行行长助理，中国工商银行上海市外滩支行副行长，中国工商银行上海市分行公司金融部副总经理、第二营业部副总经理、外高桥支行行长，上海农村商业银行办公室主任、董事会秘书。现任上海爱建股份有限公司财务总监（财务负责人）。
侯学东	曾任解放军军事院校教研室教官、副主任、代主任，空军某飞行团代副政委，上海爱建股份有限公司党委办公室干部、总经理室干部、董事会办公室副主任（主持工作）、主任。现任上海爱建股份有限公司董事会秘书兼董事会办公室主任，上海方达投资发展有限公司董事长。

其它情况说明

注 1：2014 年 3 月 31 日，公司召开六届 9 次董事会议，根据组织安排，同意杨德红辞去公司总经理职务；2015 年 1 月 14 日，公司董事会收到杨德红先生根据组织安排辞去所任公司第六届董事会董事的书面辞职函，该辞职函自收到时生效。

注 2：2014 年 3 月 31 日，公司召开六届 9 次董事会议，同意聘任马金先生、周伟忠先生为公司副总经理，任期同本届董事会。在新任总经理聘任前，授权马金副总经理代行总经理职权。

注 3：2014 年 11 月 27 日，公司召开六届 14 次董事会议，同意聘任赵德源先生为公司财务总监（财务负责人），侯学东先生为公司董事会秘书，任期同本届董事会。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况：

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
任文燕	爱建特种基金会	理事长	2008 年 7 月 9 日	
汪宗熙	爱建特种基金会	副理事长	2005 年 6 月 8 日	
季晓东	爱建特种基金会	副理事长	2012 年 6 月 9 日	
朱仲群	上海国际集团	总裁助理	2010 年 3 月 2 日	

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
范永进	上海海外联合投资股份有限公司	副董事长	2013 年 9 月 27 日	
杨德红	国泰君安证券股份有限公司	党委书记	2015 年 1 月 30 日	
	国泰君安证券股份有限公司	总裁	2014 年 11 月 19 日	
	上海浦东发展银行股份有限公司	董事	2008 年 11 月 20 日	

	公司			
陈刚	上海国利货币经纪有限公司	董事长	2014年5月30日	
沈重英	中华企业股份有限公司	独立董事	2009年4月29日	
	中海集装箱运输股份有限公司	独立监事	2013年6月28日	
徐志炯	上海锦江国际旅游股份有限公司	独立董事	2010年6月30日	
张毅	金杜律师事务所	高级合伙人	1996年11月1日	
张行	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2008年12月1日	
郭康玺	沪港国际咨询集团	党委书记、董事长	1999年1月1日	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬的决策程序由董事会薪酬与考核委员会拟定方案，按程序报批通过后实施。高级管理人员报酬的决策程序由公司人力资源总部拟定方案，按程序报批通过后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据员工岗位工资等级标准（经职代会审议通过）、年度企业经济效益完成情况及地方财税部门核发的企业工资总额予以确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内董事、监事、高级管理人员的应付报酬情况详见本节第一、（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及报酬情况”表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	897.47 万元

四、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
杨德红	原董事、原总经理	离任	上级组织安排
马金	副总经理（代行总经理职权）	聘任	董事会聘任
周伟忠	副总经理	聘任	董事会聘任
赵德源	财务总监（财务负责人）	聘任	董事会聘任
侯学东	董事会秘书	聘任	董事会聘任

五、母公司和主要子公司的员工情况

（一）员工情况

母公司在职员工的数量	63
主要子公司在职员工的数量	392
在职员工的数量合计	455
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	133
技术人员	66
财务人员	46
行政人员	162
其他人员	48

合计	455
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	128
本科	217
大专	42
高中、中专及以下	68
合计	455

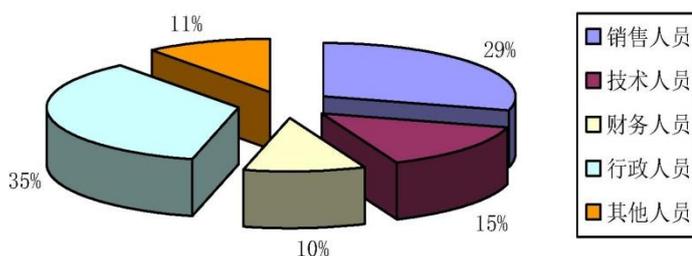
(二) 薪酬政策

公司通过《薪酬制度实施办法》、《员工奖励办法》等规章制度，建立有效的员工薪酬管理体系，通过《加强劳动力管理的规定》、《员工工作表现考评办法》、《干部考核评估的实施意见》等制度，不断完善员工绩效激励机制，提高公司整体效益。

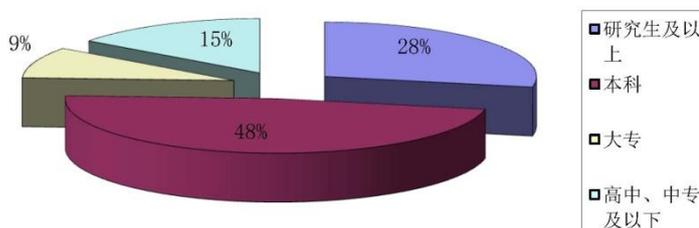
(三) 培训计划

公司按照年度培训计划组织开展外部专业技术培训项目 10 个，包括相关领域、相关专业、继续教育等方面培训，共计 53 人次参加；组织开展内部培训项目 2 个，包括 119 人参加的内部制度培训和 103 位新员工参加的新员工培训；组织开展企业文化及企业管理等方面的培训讲座 5 次，共计 537 人次参加。为确保培训效果，公司对每次培训都建立完整的培训档案，并对每期培训进行小结及跟踪评估，取得了较好的效果。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



第九节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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，健全内控体系，规范经营运作，确保公司规范、健康、持续的发展。

（一）公司治理结构的基本情况：

1、股东与股东大会：公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定和要求，召集、召开股东大会，程序合规有效，确保全体股东对公司重大事项的知情权和参与权，切实维护公司及全体股东的合法权益。2014年，公司共召开2次股东大会，所审议通过的12项议案均采用网络与现场投票相结合的方式，公司董事会认真执行了股东大会的各项决议。

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，确保公司重大决策履行规范程序。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、董事和董事会：报告期内，公司董事会共召开8次会议，审议通过29项议案，会议的召集、召开符合相关规定，各位董事均能从公司和全体股东的利益出发，忠实履职，勤勉尽责。董事会各专门委员会为董事会的科学决策提供了有力支持，其中，战略委员会参与了公司战略及相关课题的研究和指导工作；提名及薪酬与考核委员会参与了公司高管的选聘工作；审计委员会就定期报告、内控审计报告、聘请外部审计机构以及年度履职报告、年度工作计划进行了审议和研究。

4、监事和监事会：报告期内，公司监事会共召开3次会议，审议通过6项议案。其中，监事会以财务检查、公司董事会的决策程序等为监督重点，对公司定期报告进行预审并出具审核意见，对公司董事年度履职情况进行评价，为促进公司经营管理依法合规，维护股东利益不受损害及确保公司资产保值增值发挥了积极作用。

5、信息披露与投资者关系管理：公司制定了较为完善的信息披露和信息管控制度，并认真履行信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、完整、及时。报告期内，共计披露定期报告4次，临时公告49次。公司设立专职部门负责股东来电、来访、公司外网投资者信箱及“上证e互动”平台等投资者关系管理的沟通工作。其中，报告期内公司通过“上证e互动”平台累计回复投资者提问217条。此外，结合2013年度利润分配工作，公司于2014年6月17日通过上交所路演中心网络平台举行了公司2013年度现金分红说明会，就投资者所提出的涉及现金分红、公司战略、业务发展、内部管控、投资者关系等问题给予了解答。

6、上市公司承诺事项履行情况：报告期内，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》和上海证监局《关于进一步做好辖区上市公司和相关方承诺及履行工作的通知》要求，对聘任管理层团队的承诺事项进行规范，并分别于2014年3月和11月聘任了包括副总经理、财务总监（财务负责人）和董事会秘书在内的管理层团队成员，至此相关承诺已履行完毕，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，公司按照监管要求并结合自身情况，不断加强和完善内控制度建设，对系统内各部门、各子公司进行制度体系的梳理，确定公司制度的目标框架体系，制定或修订了《公司内部管控基本制度》、《公司控股子公司报审事项审核流程（试行）》、《公司控股子公司报审、报备、政令、检查实施细则》、《公司采购管理办法（试行）》、《公司招投标实施细则（试行）》、《公司对外股权投资管理办法（试行）》、《公司参加各类社会团体管理办法》、《公司财务报告与财务分析管理办法（试行）》、《公司资金调配管理暂行规定》和《公司授权管理办法》等。此外，为建立完备的授权体系，公司还制定了《股东大会对董事会授权方案》。同时，根据中国证监会关于上市公司章程指引及现金分红等文件要求，公司对《章程》和《股东大会议事规则》有关利润分配、投票表决等事项的相应条款进行了修订。

（二）内幕知情人登记管理情况

报告期内，公司严格按照《公司章程》、《公司信息披露管理制度》、《公司内幕信息知情人管理制度》、《公司信息管控实施细则（试行）》等相关制度规定，认真开展内幕信息管控工

作。在定期报告的编制及披露过程中，提醒相关人员严禁在窗口期买卖公司股票，并对内幕信息知情人进行登记备案，及时向监管部门报备。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
第二十三次（2013年度）股东大会	2014年6月25日	《2013年董事会报告》、《2013年监事会报告》、《公司2013年度财务决算报告》、《公司2013年度利润分配预案》、《公司2013年年度报告》、《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2014年度年报审计机构的议案》、《公司股东大会对董事会授权方案》	详见公司第二十三次（2013年度）股东大会决议公告	上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）公司临2014-026号公告	2014年6月26日
2014年第一次临时股东大会	2014年12月24日	《关于公司符合公司债券发行条件的议案》、《关于公开发行公司债券的议案》、《关于修订〈上海爱建股份有限公司章程〉的议案》、《关于修订〈上海爱建股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》	详见公司2014年第一次临时股东大会决议公告	上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）公司临2014-048号公告	2014年12月25日

三、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
范永进	否	8	7	1	0	0	否	2
杨德红	否	8	7	1	0	0	否	1
汪宗熙	否	8	7	1	0	0	否	1
季晓东	否	8	7	1	0	0	否	1
朱仲群	否	8	7	1	0	0	否	0
陈刚	否	8	7	1	0	0	否	2
沈重英	是	8	7	1	0	0	否	2
赵宇梓	是	8	7	1	0	0	否	2
徐志炯	是	8	7	1	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	8
-------------	---

其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司第六届董事会下设战略委员会、审计委员会、提名及薪酬与考核委员会，各专门委员会严格按照《公司章程》、《公司董事会议事规则》及各专门委员会实施细则（试行）的规定履行职责，依法合规运作，报告期内分别对公司财务报告、内控审计报告、聘请外部审计机构、聘任高级管理人员等事项进行研究与审议，并提出意见和建议，为董事会科学决策提供有力支持。

五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对公司定期报告、财务报告、董事与高级管理人员履职情况、控股子公司的运行情况及对重大风险事项的处置情况等履行了监督职责。监事会认为：公司按照《公司法》、《公司章程》及有关法律法规规范运作，决策程序符合法律法规的要求，没有发生损害公司和股东权益的情况。监事会未发现存在风险的事项。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能独立的情况，也不存在不能保持自主经营能力的情况。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司对高级管理人员的考评按照公司关于干部考核评估、绩效考核的有关规定执行，并为高级管理人员年度奖金发放提供依据。

第十节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

（一）内部控制责任声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

（二）内部控制制度建设情况

2014年，公司根据中国证监会、上交所等的最新监管要求，结合公司新形势、新情况，修改了《公司章程》，修订了《公司股东大会议事规则》，制定了《公司股东大会对董事会授权方案》、《公司授权管理办法》等制度，同时进一步梳理内部各环节和流程，对已制定制度的执行情况进行跟踪和监督。同时，2014年公司在2013年初步构建对各控股子公司授权管理体系的基础上，根据实际情况，部分调整了《公司对爱建信托公司的授权方案》；各控股子公司在公司相关职能部门的指导下，根据公司制度框架体系，修订、完善了各自的内部基本管理制度，制订或颁布了《爱建信托公司恢复与处置计划》、《爱建信托公司投资决策委员会工作细则》、《爱建信托公司反洗钱管理制度》、《爱建租赁公司董事会议事规则（试行）》、《爱建租赁公司内部控制基本规定》、《爱建资本公司自有资金对外投资管理办法（2014年修订）》、《爱建资本公司财务管理制度》、《爱建财富公司总经理工作细则》、《爱建财富公司总经理室会议规程》、《爱建财富公司授权审批制度》、《爱建财富公司基金销售业务管理制度》、《爱建产业公司合规风控管理办法》、《爱建产业公司合同管理办法》等。从整体上看，公司通过修订公司章程，完善相关内部管理制度，指导、督促各子公司基本完成了主要管理制度和业务流程的制定与梳理，基本落实了公司《内部管控基本制度》的相关要求，进一步加强了公司内控建设，完善了公司管控体系。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司内部控制审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留的内部控制审计报告。

内部控制审计报告详见2015年4月24日公司在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的相关公告。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制订《公司信息披露管理制度》、《公司信息管控实施细则（试行）》和《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，对定期报告的披露要求、披露时间、披露程序和重大差错责任追究等作出了明确规定，并严格执行。

报告期内，公司未出现年度报告信息披露重大差错。

第十一节 财务报告

审计报告

信会师报字[2015]第 112508 号

上海爱建股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海爱建股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：黄 晔

中国注册会计师：汪 虹

中国·上海

二〇一五年四月二十二日

一、财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		787,976,577.91	770,363,231.65
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		476,647,217.49	214,920,590.96
衍生金融资产			
应收票据		1,739,280.28	
应收账款		52,155,193.83	6,354,399.59
预付款项		9,346,651.37	222,272,945.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		6,833,097.86	1,385,265.61
应收股利		57,738.67	1,844,882.09
其他应收款		7,159,372.79	29,934,545.71
买入返售金融资产		259,014,330.14	350,918,027.39
存货		78,623,431.17	21,042,731.36
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		461,364,578.19	447,735,755.43
其他流动资产		418,381,400.00	421,381,400.00
流动资产合计		2,559,298,869.70	2,488,153,775.61
非流动资产：			
发放贷款及垫款		2,073,890,920.00	1,678,050,000.00
可供出售金融资产		992,605,862.43	285,264,214.75
持有至到期投资			
长期应收款		1,389,394,661.97	665,317,235.18
长期股权投资		307,681,361.48	250,963,139.52
投资性房地产		428,446,394.82	37,746,970.80
固定资产		29,838,837.32	30,401,710.40
在建工程		12,758,042.75	1,198,915.00
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		23,596,672.51	18,093,227.47
开发支出			
商誉		39,849,445.36	
长期待摊费用			
递延所得税资产		26,411,443.10	10,226,646.32
其他非流动资产		269,380,848.15	514,510,848.15
非流动资产合计		5,593,854,489.89	3,491,772,907.59

资产总计		8,153,153,359.59	5,979,926,683.20
流动负债:			
短期借款		790,000,000.00	399,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		5,407,919.81	11,834,970.01
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		94,315,177.48	191,443,257.07
预收款项		19,489,413.79	29,260,111.52
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		75,898,641.35	37,290,370.67
应交税费		92,454,176.16	50,254,404.03
应付利息		7,501,665.54	1,122,761.85
应付股利		1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款		77,370,917.73	81,119,796.15
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		34,260,005.44	1,951,739.20
其他流动负债			
流动负债合计		1,198,287,495.72	805,366,988.92
非流动负债:			
长期借款		1,347,810,639.34	352,468,400.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		143,804,632.02	61,151,325.71
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		53,919,232.34	12,886,000.27
其他非流动负债		246,534,717.70	28,436,723.23
非流动负债合计		1,792,069,221.40	454,942,449.21
负债合计		2,990,356,717.12	1,260,309,438.13
所有者权益			
股本		1,105,492,188.00	1,105,492,188.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		2,885,816,235.21	2,885,562,362.37
减: 库存股			

其他综合收益		83,241,196.73	92,467,335.37
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备		106,641,401.55	26,670,768.90
未分配利润		971,515,397.67	604,534,369.85
归属于母公司所有者权益合计		5,152,706,419.16	4,714,727,024.49
少数股东权益		10,090,223.31	4,890,220.58
所有者权益合计		5,162,796,642.47	4,719,617,245.07
负债和所有者权益总计		8,153,153,359.59	5,979,926,683.20

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：庄海燕

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		290,615,656.08	71,217,219.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		50,405,904.07	15,936,700.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		2,605,909.20	761,900.00
应收利息		176,111.10	
应收股利		881,798.46	2,726,680.55
其他应收款		183,661,068.10	217,198,879.83
存货		9,657,691.00	11,954,811.97
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		15,000,000.00	40,000,000.00
其他流动资产		158,381,400.00	58,381,400.00
流动资产合计		711,385,538.01	418,177,592.25
非流动资产：			
可供出售金融资产		120,410,138.51	134,006,178.23
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,471,898,407.82	3,304,463,948.15
投资性房地产		18,878,396.56	29,175,743.43
固定资产		4,525,962.14	3,916,495.46
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		3,546,528.36	2,678,615.12
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,836,764.32	1,253,390.01
其他非流动资产		229,000,000.00	264,000,000.00
非流动资产合计		3,851,096,197.71	3,739,494,370.40
资产总计		4,562,481,735.72	4,157,671,962.65
流动负债:			
短期借款		790,000,000.00	335,000,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		460,133.05	206,043.30
预收款项		3,218,422.00	886,251.90
应付职工薪酬			2,890,000.00
应交税费		24,925,143.17	10,364,313.10
应付利息		1,204,690.41	558,331.34
应付股利		1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款		42,156,346.28	47,569,306.97
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		863,554,313.33	399,063,825.03
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		9,169,400.20	12,288,931.64
其他非流动负债		14,485,441.92	14,485,441.92
非流动负债合计		23,654,842.12	26,774,373.56
负债合计		887,209,155.45	425,838,198.59
所有者权益:			
股本		1,105,492,188.00	1,105,492,188.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		2,898,345,221.34	2,898,345,221.34
减: 库存股			
其他综合收益		57,690,819.26	66,832,939.22
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-386,255,648.33	-338,836,584.50

所有者权益合计		3,675,272,580.27	3,731,833,764.06
负债和所有者权益总计		4,562,481,735.72	4,157,671,962.65

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：庄海燕

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,109,274,457.05	809,643,435.81
其中：营业收入		351,914,102.03	178,238,165.07
利息收入		237,768,997.35	211,255,549.59
已赚保费			
手续费及佣金收入		519,591,357.67	420,149,721.15
二、营业总成本		623,341,162.62	360,569,359.13
其中：营业成本		171,835,190.49	100,407,378.43
利息支出		2,356,995.86	
手续费及佣金支出		6,742,477.18	7,443,972.40
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		71,675,364.28	62,279,093.37
销售费用		5,029,441.28	9,304,222.61
管理费用		312,746,003.86	258,267,478.25
财务费用		38,271,503.33	3,563,852.67
资产减值损失		14,684,186.34	-80,696,638.60
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		14,434,175.30	4,832,882.22
投资收益（损失以“－”号填列）		183,529,275.10	143,119,540.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		18,793,334.06	2,696,714.96
汇兑收益（损失以“－”号填列）		133,208.62	-1,175,119.53
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		684,029,953.45	595,851,379.77
加：营业外收入		8,722,395.89	22,235,206.82
其中：非流动资产处置利得		1,260,591.15	189,280.40
减：营业外支出		110,426.54	1,381,457.83
其中：非流动资产处置损失		35,775.28	999,774.09
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		692,641,922.80	616,705,128.76
减：所得税费用		180,625,612.66	140,684,766.01

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		512,016,310.14	476,020,362.75
归属于母公司所有者的净利润		512,457,912.48	475,989,136.98
少数股东损益		-441,602.34	31,225.77
六、其他综合收益的税后净额		-9,207,606.54	-2,683,407.08
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-9,226,138.64	-2,652,056.16
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-9,226,138.64	-2,652,056.16
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		873,012.36	-1,476,883.58
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-10,163,653.91	-1,995,234.52
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		64,502.91	820,061.94
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		18,532.10	-31,350.92
七、综合收益总额		502,808,703.60	473,336,955.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		503,231,773.84	473,337,080.82
归属于少数股东的综合收益总额		-423,070.24	-125.15
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.464	0.431
（二）稀释每股收益（元/股）		0.464	0.431

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：庄海燕

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		66,861,946.74	45,039,785.95
减：营业成本		9,964,376.67	12,572,617.25
营业税金及附加		17,609,316.02	23,269,951.00
销售费用		112,791.26	222,699.71
管理费用		64,035,035.11	90,005,228.59
财务费用		31,381,761.68	6,919,232.08
资产减值损失		28,121,094.79	-84,741,523.72
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,529,464.11	-828,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）		77,618,751.06	106,064,132.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,405,551.18	2,124,373.87
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,214,213.62	102,027,613.16
加：营业外收入		32,247,465.41	1,990,842.53
其中：非流动资产处置利得		26,422,148.19	3,642.33
减：营业外支出		86,349.97	23,153.83
其中：非流动资产处置损失		14,344.01	653.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,946,901.82	103,995,301.86
减：所得税费用		9,036,434.37	7,837,341.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		18,910,467.45	96,157,960.70
五、其他综合收益的税后净额		-9,142,119.96	-5,220,283.85
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-9,142,119.96	-5,220,283.85
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		520,902.38	-881,216.22
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-9,663,022.34	-4,339,067.63
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			

六、综合收益总额		9,768,347.49	90,937,676.85
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：范永进 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：庄海燕

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		264,869,139.34	155,883,056.97
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		750,230,570.64	632,266,453.02
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		3,228,315.70	8,582,890.76
收到其他与经营活动有关的现金		212,879,705.84	124,894,014.08
经营活动现金流入小计		1,231,207,731.52	921,626,414.83
购买商品、接受劳务支付的现金		149,075,444.89	68,727,462.95
客户贷款及垫款净增加额		396,508,000.00	440,000,000.00
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		6,500,325.31	7,443,972.40
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		211,052,038.12	174,537,449.34

支付的各项税费		241,630,446.97	215,409,989.53
支付其他与经营活动有关的现金		1,053,031,484.14	786,762,043.54
经营活动现金流出小计		2,057,797,739.43	1,692,880,917.76
经营活动产生的现金流量净额		-826,590,007.91	-771,254,502.93
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		5,029,196,313.82	3,686,631,137.54
取得投资收益收到的现金		82,355,227.58	114,225,234.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,879,493.52	1,139,658.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,952,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,113,431,034.92	3,804,948,030.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,118,787.32	6,609,934.15
投资支付的现金		5,412,738,974.85	3,958,042,536.71
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		194,779,999.24	211,735,665.07
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,648,637,761.41	4,176,388,135.93
投资活动产生的现金流量净额		-535,206,726.49	-371,440,105.77
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
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		2,104,551,621.09	755,928,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		319,799,500.00	88,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,424,351,121.09	843,928,000.00
偿还债务支付的现金		724,799,381.75	3,959,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		155,719,140.12	6,074,135.49
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		9,005.57	
支付其他与筹资活动有关的现金		164,540,067.27	26,011,237.24
筹资活动现金流出小计		1,045,058,589.14	36,044,972.73
筹资活动产生的现金流量净额		1,379,292,531.95	807,883,027.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		117,548.71	-1,782,888.94

五、现金及现金等价物净增加额		17,613,346.26	-336,594,470.37
加：期初现金及现金等价物余额		770,363,231.65	1,106,957,702.02
六、期末现金及现金等价物余额		787,976,577.91	770,363,231.65

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：庄海燕

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		53,550,517.10	30,526,367.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,750,063.77	21,919,252.19
经营活动现金流入小计		81,300,580.87	52,445,619.79
购买商品、接受劳务支付的现金		5,582,653.99	1,690,842.19
支付给职工以及为职工支付的现金		48,770,717.98	60,121,893.73
支付的各项税费		14,529,352.35	36,062,289.13
支付其他与经营活动有关的现金		19,218,479.77	245,551,220.28
经营活动现金流出小计		88,101,204.09	343,426,245.33
经营活动产生的现金流量净额		-6,800,623.22	-290,980,625.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		107,980,731.58	155,377,459.87
取得投资收益收到的现金		15,690,553.13	98,983,200.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		779,560.00	9,675.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,952,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		124,450,844.71	257,322,335.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,332,165.20	1,660,561.91
投资支付的现金		150,000,000.00	737,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		101,046,100.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		255,378,265.20	738,660,561.91
投资活动产生的现金流量		-130,927,420.49	-481,338,226.85

流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		835,000,000.00	335,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		835,000,000.00	335,000,000.00
偿还债务支付的现金		380,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		97,873,520.11	4,600,811.93
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		477,873,520.11	4,600,811.93
筹资活动产生的现金流量净额		357,126,479.89	330,399,188.07
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		219,398,436.18	-441,919,664.32
加：期初现金及现金等价物余额		71,217,219.90	513,136,884.22
六、期末现金及现金等价物余额		290,615,656.08	71,217,219.90

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：庄海燕

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,105,492,188.00				2,885,562,362.37		92,467,335.37			26,670,768.90	604,534,369.85	4,890,220.58	4,719,617,245.07
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,105,492,188.00				2,885,562,362.37		92,467,335.37			26,670,768.90	604,534,369.85	4,890,220.58	4,719,617,245.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					253,872.84		-9,226,138.64			79,970,632.65	366,981,027.82	5,200,002.73	443,179,397.40
（一）综合收益总额							-9,226,138.64				512,457,912.48	-423,070.24	502,808,703.60
（二）所有者投入和减少资本					253,872.84							6,388,563.45	6,642,436.29
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					253,872.84							6,388,563.45	6,642,436.29
（三）利润分配										79,970,632.65	-145,476,884.66	-10,131.26	-65,516,383.27

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备									79,970,632.65	-79,970,632.65			
3. 对所有者(或股东)的分配										-66,329,531.28	-9,005.57		-66,338,536.85
4. 其他										823,279.27	-1,125.69		822,153.58
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他												-755,359.22	-755,359.22
四、本期期末余额	1,105,492,188.00				2,885,816,235.21		83,241,196.73		106,641,401.55	971,515,397.67	10,090,223.31		5,162,796,642.47

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,105,492,188.00				2,972,247,984.97		1,951,154.34		399,350,156.90		-244,134,155.13	4,890,345.73	4,239,797,674.81
加：会计政策变更					-93,168,237.19		93,168,237.19			8,420,418.08	-8,420,418.08		
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,105,492,188.00				2,879,079,747.78		95,119,391.53		399,350,156.90	8,420,418.08	-252,554,573.21	4,890,345.73	4,239,797,674.81

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				6,482,614.59		-2,652,056.16		-399,350,156.90	18,250,350.82	857,088,943.06	-125.15	479,819,570.26
（一）综合收益总额						-2,652,056.16				475,989,136.98	-125.15	473,336,955.67
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									18,250,350.82	-18,250,350.82		
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备									18,250,350.82	-18,250,350.82		
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他				6,482,614.59								6,482,614.59
四、本期期末余额	1,105,492,188.00			2,885,562,362.37		92,467,335.37			26,670,768.90	604,534,369.85	4,890,220.58	4,719,617,245.07

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：庄海燕

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,105,492,188.00				2,898,345,221.34		66,832,939.22			-338,836,584.50	3,731,833,764.06
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,492,188.00				2,898,345,221.34		66,832,939.22			-338,836,584.50	3,731,833,764.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-9,142,119.96			-47,419,063.83	-56,561,183.79
(一)综合收益总额							-9,142,119.96			18,910,467.45	9,768,347.49
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配										-66,329,531.28	-66,329,531.28
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-66,329,531.28	-66,329,531.28
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											

3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,105,492,188.00				2,898,345,221.34		57,690,819.26		-386,255,648.33	3,675,272,580.27

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,105,492,188.00				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					-72,053,223.07		72,053,223.07				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,492,188.00				2,878,529,998.30		72,053,223.07		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）					19,815,223.04		-5,220,283.85		-399,350,156.90	495,508,117.60	110,752,899.89
（一）综合收益总额							-5,220,283.85			96,157,960.70	90,937,676.85
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											

3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他					19,815,223.04						19,815,223.04
四、本期期末余额	1,105,492,188.00				2,898,345,221.34		66,832,939.22			-338,836,584.50	3,731,833,764.06

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：庄海燕

二、公司基本情况

1. 公司概况

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。

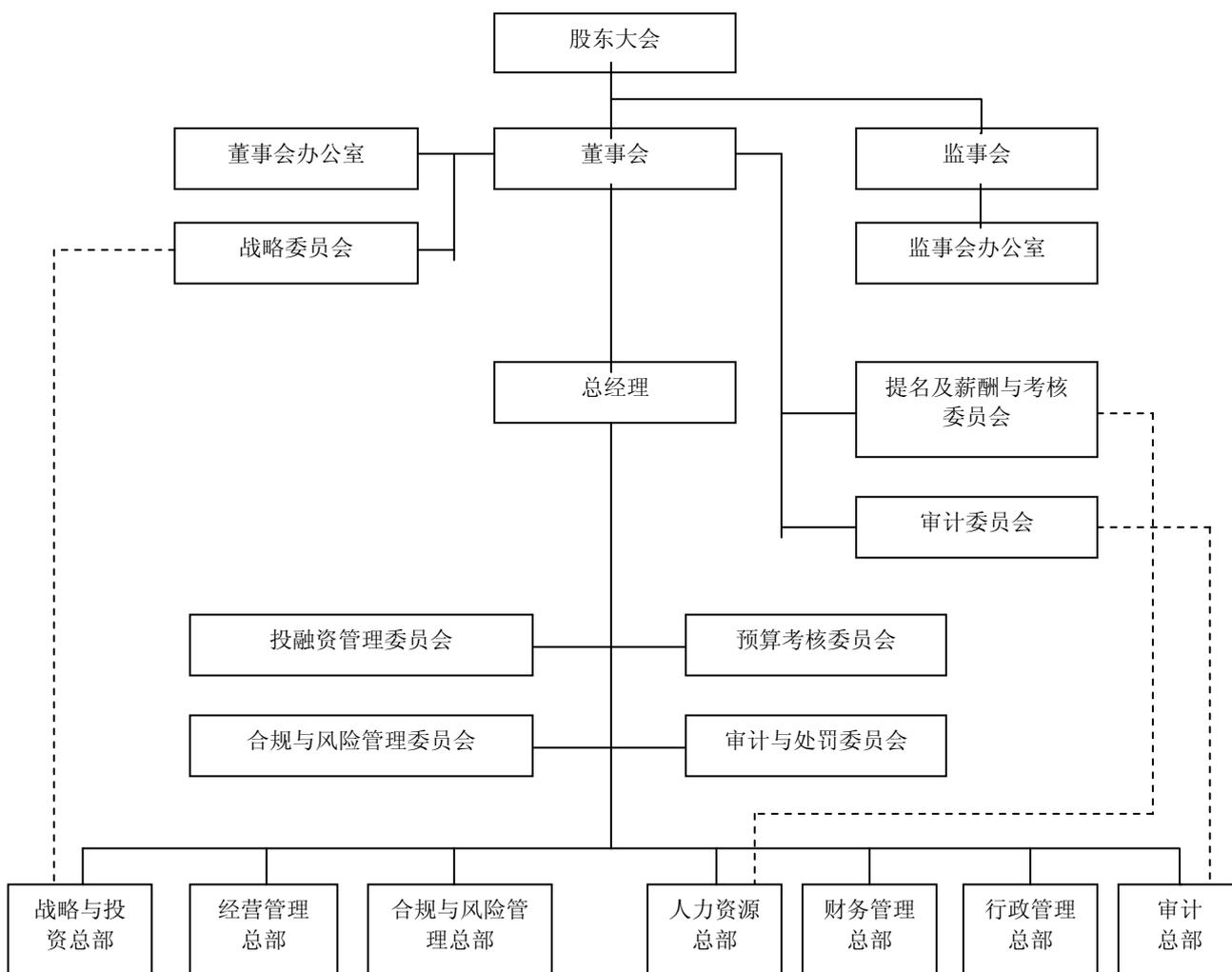
2008 年 1 月 2 日，公司召开的 2007 年第二次临时股东大会决议通过了《上海爱建股份有限公司关于用资本公积金转增股本进行股权分置改革的议案》。主要内容为：公司以股权分置前总股本 460,687,964 股为基数，以资本公积金向方案实施日登记在册的全体股东转增股本，转增比例为 10:3.69865；上海工商界爱国建设特种基金会、上海市工商业联合会以各自持有的原发起人股份应得转增股份合计 40,127,436 股赠与方案实施日登记在册的全体流通股股东，作为非流通股股东所持非流通股股份获得流通权的对价。流通股股东每持有 10 股流通股股份将实际获得 5 股的转增股份。公司募集法人股股东在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登记手续。

截至 2014 年 12 月 31 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：



本公司无控股股东及实际控制人。

本财务报表业经公司董事会于 2015 年 4 月 22 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司及结构化主体如下：

子公司名称
上海爱建进出口有限公司
上海爱建纸业有限公司
上海方达投资发展有限公司
上海爱建杨浦实业公司
上海爱建科技实业有限公司

上海爱建纺织品有限公司
上海怡荣发展有限公司
爱建(香港)有限公司
爱建(新加坡)有限公司
香港怡荣发展有限公司
上海爱建实业有限公司
上海爱建服饰厂
上海爱建食品厂
上海爱建造纸机械有限公司
上海爱和置业发展有限公司
上海爱建物业管理有限公司
上海菱建物业管理有限公司
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司
上海爱建信托有限责任公司
上海爱建融资租赁有限公司
上海爱建资本管理有限公司
上海爱建资产管理有限公司
上海爱建财富管理有限公司
上海爱建产业发展有限公司
上海爱建商业保理有限公司
上海怡科投资管理有限公司
上海爱诚股权投资管理有限公司
上海金温投资有限公司
江苏新瑞安投资有限公司
集合资金信托计划 7 个（其中：融资类信托计划 4 个、投资类信托计划 2 个、现金管理类信托计划 1 个）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表的编制基础

1. 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，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、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》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四 10 金融工具”、“四 12 贷款和应收款项减值准备”、“四 23 收入”、“四 27 一般风险准备”、“四 28 信托赔偿准备金”等。

1. 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。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4. 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。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

非同一控制下企业合并：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。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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6. 合并财务报表的编制方法

1)、 合并范围

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（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2)、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“四 14 长期股权投资”。

8. 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。

9. 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。

10. 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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、长期应收款等,以向购货方或债务人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其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

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,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

(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

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

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严重下降，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。

11. 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。

12. 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、 应收款项坏账准备（不含应收保理款坏账准备及长期应收款减值准备）

(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) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

按信用风险特征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。

3、 应收保理款减值准备

(1) 单项计提减值准备的应收保理款

应收保理款于初始确认入账后，当有客观证据显示已出现减值时，对该应收保理款单项计提减值损失。客观证据是指能可靠地预测一项或多项事件对应收保理款的预

计未来现金流量将造成影响。本公司持有的应收保理款均有追索权，有追索权项下应收保理款发生减值的客观证据包括但不限于：

- ①卖方发生严重财务困难；
- ②卖方违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③卖方很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ④卖方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化；
- ⑤其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(2) 按信用风险特征组合计提减值准备的应收保理款

按信用风险特征组合计提应收保理款减值准备的计提方法：包括采用分类标准计提减值准备和采用其他方法计提减值准备。

组合中，采用分类标准计提减值准备的：

在期末对每一单项保理合同按照逾期天数分为正常、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：

分类	分类依据	计提损失比例 (%)
正常	未逾期或逾期 10 天以内	1
关注	逾期 11-90 天	2
次级	逾期 90-180 天	25
可疑	逾期 180-360 天	50
损失	逾期 360 天以上	100

组合中，采用其他方法计提减值准备的：

组合名称	计提损失比例 (%)
应收保理业务利息	0

4、长期应收款减值准备

(1) 单项计提减值准备的长期应收款

综合考虑承租人的还款能力；承租人的还款记录；承租人的还款意愿；租赁资产的盈利能力；租赁资产的担保；承租人还款的法律责任；公司内部租赁资产管理状况等因素单独进行减值测试，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。

(2) 按信用风险特征组合计提减值准备的长期应收款

在期末对每一单项租赁合同按照逾期天数分为正常、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：

分类	分类依据	计提损失比例 (%)
正常	未逾期或逾期 10 天以内	1
关注	逾期 11-90 天	2
次级	逾期 90-180 天	25
可疑	逾期 180-360 天	50
损失	逾期 360 天以上	100

13. 存货

1)、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

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)、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

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。

14. 长期股权投资

1)、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2)、 初始投资成本的确定

(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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(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。

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和应支付的相关税费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。

3)、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

15. 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。

16. 固定资产

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

17. 在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

18. 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)、 借款费用资本化率、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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19. 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。

(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
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。
经复核,该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

20. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时,按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

21. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法**设定提存计划**

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

22. 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。

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。

23. 收入**1)、 销售商品收入确认和计量原则****(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具体原则

公司目前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、进口商品销售收入和贸易类商品销售收入等商业销售收入，以及房地产开发产品销售收入等。商业销售收入分别包括内销收入和外销收入，销售渠道分为批发和零售等。

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房产及车库销售收入。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，待全额付款后签订房产或车库销售合同，并根据已签订的合同、收据等开具销售发票，并待房产或车库交付给客户后确认收入。

2)、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(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具体原则

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。

租赁业务收入主要为投资性房地产及原房地产开发业务尾盘的出租收入，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并确认收入。

资金占用利息收入为本公司向其他企业借出款项而产生的利息收入，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。

品牌使用费收入主要为公司商标使用权收入，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)、 按完工百分比法确认提供劳务收入的确认和计量原则

(1) 按完工百分比法确认提供劳务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收入的具体原则

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。

物业管理主要系物业公司为业主提供物业管理服务等，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，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。

4)、融资租赁业务收入

(1) 租赁期开始日的处理

在租赁期开始日，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内确认为租赁收入。公司发生的初始直接费用，包括在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。

(2) 未实现融资收益的分配

未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配，确认为各期的租赁收入。分配时，公司采用实际利率法计算当期应当确认的租赁收入。

实际利率是指在租赁开始日，使最低租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与公司发生的初始直接费用之和的折现率。

(3) 未担保余值发生变动时的处理

在未担保余值发生减少和已确认损失的未担保余值得以恢复的情况下，均重新计算租赁内含利率（实际利率），以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确定应确认的租赁收入。在未担保余值增加时，不做任何调整。

(4) 或有租金的处理

公司在融资租赁下收到的或有租金计入当期损益。

(5) 融资租赁手续费及管理费

手续费收入按照合同约定的收费时间和方法在实际收到时确认收入。

管理费收入按照合同约定的收费时间和方法在租赁期内平均确认收入。

5)、**保理业务收入**

在相关的保理利息收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益可以收到时，按保理合同约定的利率及投放的保理本金计算当期应确认的保理利息收入。

6)、**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。

7)、**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。

24. 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。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府文件明确规定补助对象为企业取得、购建或以其他方式形成的长期资产。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府文件明确规定补助对象为费用支出或损失。

对于政府文件未明确规定补助对象，难以区分的，本公司将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助，视情况不同计入当期损益，或者在项目期内分期确认为当期收益。

公司本期收到的政府补助主要为税费返还及装修补贴，公司认为该补助属于对过去发生费用的补偿，是与资产相关的补助之外的补助，因此将其作为与收益相关的政府补助。

2、确认时点

公司于实际收到款项时确认为政府补助。

3、会计处理

与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。

25. 递延所得税资产/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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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、清偿负债同时进行时，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

26. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

(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)、融资租赁的会计处理方法

(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。

27. 一般风险准备

根据财政部《金融企业准备金计提管理办法》（财金〔2012〕20号）的有关规定，为了防

范经营风险，增强金融企业抵御风险能力，金融企业应提取一般准备作为利润分配处理，并作为股东权益的组成部分。一般风险准备的计提比例由公司综合考虑所面临的风险状况等因素确定，原则上一般准备余额不低于风险资产期末余额的 1.5%。本公司一般风险准备由子公司上海爱建信托有限责任公司提取。

28. 信托赔偿准备金

根据中国银行业监督管理委员会颁布的《信托公司管理办法》有关规定，子公司上海爱建信托有限责任公司按当年税后净利润的 10% 计提信托赔偿准备金。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、
《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）、
《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》（修订）、
《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）、
《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订）、
《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（修订）、
《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、
《企业会计准则第 40 号—合营安排》、
《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

执行《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订），将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投资从“长期股权投资”中分类至“可供出售金融资产”核算，并进行了追溯调整。

执行《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订），将其他综合收益项目从“资本公积”及“外币报表折算差额”科目中分类至“其他综合收益”科目核算，并进行了追溯调整。

执行《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订），将子公司计提的“一

般风险准备”按归属于母公司所有者的份额从“未分配利润”科目中予以恢复，并进行了追溯调整。

本公司根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订），将持有并满足准则规定“控制”定义的结构化主体纳入合并报表范围，并进行了追溯调整。

①上述追溯调整对上期合并财务报表的主要影响如下：

报表名称	受影响的报表项目	2013 年末/2013 年 度已披露数	调整金额	2013 年末/2013 年 度调整后数据	
合并资产 负债表	货币资金	765,625,461.87	4,737,769.78	770,363,231.65	
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	151,995,448.92	62,925,142.04	214,920,590.96	
	可供出售金融资产	106,247,445.08	179,016,769.67	285,264,214.75	
	长期股权投资	365,953,466.14	-114,990,326.62	250,963,139.52	
	递延所得税资产	10,189,213.76	37,432.56	10,226,646.32	
	其他非流动资产	629,510,848.15	-115,000,000.00	514,510,848.15	
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		11,834,970.01	11,834,970.01	
	其他应付款	76,232,296.15	4,887,500.00	81,119,796.15	
	资本公积	2,975,988,649.17	-90,426,286.80	2,885,562,362.37	
	其他综合收益		92,467,335.37	92,467,335.37	
	一般风险准备		26,670,768.90	26,670,768.90	
	未分配利润	630,470,653.62	-25,936,283.77	604,534,369.85	
	外币报表折算差额	2,771,216.28	-2,771,216.28		
	合并 利润表	利息收入	211,247,086.41	8,463.18	211,255,549.59
		手续费及佣金收入	420,382,883.71	-233,162.56	420,149,721.15
管理费用		258,109,284.85	158,193.40	258,267,478.25	
公允价值变动收益		4,200,177.16	632,705.06	4,832,882.22	
投资收益		142,428,910.87	690,629.53	143,119,540.40	
所得税费用		140,478,809.33	205,956.68	140,684,766.01	
归属于母公司所有者的净利润		475,254,651.85	734,485.13	475,989,136.98	

②上述追溯调整对上期母公司财务报表的主要影响如下：

报表名称	受影响的报表项目	2013 年末/2013 年 度已披露数	调整金额	2013 年末/2013 年 度调整后数据
资产负债表	可供出售金融资产	50,424,831.54	83,581,346.69	134,006,178.23
	长期股权投资	3,388,045,294.84	-83,581,346.69	3,304,463,948.15
	资本公积	2,965,178,160.56	-66,832,939.22	2,898,345,221.34
	其他综合收益		66,832,939.22	66,832,939.22

2) 其他重要会计政策变更

本报告期公司其他重要会计政策未发生变更。

(2)、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

1. 主要税种及税率

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额后，差额部分为应交增值税	17%
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%

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	464,135.97	510,694.02
银行存款	787,431,514.51	761,025,320.43
其他货币资金	80,927.43	8,827,217.20
合计	787,976,577.91	770,363,231.65
其中：存放在境外的款项总额	2,273,501.42	1,403,268.14

期末无受限制的货币资金。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	249,509,305.98	43,131,199.97
其中：债券工具投资	180,851,894.76	19,979,120.00
权益工具投资	68,635,277.47	18,147,705.48
基金投资	22,133.75	5,004,374.49
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	227,137,911.51	171,789,390.99
其中：指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的信托计划	177,137,911.51	171,789,390.99
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产管理计划	50,000,000.00	
合 计	476,647,217.49	214,920,590.96

3、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,739,280.28	
合 计	1,739,280.28	

(2). 期末公司无已质押的应收票据

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	413,000.00	
合 计	413,000.00	

(4). 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

4、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类 别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	3,596,781.56	6.11	3,596,781.56	100.00		5,140,133.85	40.7	5,140,133.85	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账	53,684,527.64	91.24	1,529,333.81	2.85	52,155,193.83	7,141,228.79	56.54	786,829.20	11.02	6,354,399.59

账准备的应收账款											
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	11,574,527.64	19.67	1,109,333.81	9.58	10,465,193.83	7,141,228.79	56.54	786,829.20	11.02	6,354,399.59	
组合 2: 采用分类标准计提坏账准备的应收账款	42,000,000.00	71.38	420,000.00	1.00	41,580,000.00						
组合 3: 采用其他方法计提坏账准备的应收账款	110,000.00	0.19			110,000.00						
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,560,611.81	2.65	1,560,611.81	100.00		348,113.22	2.76	348,113.22	100.00		
合计	58,841,921.01	100.00	6,686,727.18		52,155,193.83	12,629,475.86	100.00	6,275,076.27		6,354,399.59	

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
香港华联公司	3,596,781.56	3,596,781.56	100%	按可收回金额
合计	3,596,781.56	3,596,781.56	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	11,069,205.42	664,152.33	6.00%
1 至 2 年	39,666.00	7,933.20	20.00%
2 至 3 年	56,815.89	28,407.95	50.00%
3 年以上	408,840.33	408,840.33	100.00%
合计	11,574,527.64	1,109,333.81	

组合中，按分类标准计提减值准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

分类标准	期末余额
------	------

	账面余额	坏账准备	计提比例
正常类应收保理款	42,000,000.00	420,000.00	1.00%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收保理业务利息	110,000.00		

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
香港金利洋行	1,560,611.81	1,560,611.81	100%	按可收回金额

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 741,418.68 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(3) 本期无实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额		
	账面余额	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海胜济和实业发展有限公司	40,110,000.00	68.17	400,000.00
香港华联公司	3,596,781.56	6.11	3,596,781.56
STOP.SA	2,793,808.06	4.75	167,628.48
上海嘉祺金属材料有限公司	2,000,000.00	3.4	20,000.00
上海爱建信托有限责任公司 (信托专户)	1,858,500.00	3.16	111,510.00
合计	50,359,089.62	85.59	4,295,920.04

(5) 应收保理款按担保方式情况

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	年初余额
信用保证	40,000,000.00	
质押及信用保证	2,000,000.00	
合 计	42,000,000.00	

5、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

1 年以内	8,266,090.72	88.44	222,272,945.82	100.00
1 至 2 年	1,080,560.65	11.56		
合计	9,346,651.37	100.00	222,272,945.82	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位: 元 币种: 人民币

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
当涂县永兴服装有限责任公司	2,045,322.36	21.88
上海万申信息产业股份有限公司	1,419,067.20	15.18
上海交运起腾汽车销售服务有限公司	1,272,000.00	13.61
恒生电子股份有限公司	964,000.00	10.31
淮南市步瑞吉制衣有限公司	666,815.65	7.13
合计	6,367,205.21	68.11

6、 应收利息

(1). 应收利息分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	999,030.22	461,142.32
债券投资	5,834,067.64	924,123.29
合计	6,833,097.86	1,385,265.61

(2). 逾期利息

期末公司未有逾期利息情况。

7、 应收股利

(1). 应收股利

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海爱建建筑设计院有限公司		1,844,882.09
上海爱隆投资管理中心(有限合伙)	34,125.00	
上海爱恒投资管理中心(有限合伙)	4,840.00	
货币式基金红利	18,773.67	
合计	57,738.67	1,844,882.09

8、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	42,747,690.00	60.33	42,597,690.00	99.65	150,000.00	43,748,580.00	46.86	40,562,145.00	92.72	3,186,435.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,588,302.71	37.53	20,264,261.06	76.21	6,324,041.65	41,298,931.54	44.24	19,939,881.48	48.28	21,359,050.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,515,626.29	2.14	830,295.15	54.78	685,331.14	8,313,521.30	8.90	2,924,460.65	35.18	5,389,060.65
合计	70,851,619.00	/	63,692,246.21	/	7,159,372.79	93,361,032.84	/	63,426,487.13	/	29,934,545.71

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	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
哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托计划项目垫付款	1,624,690.00	1,474,690.00	90.77%	按可收回金额
宾川麒鑫矿业有限公司(注)	1,623,000.00	1,623,000.00	100.00%	按可收回金额
合计	42,747,690.00	42,597,690.00	/	/

注：系非同一控制下企业合并上海金温投资有限公司形成。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	6,722,163.01	403,329.76	6.00%
1至2年	6,510.50	1,302.10	20.00%
2至3年			
3年以上	19,859,629.20	19,859,629.20	100.00%
合计	26,588,302.71	20,264,261.06	

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

其他应收款(按单位)	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
爱建南京合家春天项目单一资金信托计划项目垫付款	43,121.00	21,560.50	50.00%	按可收回金额
爱建中信广场经营收益权财产权信托计划项目垫付款	50,000.00	25,000.00	50.00%	按可收回金额
押金及保证金	1,358,341.29	719,570.65	52.97%	按可收回金额
兴业银行上海市分行(注)	500	500	100.00%	按可收回金额

江苏高成房地产开发有限公司（注）	8,664.00	8,664.00	100.00%	按可收回金额
余静碧（注）	50,000.00	50,000.00	100.00%	按可收回金额
崔东（注）	5,000.00	5,000.00	100.00%	按可收回金额
合计	1,515,626.29	830,295.15		

注：系非同一控制下企业合并上海金温投资有限公司形成。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-1,428,029.88 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(3). 本期无实际核销的其他应收款情况

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	1,571,339.82	1,626,971.59
备用金	17,850.00	54,294.42
关联方往来	18,516,611.83	18,512,132.59
非关联方往来	42,507,369.28	49,367,177.73
信托计划代垫费用	7,913,492.00	22,719,952.30
其他代收代付款项	324,956.07	1,080,504.21
合计	70,851,619.00	93,361,032.84

(5). 按欠款方归集的期末前五名的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
					期末余额
上海艺嘉贸易发展有限公司	往来款	39,500,000.00	3 年以上	55.75	39,500,000.00
上海工商房屋建设公司	往来款	17,178,148.73	3 年以上	24.25	17,178,148.73
爱建-佳兆业杭州项目投资集合资金信托计划项目垫付款	信托计划代垫费用	3,000,000.00	1 年以内	4.23	180,000.00
哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托计划项目垫付款	信托计划代垫费用	300,000.00	1-2 年	0.42	150,000.00
		85,000.00	2-3 年	0.12	85,000.00
		1,239,690.00	3 年以上	1.75	1,239,690.00
	小计	1,624,690.00		2.29	1,474,690.00
宾川麒麟矿业有限公司	往来款	1,623,000.00	2-3 年	2.29	1,623,000.00
合计		62,925,838.73		88.81	59,955,838.73

9、 买入返售金融资产

(1) 按交易场所分类

单位：元 币种：人民币

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	259,014,330.14	259,320,717.78	250,918,027.39	251,443,879.84

其他			100,000,000.00	105,235,616.44
合计	259,014,330.14	259,320,717.78	350,918,027.39	356,679,496.28

(2) 按交易品种分类

单位：元 币种：人民币

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	259,014,330.14	259,320,717.78	250,918,027.39	251,443,879.84
信托贷款			100,000,000.00	105,235,616.44
合计	259,014,330.14	259,320,717.78	350,918,027.39	356,679,496.28

10、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	27,884.64		27,884.64	42,561.45		42,561.45
库存商品	6,460,503.51	2,878,254.38	3,582,249.13	10,067,300.75	2,620,469.91	7,446,830.84
周转材料	31,303.41		31,303.41	33,342.00		33,342.00
开发成本	63,759,208.60		63,759,208.60			
开发产品	11,222,785.39		11,222,785.39	13,519,997.07		13,519,997.07
合计	81,501,685.55	2,878,254.38	78,623,431.17	23,663,201.27	2,620,469.91	21,042,731.36

开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
昆山花桥绿地大道北侧、纵二路东侧 C16		63,759,208.60		63,759,208.60
合计		63,759,208.60		63,759,208.60

本期因非同一控制下企业合并新增存货 62,458,103.82 元。

开发产品

单位：元 币种：人民币

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	2000/11/1	1,570,160.00			1,570,160.00
爱建园（田林）	2005/5/1	11,949,837.07		2,338,620.19	9,611,216.88
爱和爱乐商品房	1994/12/1		492,788.87	451,380.36	41,408.51
合计		13,519,997.07	492,788.87	2,790,000.55	11,222,785.39

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,620,469.91	1,662,823.64		1,405,039.17		2,878,254.38
合计	2,620,469.91	1,662,823.64		1,405,039.17		2,878,254.38

可变现净值指的是以参考同类产品市场售价减去预计进一步加工成本和预计销售费用以及相关税费后的净值，本期转销的存货跌价准备系原计提存货跌价准备的存货本期实现销售。

11、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的委托贷款		40,000,000.00
一年内到期的长期应收款	370,057,454.90	136,066,345.67
一年内到期的持有至到期投资		221,308,933.11
一年内到期的可供出售金融资产	91,307,123.29	50,360,476.65
合计	461,364,578.19	447,735,755.43

(1) 一年内到期的长期应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
融资租赁应收款	510,225,022.00	201,864,917.00
减：未实现融资收益	136,305,336.35	64,402,138.68
长期应收款减值准备	3,862,230.75	1,396,432.65
合计	370,057,454.90	136,066,345.67

金额前五名一年内到期的长期应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位	期限	应收款净额
浙江省长兴县经济技术开发区总公司	2015 年	54,607,957.81
泗阳县教育局	2015 年	20,288,301.33
来宾市教育局	2015 年	20,215,106.03
阜宁县教育局	2015 年	18,850,321.66
北京乐普四方方圆科技股份有限公司	2015 年	18,386,815.59
合计		132,348,502.42

(2) 一年内到期的可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售信托计划	91,307,123.29		91,307,123.29	50,360,476.65		50,360,476.65
其中：按公允价值计量				50,360,476.65		50,360,476.65
按成本计量	91,307,123.29		91,307,123.29			

期末一年内到期的可供出售信托计划构成

单位：元 币种：人民币

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14日	900,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2015年7月25日	3,300,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2015年8月29日	43,107,123.29	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2015年10月15日	27,500,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2015年11月14日	16,500,000.00	
合计			91,307,123.29	

12、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代保管的待兑付抵偿资产	121,381,400.00	121,381,400.00
短期金融债权	297,000,000.00	300,000,000.00
合计	418,381,400.00	421,381,400.00

(1) 代保管的待兑付抵偿资产构成

单位：元 币种：人民币

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	116,762,800.00	58,381,400.00	116,762,800.00	58,381,400.00
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		242,762,800.00	121,381,400.00	242,762,800.00	121,381,400.00

注：代保管的待兑付抵偿资产说明详见附注十四 3。

(2) 短期金融债权

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	账面原值	减值准备	账面原值	减值准备
短期金融债权	300,000,000.00	3,000,000.00	300,000,000.00	

13、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

单位：元 币种：人民币

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		1,761,708,000.00		1,695,000,000.00
—其他（垫款）				
—贴现资产				
3、信托贷款（注）		329,800,000.00		
贷款和垫款总额		2,091,508,000.00		1,695,000,000.00
减：贷款损失准备		17,617,080.00		16,950,000.00
贷款和垫款账面价值		2,073,890,920.00		1,678,050,000.00

注：信托贷款系因合并集合资金信托计划而产生的对外贷款。

（2）贷款及垫款按担保方式情况表

单位：元 币种：人民币

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				
附担保物贷款		1,936,508,000.00		1,395,000,000.00
其中：抵押贷款		1,636,508,000.00		1,100,000,000.00
其中：质押贷款		300,000,000.00		295,000,000.00
贴现资产				
保证借款		155,000,000.00		300,000,000.00
贷款和垫款总额		2,091,508,000.00		1,695,000,000.00
减：贷款损失准备		17,617,080.00		16,950,000.00
贷款和垫款账面价值		2,073,890,920.00		1,678,050,000.00

（3）期末无逾期贷款。

14、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	69,666,490.00		69,666,490.00			
可供出售权益工具	269,736,569.30	28,903,394.50	240,833,174.80	194,420,109.25	28,903,394.50	165,516,714.75
其中：按公允价值计量	36,932,848.18		36,932,848.18	50,526,388.13		50,526,388.13
按成本计量	232,803,721.12	28,903,394.50	203,900,326.62	143,893,721.12	28,903,394.50	114,990,326.62
可供出售基金投资	4,742,888.59		4,742,888.59	4,747,500.00		4,747,500.00
可供出售信托计划	562,363,309.04		562,363,309.04			
其中：按成本计量	562,363,309.04		562,363,309.04			
可供出售股权受益权	115,000,000.00		115,000,000.00	115,000,000.00		115,000,000.00
其中：按成本计量	115,000,000.00		115,000,000.00	115,000,000.00		115,000,000.00
合 计	1,021,509,256.93	28,903,394.50	992,605,862.43	314,167,609.25	28,903,394.50	285,264,214.75

（2）期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	可供出售基金投资	合计

权益工具的成本/债务工具的摊余成本	564,410.76	70,065,960.14	4,071,149.00	74,701,519.90
公允价值	36,932,848.18	69,666,490.00	4,742,888.59	111,342,226.77
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	36,368,437.42	-399,470.14	671,739.59	36,640,706.87
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海佛欣爱建河道治理有限公司	1,700,000.00			1,700,000.00					5.00	
上海利昱国际贸易有限公司	500,000.00			500,000.00					5.00	
上海宝鼎投资股份有限公司	172,524.00			172,524.00					<1.00	69,009.60
上海国嘉实业股份有限公司	348,720.00			348,720.00	139,097.31			139,097.31	<1.00	
申银万国证券股份有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00					<1.00	485,828.00
上海国际信托有限公司	14,999,200.00			14,999,200.00					<1.00	1,799,856.00
上海海外联合投资股份有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00					5.88	
上海工商房屋建设公司	150,000.00			150,000.00	150,000.00			150,000.00	<5.00	
上海正浩资产管理有限公司	32,590,730.26			32,590,730.26	16,295,365.13			16,295,365.13	12.94	
上海经怡实业发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	662,600.00			662,600.00	<1.00	
加拿大 TF 特种木材厂	1,444,364.27			1,444,364.27	1,444,364.27			1,444,364.27	14.62	
上海银行股份有限公司	767,700.00			767,700.00					<1.00	246,585.24
上海三甫实业公司	42,600.00			42,600.00	30,000.00			30,000.00	<5.00	
沪江橡胶厂	23,333.00			23,333.00	23,333.00			23,333.00	<5.00	
天津天女化工集团股份有限公司	220,000.00			220,000.00	220,000.00			220,000.00	<5.00	2,750.00

天津华联商厦股份有限公司	603,557.77			603,557.77	603,557.77			603,557.77	<5.00	
天津大邱庄万全发展股份有限公司	670,619.75			670,619.75	670,619.75			670,619.75	<5.00	
天津大邱庄尧舜发展股份有限公司	521,593.14			521,593.14	521,593.14			521,593.14	<5.00	
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	54,133.33			54,133.33	541.33			541.33	<5.00	
天安保险股份有限公司	16,284,645.60			16,284,645.60	8,142,322.80			8,142,322.80	<5.00	
上海浦江租赁信息服务管理平台管理有限公司	800,000.00			800,000.00					8.00	
上海龙创节能系统股份有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					<5.00	
浙江天堂硅谷银嘉创业投资合伙企业(有限合伙)		88,000,000.00		88,000,000.00					17.46	
上海爱隆投资管理中心(有限合伙)		650,000.00		650,000.00					7.39	34,125.00
上海爱恒投资管理中心(有限合伙)		110,000.00		110,000.00					1.09	4,840.00
上海爱时投资管理中心(有限合伙)		150,000.00		150,000.00					1.03	
合计	143,893,721.12	88,910,000.00		232,803,721.12	28,903,394.50			28,903,394.50	/	2,642,993.84

(4). 期末可供出售信托计划构成

单位：元 币种：人民币

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	2016年10月3日	53,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年3月5日	24,500,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年7月16日	90,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年12月28日	50,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年11月27日	45,100,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2017年6月23日	100,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年6月28日	20,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年12月29日	20,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2017年4月15日	100,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年6月15日	51,409,589.04	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年7月30日	5,000,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2016年6月29日	52,800,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	2017年2月12日	453,720.00	

上海国际信托有限公司	集合资金信托	2016年3月22日	50,000,000.00	
合计			562,363,309.04	

(5). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
期初已计提减值余额	28,903,394.50	28,903,394.50
本期计提		
本期减少		
期末已计提减值金余额	28,903,394.50	28,903,394.50

15、长期应收款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	1,403,619,741.72	14,225,079.75	1,389,394,661.97	671,967,219.13	6,649,983.95	665,317,235.18	7.45%-10.68%
其中：未实现融资收益	202,283,911.28			114,491,502.87			
合计	1,403,619,741.72	14,225,079.75	1,389,394,661.97	671,967,219.13	6,649,983.95	665,317,235.18	/

(1) 长期应收款（含一年内到期的长期应收款）账龄如下

单位：元 币种：人民币

长期应收款账龄 (含一年内到期)	应收款余额	减值准备	净额
1年以内	373,919,685.65	3,862,230.75	370,057,454.90
1-2年	413,694,280.66	4,259,863.26	409,434,417.40
2-3年	412,902,757.17	4,194,989.45	408,707,767.72
3-4年	414,399,454.39	4,143,994.54	410,255,459.85
4-5年	154,587,131.50	1,545,871.32	153,041,260.18
5年以上	8,036,118.00	80,361.18	7,955,756.82
合计	1,777,539,427.37	18,087,310.50	1,759,452,116.87

(2) 金额前五名长期应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位	期限	应收款净额
浙江省长兴县经济技术开发总公司	2016-2018年	194,293,025.19
昆明市城建投资开发有限责任公司	2016-2020年	115,782,917.91
来宾市教育局	2016-2018年	70,567,438.58
上海环球海港综合经济开发有限公司	2016-2019年	66,303,151.86
灌云县教育局	2016-2019年	64,148,214.21
合计		511,094,747.75

(3) 按分类标准计提减值准备的长期应收款 (含一年内到期的长期应收款)

单位: 元 币种: 人民币

分 类	期末余额		
	长期应收款	减值准备	计提比例
正常类	1,746,347,805.39	17,463,478.06	1.00%
关注类	31,191,621.98	623,832.44	2.00%
合 计	1,777,539,427.37	18,087,310.50	

说明: 认定为关注类的长期应收款项目一个, 该项目截至 2014 年 12 月 31 日长期应收款余额为 30,567,789.54 元, 其中已逾期的租金金额为 1,121,154.00 元, 公司于 2015 年 1 月收到该逾期款项。

(4) 应收租赁款按担保方式情况表 (含一年内到期的长期应收款)

单位: 元 币种: 人民币

项 目	期末余额	年初余额
附抵押物的长期应收款	311,686,915.75	299,124,999.66
附质押物的长期应收款	129,605,800.83	
附信用保证的长期应收款	1,318,159,400.29	502,258,581.19
合 计	1,759,452,116.87	801,383,580.85

(5) 期末已质押的长期应收款 (含一年内到期的长期应收款) 净额为 916,511,323.90 元。

(6) 期末已签订保理协议的长期应收款 (含一年内到期的长期应收款) 净额为 512,246,633.10 元。

注: 期末已质押的长期应收款情况及签订保理协议的长期应收款情况详见附注十二 1 (2)。

16、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
联营企业										
上海爱建建筑设计院有限公司	2,011,538.50			424,622.28						2,436,160.78
爱建证券有限责任公司	241,722,469.64			17,862,778.81	891,544.46					260,476,792.91
上海市颛桥寝园	7,229,131.38			1,544,249.15			-966,656.56			7,806,723.97
柏瑞爱建资产管理(上海)有限公司		38,000,000.00		-1,038,316.18						36,961,683.82
小计	250,963,139.52	38,000,000.00		18,793,334.06	891,544.46		-966,656.56			307,681,361.48

合计	250,963,139.52	38,000,000.00		18,793,334.06	891,544.46		-966,656.56			307,681,361.48
----	----------------	---------------	--	---------------	------------	--	-------------	--	--	----------------

17、投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	临时闲置的房屋、建筑物	合计
1. 账面原值				
（1）年初余额	111,143,604.55		1,500,000.00	112,643,604.55
（2）本期增加金额	382,068,357.51	22,199,217.14		404,267,574.65
—改扩建支出	21,437,822.79			21,437,822.79
—企业合并增加	360,630,534.72	22,199,217.14		382,829,751.86
（3）本期减少金额	24,471,267.18			24,471,267.18
—转固定资产、无形资产	17,889,438.99			17,889,438.99
—转存货销售	6,581,828.19			6,581,828.19
（4）期末余额	468,740,694.88	22,199,217.14	1,500,000.00	492,439,912.02
2. 累计折旧和累计摊销				
（1）年初余额	74,496,722.57		399,911.18	74,896,633.75
（2）本期增加金额	4,793,134.34	2,503,338.12	48,450.36	7,344,922.82
—计提或摊销	4,793,134.34	505,408.32	48,450.36	5,346,993.02
—企业合并增加		1,997,929.80		1,997,929.80
（3）本期减少金额	18,248,039.37			18,248,039.37
—转固定资产、无形资产	12,149,463.47			12,149,463.47
—转存货销售	6,098,575.90			6,098,575.90
（4）期末余额	61,041,817.54	2,503,338.12	448,361.54	63,993,517.20
3. 减值准备				
（1）年初余额				
（2）本期增加金额				
（3）本期减少金额				
（4）期末余额				
4. 账面价值				
（1）期末账面价值	407,698,877.34	19,695,879.02	1,051,638.46	428,446,394.82

(2) 年初账面价值	36,646,881.98		1,100,088.82	37,746,970.80
------------	---------------	--	--------------	---------------

注：期末用于抵押的投资性房地产账面价值为 402,494,656.55 元，详见附注十二 1 (2)。

18、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	43,762,882.76	2,046,600.00	12,769,975.53	9,839,015.11	4,738,406.78	73,156,880.18
2. 本期增加金额	1,372,446.86		687,074.50	2,839,770.09	370,543.69	5,269,835.14
(1) 购置			197,700.00	2,661,128.09	370,543.69	3,229,371.78
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加			489,374.50	178,642.00		668,016.50
(4) 投资性房产转入	1,372,446.86					1,372,446.86
3. 本期减少金额	1,372,446.86		3,896,159.68	10,494.00	178,818.42	5,457,918.96
(1) 处置或报废			3,896,159.68	10,494.00	178,818.42	4,085,472.10
(2) 转在建工程	1,372,446.86					1,372,446.86
4. 期末余额	43,762,882.76	2,046,600.00	9,560,890.35	12,668,291.20	4,930,132.05	72,968,796.36
二、累计折旧						
1. 期初余额	20,392,542.69	1,315,122.80	10,968,572.74	6,572,832.44	3,504,885.01	42,753,955.68
2. 本期增加金额	1,151,209.36	92,097.60	834,170.86	1,431,041.64	340,932.31	3,849,451.77
(1) 计提	1,151,209.36	92,097.60	456,434.92	1,376,794.52	340,932.31	3,417,468.71
(2) 企业合并增加			377,735.94	54,247.12		431,983.06
3. 本期减少金额	22,479.72		3,288,576.52	5,161.73	158,444.54	3,474,662.51
(1) 处置或报废			3,288,576.52	5,161.73	158,444.54	3,452,182.79
(2) 转在建工程	22,479.72					22,479.72
4. 期末余额	21,521,272.33	1,407,220.40	8,514,167.08	7,998,712.35	3,687,372.78	43,128,744.94
三、减值准备						
1. 期初余额					1,214.10	1,214.10

2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额					1,214.10	1,214.10
四、账面价值						
1. 期末账面价值	22,241,610.43	639,379.60	1,046,723.27	4,669,578.85	1,241,545.17	29,838,837.32
2. 期初账面价值	23,370,340.07	731,477.20	1,801,402.79	3,266,182.67	1,232,307.67	30,401,710.40

19、在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
交暨路商务楼装修工程	12,758,042.75		12,758,042.75	1,198,915.00		1,198,915.00
合计	12,758,042.75		12,758,042.75	1,198,915.00		1,198,915.00

(2) 在建工程本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	年初余额	本期固定资产转入改扩建	本期增加	期末余额
交暨路商务楼装修工程	1,198,915.00	1,349,967.14	10,209,160.61	12,758,042.75

20、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	商标使用权	电脑软件	其他	合计
1. 账面原值					
(1) 年初余额	23,516,743.40	17,200.00	7,430,522.91	160,600.00	31,125,066.31
(2) 本期增加金额	4,367,528.66		3,020,653.08		7,388,181.74
— 购置			3,020,653.08		3,020,653.08
— 投资性房地产转入	4,367,528.66				4,367,528.66
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额	27,884,272.06	17,200.00	10,451,175.99	160,600.00	38,513,248.05
2. 累计摊销					

(1) 年初余额	8,908,582.41	17,200.00	4,068,991.41	37,065.02	13,031,838.84
(2) 本期增加金额	578,055.00		1,290,621.84	16,059.86	1,884,736.70
—计提	578,055.00		1,290,621.84	16,059.86	1,884,736.70
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额	9,486,637.41	17,200.00	5,359,613.25	53,124.88	14,916,575.54
3. 减值准备					
(1) 年初余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	18,397,634.65		5,091,562.74	107,475.12	23,596,672.51
(2) 年初账面价值	14,608,160.99		3,361,531.50	123,534.98	18,093,227.47

21、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
非同一控制下企业合并-合并上海怡科投资管理有限公司		32,213,699.19		32,213,699.19
非同一控制下企业合并-合并上海金温投资有限公司		7,635,746.17		7,635,746.17
合计		39,849,445.36		39,849,445.36

(2). 商誉减值准备

上述非同一控制下企业合并形成的商誉账面价值按照预计未来现金流量现值进行计算，其可收回金额高于账面价值，因此未计提商誉减值准备。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	29,057,487.73	7,264,371.93	18,015,401.45	4,503,850.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动			1,747,894.99	436,973.75
应付职工薪酬	36,571,138.49	9,142,784.62	16,994,128.80	4,248,532.20
其他应付未付款项	14,769,566.02	3,692,391.51	3,999,429.77	999,857.43
评估增值	25,247,580.16	6,311,895.04		
因合并集合资金信托计划形成的可抵扣暂时性			149,730.22	37,432.56

差异				
合计	105,645,772.40	26,411,443.10	40,906,585.23	10,226,646.32

(2). 未经抵销的递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	163,491,243.56	40,872,810.89		
可供出售金融资产公允价值变动	36,640,706.87	9,160,176.72	50,570,444.10	12,642,611.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	13,322,378.19	3,330,594.55		
因合并集合资金信托计划形成的应纳税暂时性差异	2,222,600.76	555,650.18	973,556.95	243,389.24
合计	215,676,929.38	53,919,232.34	51,544,001.05	12,886,000.27

23、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			年初余额		
	账面原值	减值准备	账面价值	账面原值	减值准备	账面价值
资金信托	300,000,000.00	240,000,000.00	60,000,000.00	545,130,000.00	240,000,000.00	305,130,000.00
抵债资产	40,788,735.51	407,887.36	40,380,848.15	40,788,735.51	407,887.36	40,380,848.15
信托计划抵债资产	169,000,000.00		169,000,000.00	169,000,000.00		169,000,000.00
合计	509,788,735.51	240,407,887.36	269,380,848.15	754,918,735.51	240,407,887.36	514,510,848.15

注：信托计划抵债资产说明详见附注十四 3。

(1) 期末资金信托构成

单位：元 币种：人民币

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	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	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6月22日	56,762,800.00	45,410,240.00
合计			300,000,000.00	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。

(2) 期末抵债资产构成

单位：元 币种：人民币

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

24、资产减值准备

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		本年计提	合并增加(注 1)	转销 (注 2)	其他 (注 3)	
坏账准备	69,701,563.40	-686,611.20	1,686,664.00		322,642.81	70,378,973.39
存货跌价准备	2,620,469.91	1,662,823.64		1,405,039.17		2,878,254.38
短期金融债权减值准备		3,000,000.00				3,000,000.00
可供出售金融资产减值准备	28,903,394.50					28,903,394.50
固定资产减值准备	1,214.10					1,214.10
发放委托贷款及垫款减值准备	16,950,000.00	667,080.00				17,617,080.00
抵债资产减值准备	407,887.36					407,887.36
资金信托投资减值准备	361,381,400.00					361,381,400.00
长期应收款减值准备	8,046,416.60	10,040,893.90				18,087,310.50
合计	488,012,345.87	14,684,186.34	1,686,664.00	1,405,039.17	322,642.81	502,655,514.23

资产减值明细情况的说明：

注 1：坏账准备本期合并增加 1,686,664.00 元，系非同一控制下企业合并上海金温投资有限公司形成，增加其他应收款坏账准备。

注 2：存货跌价准备本期转销 1,405,039.17 元，系原计提存货跌价准备的存货本期实现销售。

注 3：坏账准备本期其他减少 322,642.81 元，其中由于子公司上海怡荣家具有限公司注销而引起的坏账准备减少 348,113.22 元，由于外币报表折算引起的坏账准备减少-25,470.41 元。

25、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	790,000,000.00	399,500,000.00
合计	790,000,000.00	399,500,000.00

26、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的信托计划	5,407,919.81	11,834,970.01
合计	5,407,919.81	11,834,970.01

说明：系因合并指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的集合资金信托计划而增加的应付其他委托人实收资金及收益。

27、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	94,315,177.48	191,443,257.07

合计	94,315,177.48	191,443,257.07
----	---------------	----------------

(2). 期末金额较大应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	性质或内容
昆明市城建投资开发有限责任公司	91,000,000.00	采购款

注：应付昆明市城建投资开发有限责任公司采购款已于 2015 年 1 月全部支付。

28、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收款项	19,489,413.79	29,260,111.52
合计	19,489,413.79	29,260,111.52

(2). 期末金额较大的预收款项

单位：元 币种：人民币

性质或内容	期末金额	占预收款项总额比例
浙江省长兴县经济技术开发区总公司-预收租赁管理费	11,750,000.00	60.29%

29、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	37,159,612.26	240,476,961.56	201,894,550.90	75,742,022.92
二、离职后福利-设定提存计划	130,758.41	15,678,736.29	15,652,876.27	156,618.43
合计	37,290,370.67	256,155,697.85	217,547,427.17	75,898,641.35

(2). 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,999,050.73	209,836,663.84	172,343,274.75	71,492,439.82
二、职工福利费		7,886,398.38	7,861,398.38	25,000.00
三、社会保险费	61,940.23	6,791,435.39	6,765,249.68	88,125.94
其中：医疗保险费	57,984.84	5,985,652.18	5,961,200.56	82,436.46
工伤保险费	1,350.55	279,825.74	279,262.00	1,914.29
生育保险费	2,604.84	525,957.47	524,787.12	3,775.19
四、住房公积金	13,048.48	9,216,246.91	9,221,635.39	7,660.00
五、工会经费和职工教育经费	2,258,916.46	7,572,873.40	5,702,992.70	4,128,797.16
六、职工奖福基金	826,656.36	-826,656.36		
合计	37,159,612.26	240,476,961.56	201,894,550.90	75,742,022.92

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	120,896.84	11,624,235.05	11,600,866.33	144,265.56
2、失业保险费	9,861.57	793,810.23	791,318.93	12,352.87
3、企业年金缴费				
4、补充养老保险		3,260,691.01	3,260,691.01	
合计	130,758.41	15,678,736.29	15,652,876.27	156,618.43

30、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	-2,704,630.79	-11,368,718.08
营业税	13,649,915.14	8,967,071.26
企业所得税	58,006,407.15	44,436,821.32
个人所得税	10,340,378.82	6,905,534.41
城市维护建设税	1,004,401.63	636,279.77
房产税	9,540.00	9,300.00
土地增值税	11,184,273.42	-180,692.44
教育费附加	720,004.69	455,689.41
土地使用税	17,895.00	
河道管理费	143,866.38	91,098.30
印花税	62,199.48	282,096.63
其他	19,925.24	19,923.45
合计	92,454,176.16	50,254,404.03

31、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,296,975.13	482,380.51
短期借款应付利息	1,204,690.41	640,381.34
合计	7,501,665.54	1,122,761.85

32、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
原法人股股利	1,589,578.42	1,589,578.42
合计	1,589,578.42	1,589,578.42

33、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款项	77,370,917.73	81,119,796.15
合计	77,370,917.73	81,119,796.15

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海工商房屋建设公司	8,083,300.00	尚未结算
合计	8,083,300.00	/

34、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期应付款	3,046,146.42	1,951,739.20
一年内到期的应付其他委托人负债（注）	31,213,859.02	
合计	34,260,005.44	1,951,739.20

注：一年内到期的应付其他委托人负债系因合并集合资金信托计划而增加的应付其他委托人实收资金及收益。

(1) 一年内到期的长期应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的待结算融资租赁款销项税	3,046,146.42	1,951,739.20

35、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款（注）	616,357,158.00	165,500,000.00
抵押借款（注）	214,056,801.09	
信用借款	100,000,000.00	
保理借款（注）	400,396,680.25	186,968,400.00
信托借款	17,000,000.00	
合计	1,347,810,639.34	352,468,400.00

注：期末借款质押、抵押和保理事项详见附注十二 1（2）。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末金额
中国建设银行	2014/3/11	2019/3/10	人民币	214,056,801.09
兴业银行	2014/12/12	2017/12/11	人民币	96,000,000.00
上海浦东发展银行	2014/10/20	2018/12/5	人民币	82,353,000.00
中国工商银行	2014/10/24	2017/10/23	人民币	69,970,000.00
上海浦东发展银行	2014/7/4	2019/6/25	人民币	64,800,000.00
合计				527,179,801.09

36、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋维修基金	1,696,639.98	2,875,374.09
融资租赁保证金	134,736,399.21	47,985,787.21
待结算融资租赁款销项税	7,371,592.83	10,290,164.41
合计	143,804,632.02	61,151,325.71

(2) 金额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	项目	期末金额
成都市青白江区教育局	保证金	9,000,000.00
阜宁教育局	保证金	9,000,000.00
灌云教育局	保证金	9,000,000.00
来宾市教育局	保证金	9,000,000.00
成都宜居水城城乡交通工程建设有限公司	保证金	8,000,000.00
合计		44,000,000.00

37、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销汇兑收益	28,436,723.23	28,436,723.23
应付其他委托人负债（注）	218,097,994.47	
合计	246,534,717.70	28,436,723.23

注：应付其他委托人负债系因合并集合资金信托计划而增加的应付其他委托人实收资金及收益。

38、股本

单位：元 币种：人民币

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	287,568,863.00				-60,129.00	-60,129.00	287,508,734.00
有限售条件股份合计	287,568,863.00				-60,129.00	-60,129.00	287,508,734.00
2. 无限售条件流通股							
人民币普通股	817,923,325.00				60,129.00	60,129.00	817,983,454.00
无限售条件流通股合计	817,923,325.00				60,129.00	60,129.00	817,983,454.00
合计	1,105,492,188.00						1,105,492,188.00

注：根据 2008 年 1 月 2 日公司 2007 年第二次临时股东大会审议通过的《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》，2014 年 1 月 29 日因股东账户得以规范增加了上市流通股份 49,583 股；2014 年 7 月 29 日因股东账户得以规范增加了上市流通股份 10,546 股，截至 2014 年 12 月 31 日，因股东账户不规范暂不予以解禁上市的股改限售流通股数量尚存有 2,421,034 股。

39、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

资本溢价（股本溢价）	2,877,766,266.30	253,872.84		2,878,020,139.14
其他资本公积	7,796,096.07			7,796,096.07
其中：接受捐赠资产准备	197,032.00			197,032.00
公司制改制资产评估增值	6,482,614.59			6,482,614.59
其他	1,116,449.48			1,116,449.48
合 计	2,885,562,362.37	253,872.84		2,885,816,235.21

注：本期资本溢价增加系收购少数股东股权所致。

40、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	92,467,335.37	15,248,425.87	20,953,850.05	3,502,182.36	-9,226,138.64	18,532.10	83,241,196.73
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额（注）	49,844,536.01	891,544.46			873,012.36	18,532.10	50,717,548.37
可供出售金融资产公允价值变动损益	39,851,583.08	14,292,378.50	20,953,850.05	3,502,182.36	-10,163,653.91		29,687,929.17
外币财务报表折算差额	2,771,216.28	64,502.91			64,502.91		2,835,719.19
其他综合收益合计	92,467,335.37	15,248,425.87	20,953,850.05	3,502,182.36	-9,226,138.64	18,532.10	83,241,196.73

注：本报告期公司权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额变动原因：

联营企业爱建证券有限责任公司本期除净损益外所有者权益增加 4,407,635.52 元，公司按享有份额增加其他综合收益 873,012.36 元。

41、一般风险准备

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	8,420,418.08	34,473,928.44		42,894,346.52
信托赔偿准备金	18,250,350.82	45,496,704.21		63,747,055.03
合 计	26,670,768.90	79,970,632.65		106,641,401.55

一般风险准备情况说明：

- （1）一般风险准备的计提情况详见附注四 27。
- （2）信托赔偿准备金的计提情况详见附注四 28。

42、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期

调整前上期末未分配利润	630,470,653.62	-244,134,155.13
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）（注1）	-25,936,283.77	-8,420,418.08
调整后年初未分配利润	604,534,369.85	-252,554,573.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	512,457,912.48	475,989,136.98
盈余公积弥补亏损		399,350,156.90
减：提取法定盈余公积		
提取一般风险准备（注2）	79,970,632.65	18,250,350.82
应付普通股股利（注3）	66,329,531.28	
应付奖福基金冲回	-823,279.27	
期末未分配利润	971,515,397.67	604,534,369.85

注1：由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响上期年初未分配利润-8,420,418.08元，影响本期年初未分配利润-25,936,283.77元。

注2：一般风险准备的计提情况详见附注六41。

注3：根据公司第二十三次（2013年度）股东大会决议，公司以2013年末总股本1,105,492,188股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.60元人民币（含税），共计分配现金股利66,329,531.28元，现金股利发放日为2014年7月29日。

43、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	277,734,901.71	162,890,131.38	126,483,382.87	84,327,229.19
其他业务	74,179,200.32	8,945,059.11	51,754,782.20	16,080,149.24
合计	351,914,102.03	171,835,190.49	178,238,165.07	100,407,378.43

44、利息收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
存放同业	2,666,245.17	7,462,645.30
发放委托贷款及垫款	214,584,059.15	192,433,869.33
买入返售	11,313,181.92	11,359,034.96
集合资金信托计划贷款利息收入（注）	9,205,511.11	
合计	237,768,997.35	211,255,549.59

注：集合资金信托计划贷款利息收入系因合并融资类集合资金信托计划而产生。

45、手续费及佣金收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
代理业务手续费	121,285.88	22,432.61
顾问和咨询费	31,409,172.10	57,355,336.03
托管及其他受托业务佣金	488,050,899.69	362,119,221.37
其他	10,000.00	652,731.14
合计	519,591,357.67	420,149,721.15

46、利息支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
集合资金信托计划贷款利息支出	2,356,995.86	

注：集合资金信托计划贷款利息支出系因合并融资类集合资金信托计划而增加的支付其他委托人实收信托利息。

47、手续费及佣金支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
手续费支出	93,940.97	114,551.82
咨询支出	6,394,843.74	7,069,150.00
佣金支出	253,692.47	260,270.58
合计	6,742,477.18	7,443,972.40

48、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	51,087,753.87	39,837,179.64
城市维护建设税	3,654,680.12	2,850,079.23
教育费附加	2,638,605.53	2,048,268.73
土地增值税	13,751,017.60	17,527,838.67
其他	543,307.16	15,727.10
合计	71,675,364.28	62,279,093.37

49、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,127,466.11	4,722,030.83
运费及包干费	1,727,106.41	1,799,201.11
仓储费	102,280.39	67,796.77
其他费用	1,072,588.37	2,715,193.90
合计	5,029,441.28	9,304,222.61

50、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	246,931,101.40	187,042,531.23
办公费	24,913,192.04	20,473,066.07
业务招待费	10,822,198.83	7,711,975.99
会议费	898,938.60	2,253,769.80
差旅费	7,634,487.93	3,892,387.53
税金	1,263,940.42	866,983.36
中介费用	6,434,788.45	6,145,079.62
折旧及摊销	6,048,234.66	6,409,353.37
其他费用	7,799,121.53	23,472,331.28

合计	312,746,003.86	258,267,478.25
----	----------------	----------------

51、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	45,019,967.63	5,159,143.27
利息收入	-5,289,541.02	-9,722,284.23
汇兑损益	-2,207,784.21	7,459,741.98
其他	748,860.93	667,251.65
合计	38,271,503.33	3,563,852.67

52、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	9,354,282.70	-1,913,024.21
存货跌价损失	1,662,823.64	1,316,385.61
短期金融债权减值损失	3,000,000.00	
资金信托投资减值准备		-84,500,000.00
发放贷款及垫款减值损失	667,080.00	4,400,000.00
合计	14,684,186.34	-80,696,638.60

53、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	15,007,125.10	4,667,852.23
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	-572,949.80	165,029.99
合计	14,434,175.30	4,832,882.22

54、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	18,793,334.06	2,696,714.96
处置长期股权投资产生的投资收益		180,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	6,750,787.66	1,057,719.18
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	39,544,762.86	7,840,233.45
持有至到期投资在持有期间的投资收益	255,452.05	2,400,609.82
处置持有至到期金融资产取得的投资收益	1,707,439.49	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	8,335,735.47	5,535,931.45
处置可供出售金融资产取得的投资收益	38,401,060.26	8,297,752.05
银行理财产品收益		3,851,561.65
委贷利息收益	226,666.67	2,877,056.94
信托产品收益	56,126,536.58	24,240,481.90

其他（债权利息）	13,387,500.00	84,141,479.00
合 计	183,529,275.10	143,119,540.40

55、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,260,591.15	189,280.40	1,260,591.15
其中：固定资产处置利得	1,260,591.15	189,280.40	1,260,591.15
政府补助	7,117,797.00	21,753,200.00	7,117,797.00
无法支付应付款项	70,729.88	200,296.71	70,729.88
违约金罚款收入	6,820.00	68,200.20	6,820.00
其他	266,457.86	24,229.51	266,457.86
合 计	8,722,395.89	22,235,206.82	8,722,395.89

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
上海市徐汇区财政局财政扶持款	5,610,000.00	2,450,000.00	与收益相关
上海市闸北区财政局财政扶持款	160,000.00	130,000.00	与收益相关
上海市黄浦区财政局财政扶持款	1,232,197.00	19,173,200.00	与收益相关
上海市浦东新区国库收付中心财政扶持款	115,600.00		与收益相关
合 计	7,117,797.00	21,753,200.00	/

56、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	35,775.28	999,774.09	35,775.28
其中：固定资产处置损失	35,775.28	999,774.09	35,775.28
对外捐赠	72,000.00	200,000.00	72,000.00
罚款、滞纳金支出	1,192.56	33,220.04	1,192.56
赔偿支出		125,000.00	
其他	1,458.70	23,463.70	1,458.70
合 计	110,426.54	1,381,457.83	110,426.54

57、 所得税费用**(1) 所得税费用表**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	193,210,658.95	143,272,218.07
递延所得税费用	-12,585,046.29	-2,587,452.06
合计	180,625,612.66	140,684,766.01

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	692,641,922.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	173,160,480.70
子公司适用不同税率的影响	329,270.93
调整以前期间所得税的影响	-1,106,202.05
非应税收入的影响	-6,477,386.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,108,371.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-174,429.05
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,785,507.75
所得税费用	180,625,612.66

注：子公司适用不同税率的影响系因合并集合资金信托计划而形成。

58、 现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款	57,561,673.87	27,881,085.81
专项补贴、补助款	7,117,797.00	21,753,200.00
租赁收入	18,942,614.35	17,459,227.83
利息收入	5,500,033.51	9,722,284.23
营业外收入	273,277.86	92,429.00
融资租赁保证金	31,580,612.00	47,985,787.21
收到买入返售证券款	91,903,697.25	
合计	212,879,705.84	124,894,014.08

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	28,628,304.98	12,654,206.04
费用支出	76,340,402.40	70,673,178.91
营业外支出	74,651.26	381,683.04
支付买入返售证券款		89,558,992.43
融资租赁及保理业务投放净额	947,988,125.50	613,493,983.12
合计	1,053,031,484.14	786,762,043.54

(3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
实收信托资金	319,799,500.00	88,000,000.00
合计	319,799,500.00	88,000,000.00

注：实收信托资金系因合并集合资金信托计划而增加的实收其他委托人信托资金。

(4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付信托赎回款	164,540,067.27	26,011,237.24
合计	164,540,067.27	26,011,237.24

注：支付信托赎回款系因合并集合资金信托计划而增加的支付其他委托人信托赎回款。

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	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	512,016,310.14	476,020,362.75
加：资产减值准备	14,684,186.34	-80,696,638.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,746,492.88	9,614,251.21
无形资产摊销	1,884,736.70	1,506,573.53
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）	-741,563.58	810,493.69
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）	-14,434,175.30	-4,832,882.22
财务费用（收益以“-”号填列）	90,470,389.89	8,432,368.14
投资损失（收益以“-”号填列）	-183,529,275.10	-143,119,540.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,184,796.78	-2,924,757.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,599,750.49	337,305.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,214,580.37	6,030,152.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-963,260,082.07	-1,335,143,370.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-283,056,561.89	292,711,178.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-826,590,007.91	-771,254,502.93
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	787,976,577.91	770,363,231.65
减：现金的期初余额	770,363,231.65	1,106,957,702.02
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	17,613,346.26	-336,594,470.37

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	235,596,164.92
其中：上海怡科投资管理有限公司	210,086,164.92
上海金温投资有限公司及下属子公司	25,510,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	40,816,165.68
其中：上海怡科投资管理有限公司	40,809,030.07
上海金温投资有限公司及下属子公司	7,135.61
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	194,779,999.24

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	787,976,577.91	770,363,231.65
其中：库存现金	464,135.97	510,694.02
可随时用于支付的银行存款	787,431,514.51	761,025,320.43
可随时用于支付的其他货币资金	80,927.43	8,827,217.20
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	787,976,577.91	770,363,231.65

60、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
长期应收款（含一年内到期的长期应收款）	1,428,757,957.00	用于质押借款和保理借款，详见附注十二1（2）
投资性房地产	402,494,656.55	用于抵押借款，详见附注十二1（2）
合计	1,831,252,613.55	/

61、外币货币性项目**(1)、外币货币性项目**

单位：元

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			43,036,160.66
其中：美元	6,642,724.78	6.119	40,646,832.93
港币	2,371,788.65	0.7889	1,871,032.91
日元	979,340.00	0.0514	50,309.68
欧元	6,484.06	7.4556	48,342.56
英镑	55.22	9.5437	527
新加坡元	90,334.42	4.6396	419,115.58
应收账款			13,830,988.49
其中：美元	1,364,455.72	6.119	8,349,104.55
港币	6,949,033.35	0.7889	5,481,883.94
其他应收款			1,564,250.68
其中：美元	972	6.119	5,947.67
港币	1,950,513.67	0.7889	1,538,701.72
新加坡元	4,224.78	4.6396	19,601.29
其他应付款			6,791,447.47
其中：港币	8,602,325.57	0.7889	6,786,116.57
新加坡元	1,149.00	4.6396	5,330.90

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海怡科投资管理有限公司	2014.3.27	421,821,829.99	100	现金买入	2014.4.10	股权转让款支付完毕且被购买方完成工商变更手续		-312,172.90
上海金温投资有限公司及江苏新瑞安投资有限公司(注)	2014.1.10	33,190,000.00	80	购买信托计划间接持有被收购方股权	2014.1.10	支付全部信托款且被购买方完成工商变更手续		-4,125,938.31

注：江苏新瑞安投资有限公司系上海金温投资有限公司全资子公司，本年因非同一控制下企业合并新增上海金温投资有限公司而一同纳入合并范围。

(2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

	上海怡科投资管理有 限公司	上海金温投资有限公 司及下属子公司
合并成本		
—现金	421,821,829.99	33,190,000.00
合并成本合计	421,821,829.99	33,190,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	389,608,130.80	25,554,253.83
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	32,213,699.19	7,635,746.17

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	上海怡科投资管理有限公司		上海金温投资有限公司及下属子公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日账面价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	40,809,030.07	40,809,030.07	7,135.61	7,135.61
存货			62,458,103.82	27,649,237.00
投资性房地产	380,831,822.06	251,977,025.30		
固定资产	110,114.88	110,114.88	111,638.56	111,638.56
负债：				
应交税费	-70,862.98	-70,862.98		
其他应付款			15,391,844.00	15,391,844.00
长期借款			6,540,000.00	6,540,000.00
递延所得税负债	32,213,699.19		8,702,216.71	
净资产	389,608,130.80	292,967,033.23	31,942,817.28	5,836,167.17
减：少数股东权益			6,388,563.45	1,167,233.42
取得的净资产	389,608,130.80	292,967,033.23	25,554,253.83	4,668,933.75

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

按评估值确认收购日的可辨认资产、负债公允价值。

2、其他原因的合并范围变动

(1) 与上期相比本期新增上海爱建商业保理有限公司、上海爱诚股权投资管理有限公司二家合并单位，原因为根据公司战略定位与业务发展规划而新设的二级子公司。

(2) 与上期相比本期新增七个集合资金信托计划，纳入合并的原因系根据《企业会计准则第33号—合并财务报表》（修订）将持有并控制的结构化主体纳入合并报表范围。

(3) 与上期相比本期减少上海怡荣家具有限公司一家合并单位，原因为上海怡荣家具有限公司经营期限为1993年10月29日至2013年10月28日，该公司于2014年2月24日办理了税务注销，于2014年9月11日办理了工商注销。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海爱建进出口有限公司	上海	上海	商业		100.00	设立
上海爱建纸业有限公司	上海	上海	商业		100.00	设立
上海方达投资发展有限公司	上海	上海	服务业	95.00		设立
上海爱建杨浦实业公司	上海	上海	商业	100.00		设立
上海爱建科技实业有限公司	上海	上海	商业	100.00		设立
上海爱建纺织品有限公司	上海	上海	商业	100.00		设立
上海怡荣发展有限公司	上海	上海	服务业	75.00	25.00	设立
爱建(香港)有限公司	香港	香港	商业	100.00		设立
爱建(新加坡)有限公司	新加坡	新加坡	商业		80.00	设立
香港怡荣发展有限公司	香港	香港	商业		100.00	设立
上海爱建实业有限公司	上海	上海	投资管理业		100.00	设立
上海爱建服饰厂	上海	上海	工业		100.00	设立
上海爱建食品厂	上海	上海	工业		100.00	设立
上海爱建造纸机械有限公司	上海	上海	工业		70.67	设立
上海爱和置业发展有限公司	上海	上海	服务业	100.00		设立
上海爱建	上海	上海	服务业	10.00	90.00	设立

物业管理 有限公司						
上海菱建 物业管理 有限公司	上海	上海	服务业	75.00	25.00	设立
上海爱艺 建筑装饰 配套工程 有限公司	上海	上海	服务业	90.91	9.09	设立
上海爱建 信托有限 责任公司	上海	上海	金融业	99.33	0.67	设立
上海爱建 融资租赁 有限公司	上海	上海	服务业	100.00		设立
上海爱建 资本管理 有限公司	上海	上海	投资管理业	100.00		设立
上海爱建 资产管理 有限公司	上海	上海	投资管理业	100.00		设立
上海爱建 财富管理 有限公司	上海	上海	服务业	100.00		设立
上海爱建 产业发展 有限公司	上海	上海	投资管理业	100.00		设立
上海爱建 商业保理 有限公司	上海	上海	服务业		100.00	设立
上海怡科 投资管理 有限公司	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制 下企业合并
上海爱诚 股权投资 管理有限 公司	上海	上海	投资管理业		100.00	设立
上海金温 投资有限 公司	上海	上海	服务业		80.00	非同一控制 下企业合并
江苏新瑞 安投资有 限公司	江苏	江苏	房地产业		80.00	非同一控制 下企业合并
集合信托 计划 7 个 (其中:融 资类信托 计划 4 个、 投资类信 托计划 2					30%以上	购买信托计 划

个、现金管理 类信托 计划 1 个)						
--------------------------	--	--	--	--	--	--

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

(1) 公司子公司上海爱建资产管理有限公司购买了上海爱建信托有限责任公司发行的 1 个集合资金信托计划，该信托计划的资金用于收购上海金温投资有限公司（以下简称“上海金温”）股权及向上海金温发放贷款。根据合并财务报表准则中关于控制的相关规定，公司将该信托计划和上海金温及其子公司江苏新瑞安投资有限公司纳入合并报表范围。

(2) 根据合并财务报表准则中关于控制的相关规定，公司将期末持有的由上海爱建信托有限责任公司作为信托计划管理人发行的其他 6 个集合资金信托计划作为结构化主体纳入合并财务报表范围。

(2). 公司无重要的非全资子公司

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

本期公司子公司爱建（香港）有限公司与公司另一子公司上海菱建物业管理有限公司的少数股东香港菱电物业发展有限公司签订股权转让协议，收购其持有的菱建物业 25% 股权，收购完成后本公司合计持有上海菱建物业管理有限公司 100% 股权。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

单位：元 币种：人民币

上海菱建物业管理有限公司	
购买成本/处置对价	
— 现金	501,486.38
购买成本/处置对价合计	501,486.38
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	755,359.22
差额	-253,872.84
其中：调整资本公积	253,872.84

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的联营企业

单位：元 币种：人民币

合营企业 或联营企 业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
爱建证券 有限责任公司	上海	上海	金融业	11.82	8.41	权益法核算

(2). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

科目	期末余额/ 本期发生额	年初余额/ 上期发生额
----	-------------	-------------

	爱建证券有限责任公司	爱建证券有限责任公司
资产合计	3,832,674,318.76	2,486,326,534.83
负债合计	2,544,923,881.90	1,291,294,100.64
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,287,750,436.86	1,195,032,434.19
按持股比例计算的净资产份额	260,476,792.91	241,722,469.64
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	260,476,792.91	241,722,469.64
营业收入	313,881,377.00	182,990,397.17
净利润	88,310,367.15	6,806,218.35
其他综合收益	4,407,635.52	-7,456,406.39
综合收益总额	92,718,002.67	-650,188.04
本年度收到的来自联营企业的股利		

(3). 不重要的联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	47,204,568.57	9,240,669.88
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	930,555.25	1,320,002.63
--其他综合收益		
--综合收益总额	930,555.25	1,320,002.63

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

(1) 在财务报表中确认的未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司通过直接持有投资及因合并信托计划而在结构化主体中享有权益，但未达到合并财务报表准则中关于控制的标准，因此这些结构化主体未纳入本公司的合并财务报表范围，主要包括投资基金、信托计划、资产管理计划及理财产品等。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司通过直接持有投资及因合并信托计划而在结构化主体中享有权益的账面价值列示如下：

单位：元 币种：人民币

结构化主体	账面价值	最大损失敞口
投资基金	4,765,022.34	4,765,022.34
信托计划—本公司发起设立	679,996,535.70	679,996,535.70
信托计划—第三方机构发起设立	150,811,808.14	150,811,808.14
资产管理计划	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	885,573,366.18	885,573,366.18

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司通过直接持有投资及因合并信托计划而在结构化主体中享有权益在本公司资产负债表中的相关资产负债项目列示如下：

单位：元 币种：人民币

结构化主体	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	一年内到期的非流动资产	可供出售金融资产	合计
投资基金	22,133.75		4,742,888.59	4,765,022.34

信托计划—本公司发起设立	76,326,103.37	91,307,123.29	512,363,309.04	679,996,535.70
信托计划—第三方机构发起设立	100,811,808.14		50,000,000.00	150,811,808.14
资产管理计划	50,000,000.00			50,000,000.00
合计	227,160,045.26	91,307,123.29	567,106,197.63	885,573,366.18

投资基金、信托计划、资产管理计划的最大损失敞口为其报告日的账面价值。

(2) 本公司发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体

本公司发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体,主要为本公司子公司爱建信托发行的信托计划。本公司发起这些结构化主体的性质和目的主要是受托管理信托资产并收取管理费。本公司在这些未纳入合并财务报表范围的结构化主体中享有的权益主要包括直接持有投资或通过管理这些结构化主体收取管理费收入。

截至 2014 年 12 月 31 日,本公司发起设立的未纳入合并财务报表范围的未到期信托计划的受托资金规模为 579.27 亿元。

本公司本期从本公司发起设立的信托计划中获得的手续费收入合计为 488,050,899.69 元。

(3) 为未纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持

本公司本期向未纳入合并财务报表范围的信托计划代垫信托费用余额合计 7,913,492.00 元。

上述代垫信托费用的信托计划均为本公司发起设立的。

九、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。

公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定,并对风险管理目标和政策承担最终责任。公司管理层设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序和制度。董事会审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计部门制定审计风险管理的政策和程序,并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下,防范和控制风险,并且在此目标之下,制定尽可能降低风险及其损失的风险管理政策。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前,本公司会对新客户的信用风险进行评估,包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明(当此信息可获取时)。公司对每一客户均设置了赊销限额,该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的监控以及应收账款账龄分析的审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时,按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里,并且只有在额外批准的前提下,公司才可在未来期间内对其赊销,否则必须要求其提前支付相应款项。

2、市场风险

金融工具的市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险,包括利率风险和汇率风险。

(1) 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司目前面临的利率风险主要来源于银行长期借款和短期借款。公司目前的银行借款分为浮动利率和固定利率,其中,固定利率银行借款占公司银行借款比例为 22.23%。

(2) 汇率风险

汇率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。此外,公司还可能签署远期

外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于 2014 年度及 2013 年度，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司外币资产总额 16,013.67 万元，占公司总资产 1.96%，公司外币负债总额 690.70 万元，占公司总负债 0.23%。

3、流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。公司整体流动性风险由本公司财务部门集中控制。通过监控公司现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，使公司在合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

2014 年末，公司资产负债率为 36.68%，其中，流动资产总额为 25.59 亿元，流动负债为 11.98 亿元，流动资产的主要构成为公司持有货币资金和金融资产，足以支付公司流动负债中的短期借款等支出。在公司资产规模不断增长情况下，公司盈利不断上升。

十、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。这些输入值参考产品的净值或折现现金流确定。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	208,809,607.47	267,837,610.02		476,647,217.49
1. 交易性金融资产	208,809,607.47	40,699,698.51		249,509,305.98
（1）债务工具投资	140,174,330.00	40,677,564.76		180,851,894.76
（2）权益工具投资	68,635,277.47			68,635,277.47
（3）基金投资		22,133.75		22,133.75
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		227,137,911.51		227,137,911.51
（1）信托计划投资		177,137,911.51		177,137,911.51
（2）资产管理计划投资		50,000,000.00		50,000,000.00
（二）可供出售金融资产	111,342,226.77			111,342,226.77
（1）债务工具投资	69,666,490.00			69,666,490.00
（2）权益工具投资	36,932,848.18			36,932,848.18
（3）基金投资	4,742,888.59			4,742,888.59
持续以公允价值计量的资产总额	320,151,834.24	267,837,610.02		587,989,444.26
（三）指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		5,407,919.81		5,407,919.81
持续以公允价值计量的负债总额		5,407,919.81		5,407,919.81

2、持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，本公司以证券交易所在最接近资产负债表日的交易日的收盘价作为确定公允价值的依据。

3、持续第二层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于信托计划、资产管理计划投资、理财产品，本公司根据发行方或受托人公布的最接近资产负债表日的净值作为确定公允价值的依据；

对于非上市基金投资，本公司根据资产管理人提供的最接近资产负债表日的估值作为确定公允价值的依据；

对于全国银行间债券市场交易的债券，本公司采用中央国债登记结算有限责任公司每日公布的估值作为确定公允价值的依据。

十一、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

本公司无控股股东，持股比例居前的大股东如下：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海工商界爱国建设特种基金会	上海	其他	10,000.00	12.30	12.30
上海国际集团有限公司及其一致行动人(注2)	上海	金融	1,055,884.00	10.91	10.91

注 1：上述主要股东无共同控制的安排。

注 2：上海国际集团有限公司（以下简称“上海国际集团”）通过非公开发行认购本公司股份 109,649,200 股，持股比例为 9.92%；上海国际集团控股子公司上海国际信托有限公司持有本公司股票 1,161,277 股；上海国际集团全资子公司上海国际集团资产管理有限公司持有本公司股票 9,783,658 股。截至 2014 年 12 月 31 日，上海国际集团及其一致行动人上海国际信托有限公司、上海国际集团资产管理有限公司合并持有本公司股份为 10.91%。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

4、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
上海工商房屋建设公司	本公司参股企业
加拿大 T. F 特种木材厂	本公司参股企业
上海建岭工贸实业有限公司	与本公司有特殊关系
江苏聚龙实业投资有限公司	子公司的少数股东

上海爱隆投资管理中心（有限合伙）	本公司出资企业
上海爱恒投资管理中心（有限合伙）	本公司出资企业
上海爱时投资管理中心（有限合伙）	本公司出资企业

5、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) 为关联方提供物业管理服务

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	物业管理	物业管理	关联交易定价依据	本期确认的物业管理费收入
		起始日	终止日		
上海建岭工贸实业有限公司	物业管理	2014/1/1	2014/12/31	市场价	1,631,204.00

(3) 关联租赁情况

公司出租情况

单位：元 币种：人民币

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	2014/1/1	2014/12/31	市场价	759,578.40

公司承租情况

单位：元 币种：人民币

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	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
上海建岭工贸实业有限公司	上海爱建股份有限公司	房屋	2014/1/1	2014/12/31	市场价	6,662,527.50
上海建岭工贸实业有限公司	上海爱建产业发展有限公司	房屋	2014/1/1	2014/12/31	市场价	635,100.00
上海建岭工贸实业有限公司	上海爱建资本管理有限公司	房屋	2014/1/1	2014/12/31	市场价	158,775.00
上海建岭工贸实业有限公司	上海爱建信托有限责任公司	房屋	2014/1/1	2014/12/31	市场价	2,540,400.00
合计						9,996,802.50

(4) 关键管理人员薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	9,164,328.06	3,121,252.35

(5) 截至 2014 年 12 月 31 日向关联方购买的资金信托计划

单位：元 币种：人民币

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	679,996,535.70

(6) 向关联方购买信托计划取得的收益

单位：元 币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
上海爱建信托有限责任公司	43,245,883.63	18,149,403.24

(7) 截至 2014 年 12 月 31 日关联方向爱建信托购买资金信托计划及关联方取得的收益

单位：元 币种：人民币

受托单位名称	性质	余额	本期取得收益
上海爱隆投资管理中心（有限合伙）	集合资金信托	8,800,000.00	261,683.33
上海爱恒投资管理中心（有限合伙）	集合资金信托	10,000,000.00	494,027.40
上海爱时投资管理中心（有限合伙）	集合资金信托	14,000,000.00	
上海建岭工贸实业有限公司	集合资金信托	17,000,000.00	1,815,539.45
合计		49,800,000.00	2,571,250.18

(8) 向关联方提供信托项目管理服务收取的项目管理费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
上海爱建信托有限责任公司	12,593,440.87	172,500.00

(9) 向关联方提供信托项目销售服务收取的销售服务费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期金额	上期金额
上海爱建信托有限责任公司	29,417,456.08	1,281,917.81

(10) 关联方应收应付款项

应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海爱建信托有限责任公司（信托专户）	1,858,500.00	111,510.00		
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
其他应收款	加拿大T.F特种木材厂	1,338,463.11	1,338,463.11	1,333,983.86	1,333,983.86

应付关联方款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

其他应付款	上海工商房屋建设公司	8,083,300.00	8,083,300.00
其他应付款	江苏聚龙实业投资有限公司	4,443,765.00	

十二、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

(1) 尚未履行完毕的对外投资及有关财务支出

2013年9月公司总经理办公会议审议通过了《上海爱建外高桥商业保理有限公司组建方案》并报备了董事会，拟组建中外合资企业上海爱建商业保理有限公司，注册资金人民币5,000万元（现金出资），其中本公司全资子公司上海爱建融资租赁有限公司出资3,750万元，持股75%；本公司全资子公司爱建（香港）有限公司出资1,250万元，持股25%。2014年5月，上海爱建商业保理有限公司完成工商注册登记，根据经批准的合同、章程的规定，应由本公司和全资子公司爱建（香港）有限公司于营业执照领取之日起三个月内投入20%，其余在两年内全部缴清。截至2014年12月31日，爱建商业保理公司的实收资本为人民币4,750万元。

2014年12月6日公司第六届董事会第15次会议审议通过了《关于对上海爱建融资租赁有限公司增资的议案》，对上海爱建融资租赁有限公司增资2.25亿元人民币；对爱建（香港）有限公司增资0.75亿元人民币；爱建（香港）有限公司所获增资款全额增资上海爱建融资租赁有限公司，共计3亿元人民币，此次增资后上海爱建融资租赁有限公司注册资本达到6亿元人民币。截至2014年12月31日，爱建融资租赁公司的实收资本为人民币30,000万元。截至报告日，爱建融资租赁公司实收资本由人民币30,000万元变更为人民币42,500万元。

(2) 其他重大财务承诺事项

①截至2014年12月31日止的长期应收款质押情况

公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款91,651.13万元提供质押，向中国工商银行、交通银行、中国民生银行、南洋商业银行（中国）有限公司、中国农业银行、上海农商银行、中国建设银行、中国银行贷款，截至2014年12月31日贷款余额为61,635.72万元。

②截至2014年12月31日止签订的保理业务情况

公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款51,224.66万元转让银行，取得交通银行、上海浦东发展银行、招商银行贷款，截至2014年12月31日贷款余额为40,039.67万元。

③截至2014年12月31日止抵押借款情况

2014年度，公司以上海怡科投资管理有限公司持有的肇嘉浜路746号怡甸大厦（地下室除外）的建筑面积为14,967.11平米的房屋作价42,700万元，为子公司上海爱建资产管理有限公司向中国建设银行股份有限公司上海静安支行借入的21,605.68万元并购贷款提供抵押担保，抵押贷款期间为2014年3月11日至2019年3月10日，截至2014年12月31日借款余额为21,405.68万元。

2、 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要未决诉讼或仲裁

①三门峡惠能热电信托项目涉诉情况

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年与河南省三门峡市惠能热电有限责任公司（以下简称“惠能热电”）及单位职工（信托委托人暨收益权人）合作开展了信托持股项目，爱建信托作为受托人持有惠能热电股权。

2014 年 11 月 18 日，方大炭素新材料科技股份有限公司（以下简称“方大炭素”，系惠能热电对外借款的连带责任担保人）在承担了惠能热电对外借款的连带担保责任义务后，向惠能热电进行追索，但是惠能热电无可执行的财产，故其起诉爱建信托作为惠能热电股东未履行出资义务。诉讼请求判令其中八家被告存在未出资金 1.58 亿元（涉及爱建信托 8,690 万元）及利息范围内连带赔偿原告损失。

2015 年 1 月 23 日，爱建信托收到上海市第一中级人民法院的民事裁定书（2014）沪一中民四（商）初字第 S28-5 号，原告方大炭素以证据尚不完善为由撤回了对爱建信托的起诉。

②爱建-佳兆业杭州项目信托计划涉诉情况

详见附注十四 4。

（2）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

十三、 资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

除附注十二 1、（1）所述的资产负债表日后重大对外投资事项、附注十二 2、（1）所述的涉诉事项及附注十四 5 所述的拟公开发行债券情况外，本公司无其他重要的资产负债表日后事项。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2015 年 4 月 22 日，公司第六届董事会第 18 次会议审议通过了《关于上海爱建股份有限公司 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，以 2014 年 12 月 31 日公司股本 1,105,492,188 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股；2014 年度不实施现金分红，也不使用未分配利润进行送股。

该利润分配及资本公积金转增股本方案尚待股东大会通过后实施。

3、其他资产负债表日后事项说明

根据 2008 年 1 月 2 日公司 2007 年第二次临时股东大会审议通过的《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》，2015 年 1 月 29 日因股东账户得以规范增加了上市流通股份 8,666 股。截至报告日因股东账户不规范暂不予以解禁上市的股改限售流通股数量尚存有 2,412,368 股。

十四、 其他重要事项

1、 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。

2、 分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策：

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

②管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
 ③能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息；
 本公司以战略规划中业务板块为基础确定报告分部，分为金融板块、类金融板块及其他板块。分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照资产租赁面积在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	金融板块	类金融板块	其他板块	分部间抵销	合计
营业收入	123,000.00	160,434,183.51	191,477,918.52	-121,000.00	351,914,102.03
利息收入	237,768,997.35				237,768,997.35
手续费及佣金收入	519,966,800.41			-375,442.74	519,591,357.67
营业成本		71,668,590.20	101,557,878.06	-1,391,277.77	171,835,190.49
手续费及佣金支出	6,742,477.18				6,742,477.18
净利润	456,666,576.40	45,556,750.49	10,883,155.28	-1,090,172.03	512,016,310.14
资产总额	4,002,812,199.04	1,902,038,475.00	4,886,388,027.15	-2,638,085,341.60	8,153,153,359.59
负债总额	391,983,661.88	1,487,889,996.78	1,210,483,058.46	-100,000,000.00	2,990,356,717.12

3、哈尔滨信托计划情况

(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12月底，该信托计划终止。

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）。

2013年公司与哈爱达签署了《商品房买卖合同》及补充协议，哈爱达以其开发建设的“爱建新城B-6地块1-8栋商服及地下车库”正在预售中的五套商铺予以抵偿。该用于抵偿的五套商铺建筑面积合计3,475.02平方米，单价48,955.50元/平方米，总价170,121,341元。超出1.69亿元部分属于上海鹏慎投资有限公司所有。公司于2013年将所获得的1.69亿元信托计划抵债资产所对应的减值准备予以转回，增加2013年度利润8,450万元。

由于相关信托计划抵债资产需办理一系列相关权属变更等手续，截至2014年12月31日止，公司与方达投资尚有2.18亿元信托计划所对应的上海鹏慎投资有限公司12.67%股权的相关手续正在办理中。

(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）。其中2013年度已将1.69亿元的信托抵债资产对应的减值准备转回，金额为8,450万元。未来视剩余部分分配获得的信托财产的价值情况将可能转回部分或全部未转回的资产减值准备，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，有利于消除爱建信托历史信托项目遗留风险及其未来健康发展。

4、爱建-佳兆业杭州项目信托计划情况

(1)、信托项目基本情况

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”）发行的“爱建·佳兆业杭州项目投资集合资金信托计划”（以下简称“佳兆业杭州项目信托计划”），第一期信托单位于2014年3月14日成立（亦为信托计划成立日），第二期信托单位于2014年3月21日成立。信托期限2年，总规模69,915万元，受托人根据信托文件的规定集合运用信托资金，其中4,800万元信托资金向杭溪隆业房地产（杭州）有限公司（以下简称“项目公司”或“杭溪隆业”））增资进而持有其49%股权，以剩余信托资金向项目公司提供股东借款，由此参与目标项目的开发建设，并将取得的投资收益按信托合同的约定分配给受益人。

佳兆业杭州项目信托计划的风险控制措施主要包括：

- ①浙江伍丰置业有限公司持有的项目公司51%的股权质押在本信托计划受托人名下；
- ②杭州项目的国有土地使用权目前抵押在本信托计划受托人名下，除受托人外未设置其他抵押。
- ③佳兆业集团控股有限公司、佳兆业集团（深圳）有限公司提供履约担保。

(2)、公司风险应对情况

2014年12月初，爱建信托在知悉佳兆业集团异常情况后，第一时间与佳兆业集团进行了情况沟通了解，跟踪事态进展。同时，加强了现场派驻的监管，实时监控项目的工程、财务和销售等方面情况。

2015年1月1日，佳兆业集团公告其对汇丰银行的违约事项，已可能对本信托计划的权益实现产生不利影响。对此，爱建信托根据合同约定，于2015年1月5日向佳兆业集团控股有限公司、佳兆业集团（深圳）有限公司、浙江伍丰置业有限公司、杭溪隆业房地产（杭州）有限公司分别发送了提前终止通知书，要求上述公司在约定的期限内履行合同相关义务。就上述发送提前终止通知书事项，爱建信托已向招商银行寄送佳兆业杭州项目临时报告，通过招商银行向客户做好信息披露工作。

2015年1月7日，爱建信托向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求杭溪隆业房地产（杭州）有限公司提前归还股东借款本金人民币65,115万元及利息、违约金，并申请判令依法处置杭溪隆业所有的、编号为“杭余出国用（2014）第120-208号”《国有土地使用证》项下国有土地使用权，优先用于清偿爱建信托第1项请求事项中列明的被告未按约支付的款项。

目前上海市第一中级人民法院已受理爱建信托公司的诉讼请求，并已裁定查封、冻结杭溪隆业银行存款人民币65,115万元或其他等值财产。2015年1月9日，上海市第一中级人民法院已办理完毕杭溪隆业土地使用权及在建工程查封手续。

(3)、对公司的影响

目前佳兆业杭州项目信托计划的抵押权价值应能足够清偿该信托计划的权益，存在损失的风险相对很小。

5、公司拟公开发行债券情况

2014年12月24日，公司2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》，公司拟发行债券规模不超过人民币20亿元，可在获得中国证券监督管理委员会核准后，以一期或分期形式在中国境内公开发行。公司债券的期限不超过5年，可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，扣除发行费用后，公司债券的募集资金拟用于偿还银行贷款和（或）补充流动资金。2015年4月10日，经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核，发行公司债券的申请获得通过。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	304,565,343.32	100.00	120,904,275.22	39.70	183,661,068.10	309,982,060.26	100.00	92,783,180.43	29.93	217,198,879.83

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	304,565,343.32	/	120,904,275.22	/	183,661,068.10	309,982,060.26	/	92,783,180.43	/	217,198,879.83

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	270,259.00	16,215.54	6.00
1 至 2 年	228,266,809.30	45,653,361.86	20.00
2 至 3 年	1,587,154.40	793,577.20	50.00
3 年以上	74,441,120.62	74,441,120.62	100.00
合计	304,565,343.32	120,904,275.22	

期末无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 28,121,094.79 元。

(3). 本期无实际核销的其他应收款情况

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	12,260.00	61,143.24
备用金	6,200.00	10,200.00
合并关联方	287,223,479.25	292,383,918.77
非合并关联方往来	17,178,148.73	17,178,148.73
非关联方往来	60,702.03	45,935.73
其他代收代付款项	84,553.31	302,713.79
合计	304,565,343.32	309,982,060.26

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
(1) 上海爱建资产管理 有限公司	往来款	200,000,000.00	1-2 年	65.67	40,000,000.00
(2) 上海方达投资发 展有限公司	往来款	28,000,000.00	1-2 年	9.19	5,600,000.00
		16,931,276.00	3 年以上	5.56	16,931,276.00

	小计	44,931,276.00		14.75	22,531,276.00
(3) 爱建(香港)有限公司	往来款	6,404.70	1 年以内	0.00	384.28
		150,632.20	1-2 年	0.05	30,126.44
		65,424.40	2-3 年	0.02	32,712.20
		25,042,935.87	3 年以上	8.22	25,042,935.87
	小计	25,265,397.17		8.29	25,106,158.79
(4) 上海工商房屋建设公司	往来款	17,178,148.73	3 年以上	5.64	17,178,148.73
(5) 上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	往来款	100,000.00	1 年以内	0.03	6,000.00
		110,000.00	1-2 年	0.04	22,000.00
		1,521,730.00	2-3 年	0.50	760,865.00
		6,707,294.23	3 年以上	2.20	6,707,294.23
	小计	8,439,024.23		2.77	7,496,159.23
合计		295,813,846.13		97.12	112,311,742.75

2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,215,854,825.74	906,387,990.66	3,309,466,835.08	4,060,380,163.07	906,387,990.66	3,153,992,172.41
对联营、合营企业投资	162,431,572.74		162,431,572.74	150,471,775.74		150,471,775.74
合计	4,378,286,398.48	906,387,990.66	3,471,898,407.82	4,210,851,938.81	906,387,990.66	3,304,463,948.15

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海爱建杨浦实业公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
上海爱建信托有限责任公司	3,070,000,000.00			3,070,000,000.00		896,387,990.66
爱建(香港)有限公司	64,105,782.40			64,105,782.40		
上海怡荣发展有限公司	22,072,500.00			22,072,500.00		
上海方达投资发展有限公司	190,000,000.00			190,000,000.00		
上海爱建实业有限公司	25,615,000.00		25,615,000.00			
上海爱建科技实业有限公司	14,282,528.77			14,282,528.77		
上海爱建纺织品有限公司	28,155,326.70			28,155,326.70		
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
上海菱建物业管理有限公司	2,099,025.20			2,099,025.20		

上海爱和置业发展有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海爱建物业管理有限公司	300,000.00			300,000.00		
上海爱建资本管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海爱建融资租赁有限公司	125,000,000.00	100,000,000.00		225,000,000.00		
上海爱建资产管理咨询有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
上海爱建产业发展有限公司	98,000,000.00	81,089,662.67		179,089,662.67		
上海爱建财富管理咨询有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	4,060,380,163.07	181,089,662.67	25,615,000.00	4,215,854,825.74		906,387,990.66

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
联营企业											
上海爱建建筑设计院有限公司	2,011,538.50			424,622.28					2,436,160.78		
爱建证券有限责任公司	141,231,105.86			10,436,679.75	520,902.38				152,188,687.99		
上海市颛桥寝园	7,229,131.38			1,544,249.15			-966,656.56		7,806,723.97		
合计	150,471,775.74			12,405,551.18	520,902.38		-966,656.56		162,431,572.74		

3、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	66,861,946.74	9,964,376.67	45,039,785.95	12,572,617.25
合计	66,861,946.74	9,964,376.67	45,039,785.95	12,572,617.25

4、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	12,405,551.18	2,124,373.87
处置长期股权投资产生的投资收益	22,949,612.67	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,115,400.00	929,500.00

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-1,618,500.07	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,584,312.93	8,028,609.60
处置可供出售金融资产取得的投资收益	30,826,961.69	5,828,544.25
信托产品收益	3,737,468.22	7,152,415.05
其他（债权利息）		79,071,792.41
委托贷款收益	1,617,944.44	2,928,896.94
合计	77,618,751.06	106,064,132.12

十六、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,224,815.87	
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）	7,117,797.00	
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	69,514,036.58	
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	94,087,437.91	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,758,445.65	
对外委托贷款取得的损益	226,666.67	
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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	269,356.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-30,949,139.79	
少数股东权益影响额	-18,734.59	
合计	144,230,681.78	

2、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	
		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	10.38	0.464	0.464
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.46	0.333	0.333

3、会计政策变更相关补充资料

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,106,957,702.02	770,363,231.65	787,976,577.91
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	228,681,231.76	214,920,590.96	476,647,217.49
衍生金融资产			
应收票据			1,739,280.28
应收账款	13,951,481.92	6,354,399.59	52,155,193.83
预付款项	5,885,636.33	222,272,945.82	9,346,651.37
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	8,315,287.57	1,385,265.61	6,833,097.86
应收股利	2,544,152.80	1,844,882.09	57,738.67
其他应收款	33,723,230.75	29,934,545.71	7,159,372.79
买入返售金融资产	250,000,000.00	350,918,027.39	259,014,330.14
存货	28,389,269.78	21,042,731.36	78,623,431.17
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	54,000,000.00	447,735,755.43	461,364,578.19
其他流动资产	455,881,400.00	421,381,400.00	418,381,400.00
流动资产合计	2,188,329,392.93	2,488,153,775.61	2,559,298,869.70
非流动资产：			
发放贷款及垫款	1,242,450,000.00	1,678,050,000.00	2,073,890,920.00
可供出售金融资产	339,237,842.17	285,264,214.75	992,605,862.43

持有至到期投资	20,000,000.00		
长期应收款		665,317,235.18	1,389,394,661.97
长期股权投资	249,947,374.54	250,963,139.52	307,681,361.48
投资性房地产	39,175,681.57	37,746,970.80	428,446,394.82
固定资产	30,248,905.39	30,401,710.40	29,838,837.32
在建工程		1,198,915.00	12,758,042.75
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	18,703,692.09	18,093,227.47	23,596,672.51
开发支出			
商誉			39,849,445.36
长期待摊费用			
递延所得税资产	7,823,403.34	10,226,646.32	26,411,443.10
其他非流动资产	308,680,848.15	514,510,848.15	269,380,848.15
非流动资产合计	2,256,267,747.25	3,491,772,907.59	5,593,854,489.89
资产总计	4,444,597,140.18	5,979,926,683.20	8,153,153,359.59
流动负债:			
短期借款		399,500,000.00	790,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		11,834,970.01	5,407,919.81
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	6,026,528.93	191,443,257.07	94,315,177.48
预收款项	11,635,318.58	29,260,111.52	19,489,413.79
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	15,740,658.55	37,290,370.67	75,898,641.35
应交税费	64,562,070.79	50,254,404.03	92,454,176.16
应付利息		1,122,761.85	7,501,665.54
应付股利	1,589,578.42	1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款	60,007,794.73	81,119,796.15	77,370,917.73
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,951,739.20	34,260,005.44
其他流动负债			
流动负债合计	159,561,950.00	805,366,988.92	1,198,287,495.72
非流动负债:			
长期借款		352,468,400.00	1,347,810,639.34
应付债券			
其中: 优先股			

永续债			
长期应付款	3,065,504.63	61,151,325.71	143,804,632.02
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	13,735,287.51	12,886,000.27	53,919,232.34
其他非流动负债	28,436,723.23	28,436,723.23	246,534,717.70
非流动负债合计	45,237,515.37	454,942,449.21	1,792,069,221.40
负债合计	204,799,465.37	1,260,309,438.13	2,990,356,717.12
所有者权益：			
股本	1,105,492,188.00	1,105,492,188.00	1,105,492,188.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,879,079,747.78	2,885,562,362.37	2,885,816,235.21
减：库存股			
其他综合收益	95,119,391.53	92,467,335.37	83,241,196.73
专项储备			
盈余公积	399,350,156.90		
一般风险准备	8,420,418.08	26,670,768.90	106,641,401.55
未分配利润	-252,554,573.21	604,534,369.85	971,515,397.67
归属于母公司所有者 权益合计	4,234,907,329.08	4,714,727,024.49	5,152,706,419.16
少数股东权益	4,890,345.73	4,890,220.58	10,090,223.31
所有者权益合计	4,239,797,674.81	4,719,617,245.07	5,162,796,642.47
负债和所有者权益总计	4,444,597,140.18	5,979,926,683.20	8,153,153,359.59

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	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和及公告的原稿

董事长：范永进

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 22 日