

公司代码：600643

公司简称：爱建集团

# 上海爱建集团股份有限公司 2019 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、公司负责人王均金、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）王成兵声明：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

上海爱建集团股份有限公司2019年度财务报告已经立信会计师事务所审计，2019年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为1,318,851,954.09元，合并报表2019年末未分配利润为4,277,693,279.44元。

2019年度，母公司年初未分配利润为570,169,736.44元，执行“新金融工具准则”一追溯调整年初未分配利润增加279,214,632.69元，调整后年初未分配利润为849,384,369.13元；2019年度净利润为171,439,055.71元，2018年度现金分红194,630,694.24元，根据《公司法》和《公司章程》规定，2019年度母公司提取10%法定盈余公积17,143,905.57元，提取后年末可供分配利润为809,048,825.03元。

现提议公司2019年度利润分配方案为：以股权登记日公司总股本1,621,922,452股为基数向全体股东每10股派发现金股利2.50元人民币（含税），本次不实施资本公积转增股本，也不使用未分配利润进行送股。

如在本方案披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持分配总额/每股分配比例不变，相应调整每股分配比例/分配总额。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述并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

九、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的风险，敬请查阅经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险的相关内容。

十、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	29
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	48
第七节	优先股相关情况.....	55
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	56
第九节	公司治理.....	66
第十节	公司债券相关情况.....	69
第十一节	财务报告.....	73
第十二节	备查文件目录.....	142

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、爱建股份、爱建集团	指	上海爱建集团股份有限公司
爱建信托公司	指	上海爱建信托有限责任公司
爱建租赁公司	指	上海爱建融资租赁有限公司
华瑞租赁公司	指	上海华瑞融资租赁有限公司
爱建资产公司	指	上海爱建资产管理有限公司
爱建香港公司	指	爱建（香港）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
爱建基金销售公司	指	上海爱建基金销售有限公司，原爱建财富公司
均瑶集团	指	上海均瑶（集团）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
广州基金	指	广州产业投资基金管理有限公司
广州基金国际	指	广州基金国际股权投资基金管理有限公司
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	2019年1月1日至2019年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海爱建集团股份有限公司
公司的中文简称	爱建集团
公司的外文名称	SHANGHAI AJ GROUP CO., LTD
公司的外文名称缩写	AJ GROUP
公司的法定代表人	王均金

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
--	-------	--------

姓名	侯学东	秦璇
联系地址	上海市肇嘉浜路746号	上海市肇嘉浜路746号
电话	021-64396600	021-64396600
传真	021-64392118	021-64392118
电子信箱	dongmi@aj.com.cn	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	上海市肇嘉浜路746号
公司办公地址的邮政编码	200030
公司网址	<a href="http://www.aj.com.cn">http://www.aj.com.cn</a>
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媒体名称	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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	上海市肇嘉浜路746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	爱建集团	600643	爱建股份

### 六、其他相关资料

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	南京东路61号四楼
	签字会计师姓名	黄晔 吉勇
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市黄浦区广东路689号海通证券大厦
	签字的保荐代表人姓名	田卓玲、朱玉峰
	持续督导的期间	2018年1月30日至2019年12月31日

### 七、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	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
营业收入	1,698,484,603.95	948,433,246.05	79.08	670,697,956.98
营业总收入	3,802,455,412.49	2,653,987,299.31	43.27	2,334,101,967.53
归属于上市公司股东的净利润	1,318,851,954.09	1,158,084,675.21	13.88	829,772,216.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,239,935,870.25	941,368,586.59	31.72	769,415,362.79
经营活动产生的现金流量净额	1,480,830,136.88	284,067,315.32	421.30	1,194,037,060.27
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	10,778,675,685.68	9,633,893,824.72	11.88	7,065,390,182.21
总资产	26,746,903,022.23	26,103,379,266.09	2.47	16,750,584,306.15

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
基本每股收益 (元 / 股)	0.813	0.721	12.76	0.577
稀释每股收益 (元 / 股)	0.813	0.721	12.76	0.577
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.764	0.586	30.38	0.535
加权平均净资产收益率 (%)	12.95	12.84	增加0.11个百分点	12.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	12.18	10.44	增加1.74个百分点	11.38

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、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) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2019 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	382,154,480.14	472,247,266.42	347,881,528.71	496,201,328.68
归属于上市公司股东的净利润	264,318,577.80	365,617,232.20	391,379,711.19	297,536,432.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	259,338,841.88	475,647,809.51	335,757,263.88	169,191,954.98
经营活动产生的现金流量净额	501,444,246.31	-115,195,574.05	813,092,586.74	281,488,877.88

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、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	2019 年金额	附注 (如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-32,112.87		96,843,519.87	15,846,990.39
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
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	39,362,003.73		25,489,067.82	1,907,000.00
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	7,178,293.57		25,187,378.85	12,818,071.00
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	/		86,173,885.41	41,355,678.21
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	165,280,397.19			/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	/		/	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				/
对外委托贷款取得的损益				
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	-136,499,271.90		-490,866.60	-31,519.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-1,836,942.07		-241,373.13	-252,130.07
所得税影响额	5,463,716.19		-16,245,523.60	-11,287,236.57
合计	78,916,083.84		216,716,088.62	60,356,853.41

### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

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	26,279,353.15		-26,279,353.15	
可供出售金融资产-股票等	49,856,727.67		-49,856,727.67	
交易性金融资产		3,637,558,110.60	3,637,558,110.60	544,290,399.38
其他权益工具投资		77,095,365.13	77,095,365.13	
其他非流动金融资产		1,537,022,586.39	1,537,022,586.39	26,746,299.07
合计	76,136,080.82	5,251,676,062.12	5,175,539,981.30	571,036,698.45

### 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### (一) 报告期内公司从事的主要业务

根据公司的战略定位，公司致力于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。围绕该战略定位，并结合自身特点与优势，公司下属爱建信托公

司、爱建租赁公司、华瑞租赁公司、爱建资产公司、爱建产业公司、爱建资本公司、爱建基金销售公司、爱建香港公司等子公司围绕相应主业开展业务。报告期内公司主要业务包括信托、融资租赁、资产管理与财富管理、私募股权投资等。

## （二）报告期内公司的经营模式

### 1、信托业务

爱建信托公司作为公司主要的子公司之一经营信托业务，报告期内的主要经营模式包括信托业务和固有业务。

信托业务是指公司作为受托人，按照委托人意愿，以公司的名义为委托人的利益对受托的货币资金或其他财产进行管理或处分，并从中收取手续费的业务。报告期内，公司的信托业务主要包括融资类信托、投资类信托、事务管理类信托等。

固有业务指信托公司运用自有资本开展的业务，主要包括但不限于存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资等。报告期内，公司的固有业务主要包括固有资金贷款以及金融产品投资、金融股权投资等投资业务。

### 2、融资租赁业务

爱建租赁公司和华瑞租赁公司是公司开展融资租赁业务的两家子公司，报告期内的主要经营模式包括经营性租赁、融资性售后回租等。

其中，爱建租赁公司以城市基础设施、教育、医院医疗等特定市场租赁业务作为重点发展领域；华瑞租赁公司以飞机、备用发动机等租赁业务作为重点发展领域。

### 3、资产管理与财富管理

爱建资产公司、爱建产业公司、爱建基金销售公司作为公司下属的三家子公司，分别主要经营不动产投资与资产管理、实业资产管理、基金销售。在不动产投资与资产管理方面，主要形成投融资业务、管理服务业务、地产基金业务等业务模式；在实业资产管理方面，主要包括经营物业管理、相关实业资产管理；在基金销售与财富管理方面，主要包括基金销售。

### 4、私募股权投资

爱建资本公司作为公司主要的子公司之一经营私募股权投资业务，包括股权直投模式和私募基金模式。股权直投模式是以公司自有资金投资于未上市企业的股权，私募基金模式是通过私募方式向基金出资人募集资金，将募集的资金投资于企业的股权，两种方式均最终通过股权的增值为公司及投资人赚取投资收益。

## （三）报告期内行业情况说明

### 1、信托行业

2019年下半年，我国经济发展面临新的风险和挑战，国内经济下行压力加大，中央政策强调要坚持“稳中求进”工作总基调，做好经济工作。信托业严格落实“资管新规”过渡期的整改要求，严监管、强合规、重治理的监督执行效果明显，信托业管理资产规模继续平稳回落，尽管行业风险暴露有所上升，但总体可控。

根据中国信托业协会公布的数据，截至 2019 年 3 季度末，全国 68 家信托公司受托资产余额为 22.00 万亿元，环比下降 2.39%，同比下降 4.94%，信托资产规模继续保持稳步下降；信托行业固有资产规模达 7,402.85 亿元，环比微增 0.83%，同比增长 7.23%，固有资产规模稳中略升。2019 年 3 季度，信托业实现经营收入累计 795.64 亿元，同比增长 6.42%；累计利润 559.35 亿元，同比增长 13.13%，信托行业盈利水平稳步提升。

截至 2019 年 3 季度末，信托行业风险项目个数与规模方面均呈上升趋势，风险项目数量 1,305 个，环比增加 18.64%；风险项目规模为 4,611.36 亿元，环比增加 32.72%。在严监管、强监管的政策措施下，信托资产风险率持续推高，3 季度末风险率增至 2.10%。一方面，信托行业应引起高度重视，强化风险防控和合规建设；另一方面，从信托风险项目的资产来源角度，集合类信托与财产权信托风险项目规模占比呈下降趋势，信托行业总体风险仍在可控范围。

## 2、融资租赁行业

由租赁联合研发中心、中国租赁联盟、天津滨海融资租赁研究院组织编写的《2019 中国租赁业发展报告》数据显示，截至 2019 年末，中国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV 公司、港澳台当地租赁企业和收购海外的企业）总数约为 12,130 家，较上年增加了 353 家，增长约 3%。其中：金融租赁公司 70 家，较上年增加 1 家；内资试点融资租赁公司 403 家，较上年增加 6 家；外商投资融资租赁公司 11,657 家，较上年增加 346 家。

2019 年末，全国融资租赁合同余额约为 66,540 亿元人民币，同比增长 0.06%。其中：金融租赁公司合同余额约 25,030 亿元，同比增长 0.12%；内资试点融资租赁公司合同余额约 20,810 亿元，同比增长 0.05%；外商投资融资租赁公司合同余额约 20,700 亿元，与上年持平。

2019 年，由于中国租赁业监管体制的调整和移交，融资租赁企业数量和业务总量少量增加，整个行业发展总体处于调整状态。尽管 2019 年行业整体发展明显放缓，但天津、广州、上海、北京等城市仍采取措施，继续推进行业的发展。

## 3、资产管理与财富管理

2018 年 4 月 27 日，人民银行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（简称“资管新规”）。文件通过匹配期限、限制通道等角度从破刚兑、限非标与降杠杆三方面规范资产管理业务，以此控风险，更好地服务实体经济。资管新规的正式发布，标志着资管行业正式迎来统一监管新时代。随着“资管新规”等相关政策逐步落地实施，相关机构着力开展业务转型，推动行业格局重构。

根据中国证券投资基金业协会发布的数据显示，截至 2019 年 3 季度末，基金管理公司及其子公司、证券公司、期货公司、私募基金管理机构资产管理业务总规模约 51.19 万亿元，环比下降 0.01%。其中，公募基金规模 13.79 万亿元，证券公司及其子公司私募资产管理业务规模 11.51 万亿元，基金管理公司及其子公司私募资产管理业务规模 8.74 万亿元，基金公司管理的养老金规模 2.15 万亿元，期货公司及其子公司私募资产管理业务规模约 1,342 亿元，私募基金规模 13.63 万亿元，资产支持专项计划规模 1.46 万亿元。

#### 4、私募股权投资

随着2018年资管新规发布，市场监管趋严，叠加宏观经济下行及中美贸易摩擦等影响因素，2019年我国股权投资市场延续募资难状况，根据清科研究中心发布的数据显示，2019年新募基金数量和金额双双下降，募集总额约12,444.04亿元，同比下降6.6%。

募资币种方面，2019年多只百亿级、千亿级国家级产业基金的设立使人民币募资市场总额升高，全年总额达10,976.26亿元，同比上升1.5%，占股权投资市场整体募资额的88.2%，较2018年占比81.2%有所提升。其中，12.8%的人民币基金管理人为国资控股，所管理的基金规模占比则约为31.3%。受国际形势及全球经济环境影响，外币基金募集金额和数量回落明显。

细分市场方面，PE投资机构在金额和数量上依旧占据了明显优势，产业基金、并购基金规模较大，年度总募集额超过1万亿元，同比增长0.5%，占市场总额的80.4%。然而，早期创业投资和VC投资市场募资总额均有较大幅度下滑，分别下降34.4%和28.3%。

2019年股权投资市场共有约1,700家机构募得资金，有18家机构募集规模超百亿元，但有43.0%的机构募资额不足1亿元。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

- 1、交易性金融资产增加 36.38 亿元，主要系金融工具重分类后股票、基金及一年内到期的信托计划转入核算所致。
- 2、一年内到期的非流动资产增加 38.98 亿元，主要系金融工具重分类后合并结构化主体并入一年内到期的债权投资及爱建租赁、华瑞租赁一年内到期的长期应收款增加所致。
- 3、发放委托贷款及垫款减少 10.37 亿元，系爱建信托收回自营贷款及合并结构化主体退出减少贷款所致。
- 4、债权投资增加 9.84 亿元，主要系金融工具重分类后合并结构化主体并入债权投资所致。
- 5、其他非流动金融资产增加 15.37 亿元，主要系金融工具重分类后转入成本法核算的股权投资所致。
- 6、投资性房地产增加 5.80 亿元，主要系爱建资产公司所属子公司持有的在建工程交付使用转入投资性房地产核算所致。

其中：境外资产 7.57（单位：亿元 币种：人民币），占总资产的比例为 2.83%。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司具有自身特点的核心竞争力，主要体现在以下几方面：

### 1、综合型

根据公司的业务架构，公司已开展信托、证券、融资租赁、资产管理与财富管理、私募股权投资等综合金融及类金融业务，同时将根据公司发展的现实需要，布局和发展其他金融及类金融

业务。能够覆盖各类型目标客户和服务群体，满足不同层次客户的金融需求，为客户提供综合型、一体化的综合性金融服务，凸显公司的综合服务能力 and 价值创造能力。

## 2、协同性

公司积极推动不同业务板块之间的衔接、支撑和互补作用，促使爱建整体效益与客户价值的最大化。2019 年，公司内部协同主要体现在各子公司在相关业务上的实质性合作，并以提升客户价值为服务宗旨。在协同方面，多家公司都取得了可喜的成绩，协同的意识和作用的发挥已深入各子公司的经营工作中。

## 3、体制机制优势

公司顺利回归民营体制后，机制灵活的优势逐渐凸显，公司的发展策略更加灵活，创新动力与创新能力进一步提升。公司探索并实践在资源配置、业务开发、项目审批、激励约束、容错性等方面建立适合子公司创新转型的体制机制。同时，积极提高运用信息技术、云计算、区块链等时代先进技术及理念，创新工作方法，整合集团资源，发挥各板块功能，持续适应新时代发展的新要求。

## 4、品牌与客户基础

爱建集团作为中国改革开放后大陆首家民营企业，在公司 40 年的发展历程中，始终得到上海历届政府和股东的关心和支持，并得到工商联和社会各界人士的广泛关注。历经 40 年的积累和发展，公司一直注重加强合规和诚信文化建设，坚持走规范健康持续的发展之路，不断提高公司的企业形象和社会地位，已经拥有较强的品牌影响力和一定规模的忠实客户群，公司价值得到进一步彰显。

## 5、区域优势及集团整体上市优势

公司地处上海国际金融中心，从上海的发展规划、区域国际化程度、金融业发展和资本市场的完善程度等方面来看，公司作为一家上海本地企业，具有非常明显的区域优势；同时，作为一家集团整体上市的上市公司，公司旗下拥有信托、证券、融资租赁、资产管理与财富管理、私募股权投资等多个金融及类金融板块，公司将借助以上优势积极推进资本扩张能力、品牌影响力、业务创新能力和金融资源整合能力。

# 第四节 经营情况讨论与分析

## 一、经营情况讨论与分析

业务经营方面：

2019 年，是爱建创建 40 周年和“亮品牌”的重要一年，爱建集团以王均金董事长“一二三四五”方法论为指导，围绕年初确定的经营管理工作主基调，着力推进重大项目和重点工作的落实落地；2019 年 7 月第八届董事会成立后，在外部经济形势困难、监管政策收紧情况下，继续团结广大干部员工，在发展中调整结构、用好资源、奋力拼搏、落实目标，保持了近年来“规范、

健康、持续”发展的良好势头。公司自 2016 年重组改制以来，持续释放体制机制转变的活力。2019 年延续了近年来业绩规模持续增长的趋势，继续保持稳中求进的态势，全年实现净利润 13.19 亿元，同比增加 13.88%；营业总收入 38.02 亿元，同比增加 43.27%；总资产达到 267.47 亿元，同比增加 2.47%；净资产达到 107.79 亿元，同比增加 11.88%。

2019 年，公司对各子公司实施“促优补短”的方针，对信托、租赁板块促使其更好更快发展，对其他部分子公司实施统筹管理，继续推动资源协同共享和金融生态系统打造。其中，**爱建信托公司**努力克服金融去杠杆不断深化、房地产融资政策加剧收紧等复杂严峻的外部形势，全年实现净利润 12.51 亿元，同比增加 12.96%。在中国信托业协会下发的 2018 年信托公司行业评级初评结果中首获“A”类。一是实施“资产、财富”双轮驱动战略成效显著，资金端融资能力不断增强，并构建完善财富管理平台。二是持续去通道、不断加强主动管理能力。通道业务规模大幅下降；主动管理规模稳步增加，提升信托报酬率。三是优化管理传统业务，转型业务频现亮点。传统业务方面，结合自身的资源优势，在一、二线城市的城市更新、楼宇园区改造、养老地产等领域，以更加多样化的模式开展业务，继续为盈利作出主要贡献；转型业务方面，供应链金融、消费金融、资本市场投资业务等非房类融资业务都有新的突破和发展。此外，在加强业务协同，完善风险管理，优化管理机制，开展品牌宣传等方面也都取得了一定进展。**爱建租赁公司**经营情况良好。在融资能力方面，首笔租赁资产 ABS 于 10 月 18 日在上交所发行成功，提升了公司知名度，为今后发行积累了经验；同时，扩大了与金租的合作规模，增加银行提款总额。在业务投放方面，围绕公用事业、教育、医疗、物流、城市升级服务等五个板块，稳增长、调结构，实现业务投放量增长。全年实现净利润 7,957.08 万元，生息资产余额 32.34 亿元。**华瑞租赁公司**继续做大做强飞机租赁业务，另外还从事飞行模拟器，飞机发动机等相关资产的业务。业务创新方面获得 ODI 并且设立香港租赁平台，同时在香港设立了租赁 SPV，并且落地了全新的 320 系列飞机，为未来在香港市场展业和融资打基础。全年实现净利润 1.14 亿元，生息资产规模达到 55.99 亿元。**爱建资产公司、爱建产业公司**调整经营班子，实行直接管理，有序剥离低效、无效资产。**爱建香港公司**进一步明确战略定位，不断加强团队建设，在债券承销、基金投资、香港 IPO 承销等方面取得实质性进展。**爱建财富公司**更名为爱建基金销售公司，与爱建信托公司直销团队差异化、互补性发展。**爱建资本公司**重点推进航空产业基金工作，开展了相关研究，取得阶段性进展。

内部管理方面：

2019 年，公司在强化战略管理、建设风险防范体系、合理配置发展资源、打造优秀队伍、提升品牌影响力等重点工作上取得了积极进展。

**1、积极推进重大事项及深化战略管理。**2019 年，公司完成了一些对发展具有长远意义的重大事项及战略性举措，包括：**一是**做好集团董、监事会换届工作，并完成了高管聘任、集团领导分工调整、子公司高管团队优化、本部中层调整等。**二是**集团完成对香港公司的增资工作，1.25

亿元资本金于7月31日到账。三是发行公司债第二期，金额15亿元人民币。同时，还有一些关于提供综合金融服务及布局的重大事项在有序推进中。

**集团努力加强战略规划的科学性、稳定性、操作性，深化战略管理。**具体开展了以下工作：一是启动集团战略规划管理制度的起草。二是加强信托、租赁、资管等行业研究，探索研发资源整合，为建立系统的投研体系作准备。三是持续关注和分析宏观经济形势与金融动态。

**2、大力开展集团风险防范体系建设并优化管控。**集团在积极探索构建统一的风险防范体系，在“条”上推动对各类风险的综合防范；在“块”上探索集团系统风控一体化建设，力求通过条块结合形成风险管理闭环。年内主要开展了以下工作：一是完善制度，制订颁布了《信用风险管理办法》，拟订《风险偏好管理办法》《操作风险管理办法》。二是构建机制，特别是四季度成立专题项目工作组研究风控合规条线的优化管理，为明年打造条块结合、分层授权、职责明确的风控合规条线管理体系做准备。三是做好专项风险排查工作，对重点子公司开展排查并完成整改。四是强化风险预警工作，对各类资产、业务分级分类拟订了指导意见。五是加强印章管理，出台子公司印章集中管理试点等4个规范文件，同时对部分子公司实施印章统一管理。

在优化集团管控体系方面，公司对相关制度、议事规则、工作程序等进行调整完善。一是修改完善了投融会议事规则，优化了投融会会议程序。二是对《公司内部管控基本制度》启动修订工作。三是完善决策支持信息建设，提供更加精细化的财务管理信息。

**3、争取发展资源并进行合理配置。**公司着力优化融资结构，用好资本市场资源和各种金融融资工具，保障流动性充裕合理，控制负债水平，对发展资源进行合理配置，力求提升资本投入的效能。年内完成公司债二期发行及募集资金的调配工作，并顺利实现首期公司债的回售，还积极拓宽银行融资渠道，加强集团信用管理，为子公司业务发展提供对外担保。同时，公司继续加强对存量资产的管理，对集团现有物业进行了梳理汇总，为整合资源做好准备。

**4、努力建设人才队伍并提升能力效率。**集团以加强经营班子和核心骨干队伍建设为重点，以激励约束机制建设为核心，以深化考核与督查为导向，提升团队能力，提高运行效率。具体有：一是壮大优化干事创业的队伍，安排公司内部交流挂职锻炼，完成子公司董监高调整。二是进一步理顺人力资源管理制度体系，制订《委派子公司董监高管理规定》、集团本部《员工违规行为处理办法》等一系列制度。三是强化培训体系建设，新制定内训师管理实施方案。四是绩效考核进一步制度化，在以往工作基础上，制定了集团和子公司的绩效考核管理办法并颁布实施。五是体现效率文化，优化MBO考核。六是精细化开展公司重大事项、年度重点工作的情况跟踪，推进重点督办。

**5、以司庆四十周年为契机提升品牌形象。**集团以庆祝爱建成立四十周年为契机，开展系列庆典活动，内塑精神，外塑形象，成为爱建“亮品牌”的重要一年，同时，党政工团共同参与企业文化和品牌宣传工作的机制得到进一步完善。主要取得了以下成果：一是爱建成立四十周年系列庆典活动取得圆满成功，纪念图册、宣传片、邮册等出版并取得良好反响。二是获得重要领导和嘉宾的关注，有关市领导莅临指导或作重要讲话，境内外经济社会知名人士表达祝贺。三是社

会影响面扩大，各大传统媒体和新媒体纷纷关注报道爱建。**四是**形成统筹推进集团体系内品牌、文化和宣传工作的工作机制。**五是**集团和各子公司也大力开展专项品宣工作，获得相关行业奖项荣誉。

**6、做好党建工作为企业发展保驾护航。**集团党建工作把握国家大力支持民营企业发展壮大的重要契机，以党建课题调研、司庆系列活动、开展主题教育为工作重心，为企业凝心聚力谋发展保驾护航。主要强化了思想理论、党员队伍、基层组织、反腐倡廉、企业文化、群团组织、基础管理、自身能力等八个方面的建设和工作。取得了一系列丰硕成果，包括：完成《爱建集团转制后党建工作的实践与思考》调研课题，制作和播放《王均金董事长谈“一二三四五”方法论》《历史大潮中的爱建》等司庆系列成果，开展“不忘初心、牢记使命”主题教育等。有力、有效地调动了干部员工发展振兴爱建的积极性。

2019 年是集团成立四十周年，近年来取得了较快发展的成果，对照“弘扬爱国建设，打造百年企业”的目标使命，当前正站在一个继往开来的新起点上。为了实现更好更快发展，还需解决好面临的主要问题：**一是**近年来转制后业绩增长速度快，相适应的管控体系调整优化工作亟待跟上；**二是**环境变革导致的发展压力大，业务转型、结构调整要适应变化；**三是**经营规模扩张快，对资产质量的提升要求凸显；**四是**发展对企业自身创新转型要求高，队伍、能力、机制都要与之适应。

2020 年，面对疫情及全球经济巨量震荡和下滑的风险，公司将以“整合资源，强化协同，提高效率，实现高质量增长”为工作总基调，主动采取有效措施应对风险，保持流动性，积极寻找投资机会，同时推动各项经营和管理工作的有序开展，持续保持公司既好又快发展势头，做到股东、监管及市场三满意。

公司将全力推进以下六大方面工作：**一是**增强子公司资本实力，明晰资产负债管控目标。**二是**进一步优化管控与授权体系，确保公司高质量发展。**三是**以提高决策效率与风险管理能力为核心，探索条块结合的研究体系和集团风险管理体系。**四是**统筹整合资源，盘活现有存量资产，以化解和降低问题资产为核心，加大风控和处置力度。**五是**进一步完善集团薪酬体系建设，探索和完善中长期机制安排。**六是**加强党建工作，弘扬优秀企业文化，保持爱建特色，助力发展振兴。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业总收入 38.02 亿元，同比增长 43.27%，其中营业收入 16.98 亿元、利息收入 1.17 亿元、手续费及佣金收入 19.87 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 13.19 亿元，同比增长 13.88%；实现每股收益 0.813 元。

### （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	1,698,484,603.95	948,433,246.05	79.08
营业成本	1,095,246,342.84	550,293,095.65	99.03
销售费用	42,148,345.50	7,205,456.29	484.95
管理费用	951,931,294.05	691,143,995.82	37.73
研发费用	48,742.13		
财务费用	259,073,442.72	123,780,975.64	109.30
经营活动产生的现金流量净额	1,480,830,136.88	284,067,315.32	421.30
投资活动产生的现金流量净额	-1,726,676,153.10	-4,182,104,145.50	58.71
筹资活动产生的现金流量净额	553,148,170.69	3,834,568,121.24	-85.57
利息收入	116,591,139.26	80,321,321.49	45.16
手续费及佣金收入	1,987,379,669.28	1,625,232,731.77	22.28

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

2019 年度，公司前五名客户收入累计总额为人民币 96,854.67 万元，占本期主营业务收入的 58.52%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	410,314,307.16	403,874,032.11	1.57	52.04	52.87	减少 0.54 个百分点
融资租赁业	881,372,031.08	679,631,083.82	22.89	124.31	193.75	减少 18.23 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
华东地区	1,654,111,516.10	1,083,618,340.69	34.49	120.68	129.52	减少 2.52 个百分点
香港特别行政区	975,321.89		100.00	-98.65	-100.00	增加 97.17 个百分点

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 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 (%)	情况说明
商业	库存商品	403,874,032.11	36.88	264,187,907.43	48.01	52.87	
融资租赁业	借款利息及保险费	679,631,083.82	62.05	231,366,268.62	42.04	193.75	

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

□适用 √不适用

## 3. 费用

√适用 □不适用

2019 年度，公司销售费用 4,214.83 万元，同比增加 484.95%，主要系爱建基金销售公司因销售人员增加及销售业绩提升使得职工薪酬增加所致；管理费用 95,193.13 万元，同比增加 37.73%，主要系爱建信托本年度业绩增长及人员增加使得职工薪酬相应增加所致；财务费用 25,907.34 万元，同比增加 109.30%，主要系爱建集团发行公司债使得利息支出同比增加所致。

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	48,742.13
本期资本化研发投入	630,503.13
研发投入合计	679,245.26
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.04
公司研发人员的数量	
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	
研发投入资本化的比重 (%)	100

## (2). 情况说明

√适用 □不适用

本年度研发投入系爱建信托开发的业务及管理办公软件。

## 5. 现金流

√适用 □不适用

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	1,480,830,136.88	284,067,315.32	421.30	主要系信托业务、经营租赁、融资租赁业务净流入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,726,676,153.10	-4,182,104,145.50	58.71	主要系股权性投资及信托计划等投资净减少及租赁业务收回投放本金所致
筹资活动产生的现金流量净额	553,148,170.69	3,834,568,121.24	-85.57	主要系银行借款净流入减少及上年公司完成定向增发所致

1、经营活动流入主要为子公司爱建信托收取的利息、手续费及佣金收入，华瑞租赁及爱建租赁租赁业务收入，子公司爱建进出口销售收入，经营性往来流入；经营活动流出主要为子公司爱建进出口采购商品，公司税费支出，经营往来流出。

2、投资活动流入主要为子公司爱建信托出售基金、债券等，爱建租赁、华瑞租赁收回投放本金；投资活动流出主要为子公司爱建信托购买基金、债券、股票。

3、筹资活动流入主要为发行公司债及银行借款，筹资活动流出主要为归还银行借款、利息支出及分红。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

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
交易性金融资产	3,637,558,110.60	13.60				系金融工具重分类所致
其他应收款	118,594,786.21	0.44	729,740,858.18	2.80	-83.75	主要系收到非关联

						方往来款
一年内到期的非流动资产	6,577,477,120.94	24.59	2,679,315,791.09	10.26	145.49	主要系金融工具重分类及爱建租赁、华瑞租赁一年内到期的长期应收款增加所致
其他流动资产	128,844,918.77	0.48	559,367,829.59	2.14	-76.97	主要系收回公司债权投资
发放委托贷款及垫款	477,000,000.00	1.78	1,514,019,509.13	5.80	-68.49	系爱建信托收回自营贷款及合并结构化主体退出减少贷款所致
可供出售金融资产			7,722,596,533.93	29.58	-100.00	系金融工具重分类所致
债权投资	983,979,530.37	3.68				系金融工具重分类所致
其他权益工具投资	77,095,365.13	0.29				系金融工具重分类所致
其他非流动金融资产	1,537,022,586.39	5.75				系金融工具重分类所致
投资性房地产	625,444,309.96	2.34	45,914,999.39	0.18	1,262.18	系在建工程交付使用转入所致
在建工程			562,064,227.89	2.15	-100.00	系在建工程交付使用转入投资性房地产所致
其他非流动资产	152,591,085.53	0.57	363,603,437.72	1.39	-58.03	主要系公司持有的信托计划抵债资产转入固定资产所致
预收款项	209,349,555.27	0.78	109,227,088.08	0.42	91.66	主要系爱建信托预收信托项目分配款
其他应付款	317,396,629.25	1.19	2,055,845,523.54	7.88	-84.56	主要系支付股权受让款
应付债券	1,495,697,018.61	5.59	498,012,068.47	1.91	200.33	系发行公司债
长期应付款	931,176,867.82	3.48	233,212,995.93	0.89	299.28	主要系华瑞租赁飞机融资租赁业务应付款增加
其他非流动负债	212,792,994.44	0.80	910,887,682.88	3.49	-76.64	系爱建信托合并一年期以上信托计划相应减少的应付其他委托人实收资金及收益

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	16,365,000.00	履约保证金
固定资产	5,138,730,083.25	用于抵押借款，详见附注十四1（5）、（6）
长期应收款（含一年内到期的长期应收款）	2,242,126,464.02	用于质押或保理借款，详见附注十四1（2）、（3）

长期股权投资	1,416,712,912.03	用于质押借款，详见附注十四 1（4）
投资性房地产	584,146,409.51	用于抵押借款，详见附注十四 1（5）
合计	9,398,080,868.81	/

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### （四） 行业经营性信息分析

适用 不适用

##### 1、信托行业方面

结合当前宏观经济形势与金融监管政策的变化，信托业转型发展已进入结构性调整的深化阶段，信托公司应科学合理规划，落实短期目标和长期目标。短期看，信托公司要有大局意识，应强化合规管理和受托责任担当，确保防范金融风险攻坚战有效落实。长期看，以“资管新规”及其落实为契机，信托公司应立足本源，明确定位再出发，寻找差异化的制度优势和经营模式，更有效地服务实体经济和人民美好生活，谋求行业自身的高质量发展。

##### （1）加强合规建设，强化责任担当，防化金融风险重实效

面对经济下行压力加大，企业及相关交易对手的信用违约风险逐渐增加，信托行业风险资产随之暴露。在相关监管部门的有力督导下，信托公司要强化自身公司合规建设和公司治理，稳妥处置风险项目，增强抵御和管理风险能力，加强信托从业人员能力培训和素质提升，强化受托责任，培育受托文化，同时加强信托投资者教育，保持行业稳健发展。

##### （2）回归信托本源，服务实体经济，谋求高质量发展

服务实体经济是信托行业的立业之基，实体经济发展的痛点和难点就是信托行业服务的重点和亮点。信托行业要将促进实体经济高质量发展与行业自身高质量发展相结合。信托公司可以结合自身股东资源禀赋和行业资源经验，深度开展产融结合，提供专业化能力驱动的金融整合服务，提振激活制造业的发展活力和创新动力，例如在高技术制造业，通过开展知识产权信托促进科技成果转化；在解决民营企业和小微企业融资难、融资贵的问题方面，信托公司可以通过组建纾困基金开展投贷联动、股权投资等方式，拓展信托服务；在节能环保领域，信托公司可以大力发展绿色信托，通过多元金融工具运用，创新特色业务，服务国家绿色产业发展，促进民众绿色消费和践行低碳生活。

##### （3）培育服务信托，丰富信托供给，促进结构性转型深化

立足受托人本位，信托公司可以探索创新以受托服务为核心的服务信托，除资金信托之外，拓展提供丰富的信托供给，创新探索开展服务信托，将金融服务与财富管理服务相结合，运用金融科技结合具体场景，满足客户多元需求，提高信托服务的效率和效果。在公益（慈善）信托方面，信托公司可以在扶贫慈善信托取得阶段性成果的既有经验基础上，将慈善信托推广和应用于更广泛的慈善目的，在教育、医疗、养老、残障特殊需要与关爱等民生方面继续发挥慈善信托的制度和模式优势，与慈善组织等公益机构协调合作，落实慈善信托的公益和社会效果。

##### 2、融资租赁方面

近十年，融资租赁行业发展迅速，无论公司数量还是业务规模均上升较快。但融资租赁行业曾一度处于监管宽松的环境，导致行业内偏离主业、无序发展，“空壳”“失联”等问题较为突出。

2018年4月，商务部与银保监会完成典当行、融资租赁公司、商业保理公司的经营规则和监督管理规则制定职责转隶工作。后续，各地方金融监管局对属地融资租赁公司进行排查，并陆续出台了部分地方性监管政策。

2020年1月8日，中国银保监会发布通知，对已起草的《融资租赁公司监督管理暂行办法（征求意见稿）》（简称“《办法》”）向社会公开征求意见。《办法》要求地方监管部门将融资租赁企业分为正常经营、非正常经营和违法违规经营三类。其中非正常经营类企业主要指“空

壳”“失联”等经营异常的融资租赁公司。此类公司若拒绝整改或整改验收不合格，或将逐步退出市场。

随着监管的趋严、空壳公司的清理和短期行业经营压力的持续，一段时间内，融资租赁公司牌照会大量减少，保持牌照的难度将明显提升。未来能够生存的租赁公司可能有两类：一类是金租或央企背景的大型租赁公司；一类是聚焦于某一个细分领域，持续多年经营形成一定的积累，具备一定竞争优势的租赁公司。

从长远来看，此次行业出清有利于监管进一步管理行业和制定规则，随着制度措施的落地，真正有竞争力、服务实体经济的融资租赁企业能够逐渐发展起来，有利于形成良好的行业环境，也有利于融资租赁行业在金融市场地位的提升。

### 3、资产管理与财富管理方面

自 2018 年 4 月资管新规发布以来，整个资管行业在 2019 年里也经历着艰难的转型和深刻的变化。随着资管新规及其一系列配套细则规范的发布，消除嵌套、打破刚兑、统一资管行业规范的监管意图正在逐步推进落地。目前已经取得了一定成效：一是金融风险苗头得到有效遏制；二是金融管理理念的探索与革新序幕拉开；三是资管行业转型发展共识基本形成。同时，资管行业转型发展目前仍然面临艰巨的挑战。

#### (1) 资产端标准化资产迎来长期发展机遇，资金端需求剧烈分化

资管新规下，未来机构将增加主动管理业务，减少通道业务，从非标资产向债券、股票等标准化资产转化将成为长期趋势。打破刚性兑付之后，客户需要承担资产本身的风险，对产品未来走势的预期、流动性预期、风险预期、财富规划等都将纳入为决策要素，资金端将开始更加剧烈的需求分化。资管机构需要密切关注，跟进产品结构调整。

#### (2) 资管产品涉及消除中间冗杂的套利链条，严控风险

市场环境的变迁无一例外会直接反应到资管产品上。未来资管产品的设计需将围绕着服务实体经济、严控风险的基本原则，消除中间冗杂的套利链条，减少期限错配、流动性错配、信用错配，严控杠杆率等。

#### (3) 资产管理机构明确产业链战略定位，打造核心竞争力

资管牌照红利褪去，资管机构应根据不同的战略定位，打造专有核心竞争力。以非标固收类业务为主的机构，要思考如何做净值型产品，探索新的发展方向；业务本身暂时不受冲击的机构，也要思考如何面对更严酷的竞争环境。

#### (4) 资管市场对外开放，多元参与者加剧竞争

中国发展的潜力和开放的决心，吸引了许多国际知名投资机构入场布局。外资机构入场，将促进资管市场结构多层次发展，丰富资管产品线，给投资者带来更多的选择，提升市场活力。

### 4、私募股权投资方面

在私募股权行业募资难、我国经济进入调整期与疫情影响多重叠加的形势下，未来私募股权投资行业将展现新趋势、面临新挑战。

#### (1) 市场结构加速调整分化，机构需加快形成差异化竞争

中国股权投资市场发展近 30 年，活跃机构类型更加多元。市场由初级阶段向成熟市场进化的过程中，竞争加速和优胜劣汰不可避免，头部效应、强者恒强的局面也已然显现。随着资本市场监管更加规范，股权投资行业逐渐理性和成熟，市场会加速向专业化和赛道多元化发展，对机构管理人既是机遇更是挑战，投资机构走向差异化竞争也必然成为市场趋势。

#### (2) 投资机构注重内核、运营能力全面升级

在股权投资市场调整期，市场不断分化、加速出清，投资机构意识到生存环境变化，将更加注重内部管理机制的优化和运营效率的提升，未来机构将进一步完善制度建设、组织效率，思考品牌建设，在“募投管退”多方面进行创新、全面升级，实现募资规范化、投资专业化、管理制度化、运营信息化、投后服务产品化、退出主动化。

#### (3) 科创板拉开注册制常态化序幕，证券法修订为注册制改革的推行保驾护航

2013 年我国已明确提出要推进股票发行注册制改革。2019 年 1 月，证监会发布《关于在上海证券交易所设立科创板并试点注册制的实施意见》，3 月证监会正式发布管理办法，上交所和中国结算中心发布相关业务规则，自此我国首次开启注册制序幕。科创板自 2019 年 6 月正式开板以来，已平稳运行半年以上。2019 年 12 月，证券法第五次修订草案通过，奠定了“注册制”全面

推行的法律基础,我国资本市场进入核准制向注册制转变的过渡期。注册制在科创板的先行先试,未来也将为其他板块的改革在顶层设计、规则制定、实际操作等方面起到引领和借鉴作用。

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内公司投资额	1,214,660,565.18
报告期内公司投资额与上年同比变动数	-2,081,712,659.53
报告期内公司投资额与上年同比变动幅度(%)	-63.15

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资的公司名称	投资额	主要经营业务	占被投资公司权益的比例(%)
爱建(香港)有限公司	504,673,915.18	进出口贸易、租赁等	100.00
上海长三角协同优势产业股权投资合伙企业(有限合伙)	150,000,000.00	股权投资、投资管理、资产管理	6.49
上海华瑞沪二十飞机租赁有限公司	142,850,000.00	飞机的融资租赁(限SPV)和租赁业务;向国内外购买租赁财产及租赁财产的进出口业务;租赁财产的残值处理;租赁交易的咨询	100.00
苏民投君信(上海)产业升级与科技创新股权投资合伙企业(有限合伙)	120,000,000.00	股权投资	25.84
上海华瑞(香港)投资有限公司	110,835,420.00	飞机租赁	100.00
上海爱建融资租赁有限公司	100,000,000.00	融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁财产等	100.00
上海建元股权投资基金合伙企业(有限合伙)	43,639,500.00	股权投资管理,资产管理,投资咨询	4.75
上海爱建商业保理有限公司	12,500,000.00	进出口保理业务,国内及离岸保理业务,与商业保理相关的咨询服务等	100.00

**(2) 重大的非股权投资**

适用 不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

适用 不适用

本报告期末，公司首次执行新金融工具准则后交易性金融资产为 36.38 亿元，其中：①一年内到期的信托计划投资 34 亿元，投资成本为 34 亿元；②股票、基金、债券等投资 2.38 亿元，投资成本为 2.10 亿元；资金来源均为自有资金。

本报告期末，公司首次执行新金融工具准则后其他权益工具投资 0.77 亿元，投资成本为 0.93 亿元；资金来源为自有资金。

本报告期末，公司首次执行新金融工具准则后其他非流动金融资产 15.37 亿元，其中：①一年期以上的信托计划投资 1 亿元，投资成本为 1 亿元；②权益工具投资 14.37 亿元，投资成本 14.21 亿元；资金来源为自有资金。

本报告期持有的信托计划较年初增加 2.75 亿元，股票、基金、债券等投资较年初增加 1.66 亿元。

本报告期交易性金融资产及其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益为 0.33 亿元、持有及处置交易性金融资产产生的投资收益为 5.12 亿元、持有及处置其他非流动金融资产产生的投资收益为 0.25 亿元。

**(六) 重大资产和股权出售**

适用 不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

适用 不适用

(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460,268.4564万元。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)。截至2019年12月末，该公司总资产为1,149,264.67万元，净资产746,690.72万元，营业总收入为210,002.58万元，净利润为125,109.36万元。

(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)。截至2019年12月末，该公司(含资产管理板块)总资产为170,519.02万元，净资产为38,389.49万元，营业总收入为23,075.06万元，净利润为8,599.71万元。

(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20,400万元，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)。截至2019年12月末，该公司(含产业板块)总资产为35,802.98万元，净资产为28,856.49万元，营业总收入为43,765.75万元，净利润为1,582.74万元。

(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110,000万元，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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至2019年

12月末，该公司总资产为469,251.59万元，净资产为126,424.85万元，营业总收入为40,068.61万元，净利润为7,957.08万元。

(5) 上海华瑞融资租赁有限公司（本公司持股100%）：注册资本为人民币120,000万元，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；从事与主营业务相关的商业保理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2019年12月末，该公司总资产为579,709.79万元，净资产为164,445.03万元，营业总收入为60,472.27万元，净利润为10,528.07万元。

(6) 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）。截至2019年12月末，该公司总资产为11,395.90万元，净资产为10,129.66万元，净利润为-468.53万元。

(7) 上海爱建基金销售有限公司（本公司持股100%）：注册资本为人民币5,000万元，经营范围为基金销售。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。截至2019年12月末，该公司总资产为6,063.83万元，净资产为4,669.06万元，净利润为52.59万元。

(8) 爱建（香港）有限公司（本公司持股100%）：该公司注册资本为75,406.2142万港币，经营范围为一般贸易和投资。截至2019年12月末，该公司总资产为75,667.72万元，净资产为72,604.26万元，净利润为250.89万元。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

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20个资金信托计划，作为结构化主体纳入合并财务报表范围。

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2020年，国内宏观经济运行环境依然十分复杂，总体上判断会在政策托底下出现阶段性企稳，但受新冠肺炎疫情的影响，宏观经济在短期内受到一定冲击。金融供给侧改革的深化、经济下行周期中风险资产的暴露以及金融开放的力度空前，以及世界经济的巨震震荡，都将对国内金融市场格局带来深远影响。2020年预计房地产市场需求依旧偏弱，因城施策、保持房地产市场平稳将是政策的主基调。资本市场在政策支持和长期资金逐步入场的推动下投资机会将逐步显现，同时，监管趋严的态势仍将保持。

#### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

##### 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。除经营信托、证券等主流金融企业外，公司还将投资经营融资租赁、私募股权投资、产业基金、资产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

适用  不适用

根据对 2020 年的形势分析，结合公司自身特点，以“一二三四五”方法论为指导，为公司在第八届董事会和“十四五”期间的发展奠定基础、调整格局，2020 年公司将以“整合资源，强化协同，提高效率，实现高质量增长”为工作总基调，主动采取有效措施应对风险，保持流动性，积极寻找投资机会，同时推动各项经营和管理工作的有序开展，持续保持公司既好又快发展势头，做到客户、员工、股东、社会满意，力争实现：

1、经营业绩稳健增长。自改制以来，集团营业收入及净利持续保持稳健增长，业务规模与资本实力上了新的台阶。根据对 2020 年宏观金融运行态势分析，考虑市场变化与资源约束及监管环境等因素，2020 年集团力争继续保持稳健增长。

2、资产负债率水平适宜。随着业务不断扩展，资本需求不断加大，集团整体负债不断增加。为保持公司长期稳健发展，集团将进一步强化资源配置，主动控制负债规模，根据实际情况和条件，科学控制整体资产负债率。

3、资产质量得到有效管控。通过控新增，降存量，完善风险管理体系，做实基础管理，切实降低经营风险。

4、合规前提下运营效率持续优化。强化集团整体合规经营理念，提升合规经营能力，与具体管理举措，守住合规底线。进一步强化效率文化，优化集团控股子公司管控及授权体系，优化运营管理架构。

### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

#### 1、内外部形势风险

2019 年以来国际国内形势错综复杂，中美贸易战、宏观去杠杆化等影响国内金融稳定运行的风险和挑战较多，同时，监管未见放松，凸显稳增长与防风险之间的平衡，强调在推动高质量发展中防范化解各类风险。鉴于经济下行压力较大，主要经济数据的走势持续疲弱，且央行坚决不搞“大水漫灌”，社会信用未见扩张，民营和小微企业融资难、融资贵等问题仍较为突出，民企债务违约、被政府接管仍时有发生，面临的信用风险及流动性风险显著增加。特别是疫情的全球化以及所引发的全球性经济巨量震荡和下滑，将使经济运行面对更大风险和危机。

#### 2、内部管理控制风险

面对内外部严峻复杂的形势，公司在信用风险管控和流动性管理等方面面临诸多挑战，对内部管控、全员风险意识和能力提出了更高的要求。为此，公司秉持高质量发展的理念，在监管趋严、市场竞争激烈的形势下进一步强化内部管控及风险管理，始终将提高内部管控与合规管理作为工作重点，不断强化风险管理意识、完善风险管控体系和激励约束机制，全面提高风险控制能力。

#### 3、经营风险

随着外部形势日趋严峻及资本市场不确定性增加，在公司经营发展及盈利的主要板块中，监管持续发力信托业“治乱象、去嵌套、防风险”监管整治，要求信托业持续回归本源，向服务实体经济、强化主动管理能力方面转型，公司经营转型及发展面临一定压力。同时，受宏观经济增速放缓、租赁行业统一纳入金融监管、行业竞争加剧等因素影响，整体租赁市场新增投放量减少，融资成本上升，盈利水平呈下降趋势，租赁行业整体面临考验。此外，在财富管理其他板块，同样面临新规和外部环境影响，需高度重视公司面临的各种经营风险，不断调整和细化经营规划和业务风险政策，积极适应监管及市场形势变化和要求。

### (五) 其他

适用  不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明  
适用 不适用

## 第五节 重要事项

一、普通股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

适用 不适用

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	2.50	0	405,480,613.00	1,318,851,954.09	30.74
2018 年	0	1.20	0	194,630,694.24	1,158,084,675.21	16.81
2017 年	0	2.20	0	338,344,678.64	829,722,216.20	40.78

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，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

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

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	如未能及

							说明 未完 履行的 具体 原因	时 履 行 应 说 明 下 一 步 计 划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺	股份限售	均瑶集团	通过本次非公开发行认购的股票自发行结束之日起36个月被不转让，限售期结束后，将按中国证监会及证券交易所的有关规定执行	2018年1月26日至2021年1月25日	是	是		
	其他	均瑶集团	保证上市公司人员、资产、财务、机构、业务独立	自承诺函出具之日起	是	是		
	解决	均瑶	均瑶集团及王均金下属从事	自承	是	是		

	同业竞争	集团、王均金	<p>股权投资、投资管理业务的企业中，有部分为持有上市公司股份的持股平台。针对该类企业，本公司承诺自本承诺函出具之日起，上述企业除 现有已投资和管理的项目外，不再开展新的股权投资及管理业务；均 瑶集团及王均金下属从事股权投资、投资管理业务的企业中，有部分并未实际开展经营活动。针对该类企业，本公司承诺自本承诺函出具之日起，上述企业将不会实际开展股权投资及管理业务，并择机将上述企业予以注销；针对均瑶集团及王均金下属已经实际开展经营活动的从事股权投资、投资管理业务的企业，本公司承诺自本承诺函出具之日起，上述企业除现有已投资企业外，不再开展新的股权投资及管理业务；针对均瑶集团及王均金下属子公司参股的从事股权投资、投资管理业务的企业，本公司承诺放弃在相关企业中对投资的决策权，包括不在相关企业的对外投资决策 机构中委派代表等；均瑶 集团及王均金承诺，自本 承诺函出具之日起，本公司不再新设主体开展股权投资或投资管理相关业务。</p>	诺函出具之日起				
	解决同业竞争	均瑶集团	<p>为规避潜在同业竞争，均瑶集团下属公司上海均瑶航空投资有限公司已与第三方签署协议，转让所持有的“上海国瑞投资管理中心（有限合伙）”的全部股权；均瑶集团已与第三方签署协议，转让所持有的“上海国卿企业管理咨询有限公司”的全部股权。本公司确认，在</p>	自承诺函出具之日起	是	是		

		<p>上述股权转让完成后，本公司控制范围内将不存在以管理人身份从事股权投资及管理的企业；均瑶集团下属上海智邦创业投资有限公司、上海均瑶航空投资有限公司为专门持有上市公司“无锡商业大厦大东方股份有限公司（600327.SH）”与“上海吉祥航空股份有限公司（603885.SH）”的直接或间接的持股平台。针对该类企业，本公司承诺自本承诺函出具之日起，上述企业除现有已投资和管理的投资项目外，不再开展新的股权投资及管理业务；均瑶集团下属从事股权投资、投资管理业务的企业中，有部分自设立后并未实际开展经营活动。针对该类企业，本公司承诺自本承诺函出具之日起，上述企业将不会实际开展股权投资及管理业务，并自本承诺函出具之日起12个月内，将上述企业予以注销，或者变更经营范围及名称；针对均瑶集团及下属子公司参股的从事股权投资、投资管理业务的企业，本公司承诺放弃在相关企业中对投资的决策权，包括不在相关企业的对外投资决策机构中委派代表等；本公司承诺，自本承诺函出具之日起，本公司不再新设主体开展股权投资或投资管理相关业务；如出现不能履行上述约定的情形时，本公司与王均金先生将以连带责任的方式，赔偿由此给爱建集团造成的损失。</p>					
解决同业竞争	王均金	为规避潜在同业竞争，均瑶集团下属公司上海均瑶航空投资有限公司已与第三方签	自承诺函出具	是	是		

		<p>署协议，转让所持有的“上海国瑞投资管理中心（有限合伙）”的全部股权；均瑶集团已与第三方签署协议，转让所持有的“上海国卿企业管理咨询有限公司”的全部股权；本人已与第三方签署协议，转让所持有的“上海流韵投资合伙企业（有限合伙）”的全部股权。本人确认，在上述股权转让完成后，本人控制范围内将不存在以管理人身份从事股权投资及管理的企业；本人及均瑶集团下属上海智邦创业投资有限公司、上海均瑶航空投资有限公司为专门持有上市公司“无锡商业大厦大东方股份有限公司（600327.SH）”与“上海吉祥航空股份有限公司（603885.SH）”的直接或间接的持股平台。针对该类企业，本人承诺自本承诺函出具之日起，上述企业除现有已投资和管理的投资项目外，不再开展新的股权投资及管理业务；本人及均瑶集团下属从事股权投资、投资管理业务的企业中，有部分自设立后并未实际开展经营活动。针对该类企业，本人承诺自本承诺函出具之日起，上述企业将不会实际开展股权投资及管理业务，并自本承诺函出具之日起12个月内，将上述企业予以注销，或者变更经营范围及名称；针对本人及均瑶集团或其下属子公司参股的从事股权投资、投资管理业务的企业，本人承诺放弃在相关企业中对投资的决策权，包括不在相关企业的对外投资决策机</p>	之日 起				
--	--	---	---------	--	--	--	--

		构中委派代表等；本人承诺，自本承诺函出具之日起，本人不再新设主体开展股权投资或投资管理相关业务；如出现不能履行上述约定的情形时，本人与均瑶集团将以连带责任的方式，赔偿由此给爱建集团造成的损失。					
解决关联交易	均瑶集团	本次非公开发行股份完成后，本公司及其下属全资、控股子公司及其他可实际控制企业与上市公司之间将尽量减少、避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件及上海爱建集团股份有限公司章程的规定履行法定程序及信息披露义务。本公司保证不会通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益；2、本公司承诺不利用上市公司股东地位损害上市公司及其他股东的合法权益；3、本公司将杜绝非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司向本公司及其关联方提供任何形式的担保。	自承诺函出具之日起	是	是		
解决关联交易	王均金	本次非公开发行股份完成后，本人及其下属全资、控股子公司及其他可实际控制企业与上市公司之间将尽量减少、避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件及上海爱建集团股份有限公司章程的规定履行法定程序及信息披露义务。本人保证不会通	自承诺函出具之日起	是	是		

			过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益；2、本人承诺不利用上市公司股东地位损害上市公司及其他股东的合法权益；3、本人将杜绝非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司向本人及其关联方提供任何形式的担保。					
其他承诺	其他	均瑶集团	自2018年7月3日起6个月内增持不低于1%，不高于3%爱建集团股份（注1）	2018年7月3日起6个月内	是	是		
其他承诺	其他	均瑶集团	自2019年1月3日起6个月内增持最低不少于1%，最高不超过1.9%爱建集团股份（注2）	2019年1月3日起6个月内	是	是		
其他承诺	其他	均瑶集团	自2019年7月3日起6个月内增持最低不少于0.1%，最高不超过0.5%爱建集团股份（注3）	2019年7月3日起6个月内	是	是		

注1：相关增持情况及增持结果详见公司临 2018-057、059、066、075 号，临 2019-001 号公告。

注2：相关增持情况及增持结果详见公司临 2019-002、007、033、036 号公告。

注3：相关增持情况及增持结果详见公司临 2019-037、061、075、078 号及临 2020-001 号公告。

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### （一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

（1）财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

公司执行上述规定对相关报表项目进行了调整，详见附注五 45。

（2）财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益，详见附注五 45。

（3）报告期本公司主要会计估计未发生变更。

### （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

### （四）其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

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	175 万
境内会计师事务所审计年限	25 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 万

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司分别于 2019 年 3 月 28 日召开七届 32 次董事会议和 2019 年 4 月 19 日召开 2018 年年度股东大会, 分别审议通过《关于续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2019 年度年报审计机构的议案》, 同意续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2019 年度年报审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

### (三) 其他说明

适用 不适用

1、公司及子公司上海爱建信托有限责任公司(以下简称“爱建信托”)于2016年11月4日收到黑龙江省高级人民法院送达的《应诉通知书》(【2016】黑民初 83 号), 三原告哈尔滨爱达投资置业有限公司(简称“哈爱达”)、上海子承投资有限公司、上海泓岩投资有限公司起诉爱建信托、上海鹏慎投资有限公司、爱建集团, 第三人为颜立燕、上海新凌房地产开发有限公司。原告起诉称爱达公司、爱建信托、颜立燕三方于 2011年6月7日签署的《关于债权债务清理及遗留事项处理整体框架协议》及相关文件无效, 同时要求返还根据《框架协议》已交付爱建信托的信托资产, 并申请对相关财产进行冻结、查封。该事项源于爱建信托于2006年4月26日设立的“哈尔滨信托计划”, 该信托计划由于哈爱达未能如约交付信托资产, 且信托资产严重不实。原定于2009年4月到期, 后经该信托计划信托受益人同意后延期至2012年4月。期间, 哈爱达实际控制人涉嫌经济犯罪, 致使“哈尔滨信托计划”的兑付面临巨大风险。2011年6月, 上海市一中院对相关涉案人员进行了一审判决, 同年爱建信托与相关债务人哈爱达及其实际控制人颜立燕就“哈尔滨信托计划”的所有债务归还于上海市签署了《关于债权债务清理及遗留事项处理整体框架协议》及相关文件, 确认哈爱达应付爱建信托19亿元债务, 颜立燕对此承担无限连带责任。

现三原告起诉上述信托财产中, 涉及爱建集团的为3.87亿元, 对应的信托资产为鹏慎公司2.18亿元的股权和1.69亿元哈尔滨商铺。

公司及爱建信托公司对此积极应诉(以上事项详见2016年11月8日公司临2016-072号公告)。

2018年1月2日, 接爱建信托公司报告, 收到《黑龙江省高级人民法院民事判决书》(2016)黑民初 83 号, 对本案做出一审判决, 驳回哈爱达公司、上海子承投资有限公司、上海泓岩投资有

限公司的诉讼请求。案件受理费由哈爱达公司、上海子承投资有限公司、上海泓岩投资有限公司负担（以上事项详见 2018 年 1 月 3 日公司临 2018-001 号公告）。

哈爱达公司、颜立燕不服一审判决，向最高人民法院提起上诉。最高人民法院依法组成合议庭对该案件进行审理过程中，上诉人哈爱达公司、上海子承投资有限公司、上海泓岩投资有限公司、颜立燕于 2018 年 12 月 25 日向最高人民法院申请撤回上诉。2019 年 2 月 18 日，公司及子公司爱建信托公司收到最高人民法院《民事裁定书》【(2018)最高法民终 939 号】，裁定准许上诉人撤回上诉请求，一审中公司胜诉的《黑龙江省高级人民法院民事判决书》【(2016)黑民初 83 号】自最高人民法院《民事裁定书》送达之日起生效（以上事项详见 2019 年 2 月 19 日公司临 2019-008 号公告）。

2、2017 年 11 月，爱建信托公司作为原“哈尔滨信托计划”管理人，分别向上海市第一中级人民法院提起三项诉讼，并于 11 月 13 日收到案件受理通知书。该事项源于爱建信托公司于 2006 年 4 月 26 日设立的“哈尔滨信托计划”，该信托计划由于哈爱达公司未能如约交付信托资产，且信托资产严重不实。原定于 2009 年 4 月到期，后经该信托计划信托受益人同意后延期至 2012 年 4 月。期间，哈爱达公司实际控制人涉嫌经济犯罪，致使“哈尔滨信托计划”的兑付面临巨大风险。2011 年 6 月，上海市一中院对相关涉案人员进行了一审判决，同年爱建信托公司与相关债务人哈爱达公司及其实际控制人颜立燕就“哈尔滨信托计划”的所有债务归还于上海市签署了《关于债权债务清理及遗留事项处理整体框架协议书》及相关文件，确认哈爱达公司应付爱建信托公司 19 亿元债务，颜立燕对此承担无限连带责任。此后，哈爱达公司及其他相关方，一直未有效履行框架协议及相关文件的约定，涉及 6.5 亿元债务及利息尚未归还，且经爱建信托公司多次督促，仍不履行相关义务。因此，爱建信托公司作为原信托计划管理人，依据不同标的物，分三案分别提起诉讼，追索相关资产，维护信托计划持有人的权益（以上事项详见 2017 年 11 月 15 日公司临 2017-102 号公告）。

2019 年 1 月 21 日，接受建信托公司报告，收到上海一中院出具的三份《民事调解书》[(2017)沪 01 民初 1301 号]、[(2017)沪 01 民初 1302 号]、[(2017)沪 01 民初 1303 号]，分别对三案作出调解，确认哈爱达公司向爱建信托公司合计支付 6.5 亿元债务本金及其利息。调解协议的达成及其执行，将使信托计划所对应的信托资产得到有效落实，保障了该信托计划项下信托受益人的权益（以上事项详见 2019 年 1 月 22 日公司临 2019-006 号公告）。

2019 年 5 月 29 日，接受建信托报告，上述调解协议所涉及的对方义务已履行完毕，本公司涉及的 1.69 亿元抵债信托资产已完成过户。上述调解协议的履行，使信托计划所对应的信托资产得到有效落实，保障了该信托计划项下信托受益人的权益，不会对公司损益产生负面影响（以上事项详见 2019 年 5 月 30 日公司临 2019-029 号公告）。

3、公司全资子公司爱建信托公司于 2014 年 12 月收到上海一中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（以下简称“方大炭素”）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，爱建信托公司已积极应诉。之后原告方大炭素以证据尚不完善为由，向上海一中院申请撤回对被告爱建信托公司的起诉。后该案移送至北京市第四中级人民法院审理。2016 年 3 月，方大炭素向北京市第四中级人民法院书面申请追加爱建信托公司为共同被告。2017 年 7 月 13 日，爱建信托公司收到北京市第四中级人民法院送达的一审民事判决书（【2015】四中民（商）初字第 00124 号），判决爱建信托公司在未出资资本金以及利息范围内向原告承担补充赔偿责任，随后爱建信托公司积极提起上诉。

2019 年 7 月 9 日，接受建信托报告，爱建信托收到北京市高级人民法院民事判决书【(2017)京民终 601 号】，判决驳回上诉、维持原判。上述判决为二审终审判决，判决的执行对公司正常经营活动无重大影响，对公司当期损益有负面影响。爱建信托将积极应对，向有管辖权的人民法院申请再审。（以上事项详见 2014 年 12 月 17 日公司临 2014-047 号公告、2015 年 2 月 3 日公司临 2015-008 号公告、2017 年 7 月 15 日公司临 2017-069 号公告、2019 年 7 月 10 日公司临 2019-042 号公告）

2019 年 8 月 22 日，接受建信托公司报告，北京市第四中级人民法院对爱建信托开户银行原冻结的 5,600 万人民币及 660 万美元进行了扣划。预计后续还将有针对相应利息不足部分的执行措施。本判决的执行对公司正常经营活动无重大影响，公司经审慎、合理预估，涉案本金 8690

万元和相应利息约 7000 万元（具体数字以法院最终认定为准）的赔偿执行会对公司当期利润总额产生负面影响。爱建信托已向有管辖权的人民法院申请再审。（以上事项详见 2019 年 8 月 23 日公司临 2019-051 号公告）

2020 年 1 月 10 日，接爱建信托公司报告，爱建信托作为再审申请人，已向最高人民法院就方大碳素诉爱建信托公司等股东损害公司债权人利益责任纠纷一案申请再审。爱建信托于 1 月 10 日收到最高院再审裁定书，最高院同意对上述案件进行提审，再审期间，中止原判决的执行。（以上事项详见 2020 年 1 月 11 日公司临 2020-004 号公告）

#### 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

#### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

#### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

##### （一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

##### （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

###### 股权激励情况

适用 不适用

###### 其他说明

适用 不适用

###### 员工持股计划情况

适用 不适用

###### 其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### （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

适用 不适用

###### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

1、2019 年 2 月 25 日，公司召开七届 31 次董事会议，审议通过《关于华瑞租赁及其控股子公司与九元航空及吉祥航空开展三家经营性飞机租赁业务暨关联交易的议案》，同意华瑞租赁公司及其全资子公司参与九元航空有限公司、吉祥航空股份有限公司 2019 年 3 架波音 737 系列飞机的经营租赁招标项目，按照市场条件参与竞标，每架飞机的平均月租金不低于飞机交易价格的千分之六；如获中标，签署相关协议等事项（以上事项详见 2019 年 2 月 26 日公司临 2019-009、010 号公告）。此后，华瑞租赁经竞标，获得中标并签署相关协议，经国家民航局批准，目前已引进一架 737 飞机，并已实际交付承租人九元航空投入运营。

2、2019年3月28日、4月19日，公司分别召开七届32次董事会议、2018年年度股东大会，审议通过《关于爱建集团及控股子公司2019年度日常关联交易预计的议案》，主要如下：（1）关联交易主体华瑞租赁与关联人上海吉祥航空股份有限公司、关联人九元航空有限公司开展飞机租赁业务收取相应租金；（2）关联交易主体爱建租赁向上海华瑞银行股份有限公司贷款2.5亿元人民币，关联交易主体爱建集团及控股子公司与上海华瑞银行股份有限公司的金融服务（贷款、售汇结汇等）日均余额不超过2,015.55万人民币。2019年1月1日至2019年12月31日，爱建租赁向华瑞银行借款累计发生合计金额2.42亿元人民币。截至2019年12月31日，爱建集团及子公司与华瑞银行的金融服务日均余额（包含存款、售汇结汇等）为1574万元人民币；（3）关联交易主体爱建信托，与关联人上海吉祥航空股份有限公司购买营销礼品；（4）关联交易主体爱建集团及子公司与关联人上海均瑶科创信息技术有限公司合作开发项目；（5）关联交易主体爱建物业为关联人上海均瑶（集团）有限公司提供物业服务收取相关物业费。（以上事项及相关进展情况详见2019年3月30日公司临2019-012、015号公告、2019年4月20日公司临2019-024号公告、2019年8月23日公司临2019-050号公告、2019年9月12日公司临2019-059号公告、2019年10月16日公司临2019-063号公告、2019年11月6日公司临2019-068号公告）

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四) 关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (五) 其他

适用 不适用

1、2019年12月25日，公司召开八届4次董事会议，审议通过《上海爱建集团股份有限公司关于发起设立上海均联爱建航空产业基金暨关联交易的议案》，同意公司子公司爱建资本新设全资子公司上海均联爱建投资管理有限公司（以下简称“均联爱建”），发起设立目标10亿元、规模最多不超过15亿元的上海均联爱建航空产业基金，均联爱建作为基金普通合伙人出资1000万元，公司控股股东均瑶集团作为有限合伙人出资3.9亿元。因涉及关联交易，公司关联董事回避表决，公司独立董事事前认可并发表独立意见。

根据专业审计机构意见，本次拟设立的航空产业基金无需纳入爱建集团合并报表范围，故本次关联交易涉及金额为1000万元，已经公司董事会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。（以上事项详见2019年12月25日公司临2019-083号公告）

## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

适用 不适用

## 2、承包情况

适用 不适用

## 3、租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对													

子公司的担保)	
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	347,156.82
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	285,926.98
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	285,926.98
担保总额占公司净资产的比例 (%)	26.53
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	2,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	2,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
信托理财产品	自有资金	77,000	73,900	0

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

受托人	委托理财	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定	年化收益	预期收益	实际收益	实际收回情况	是否经过	未来是否有委托理	减值准备
-----	------	--------	----------	----------	------	------	------	------	------	------	--------	------	----------	------

	类型						方式	率	(如有)	或损失		法定程序	财计划	计提金额(如有)
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	10,000	2019年2月1日	2020年3月17日	自有资金	汽车业	协议	8.10%		521.73	3,100	是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	10,000	2019年3月13日	2020年3月17日	自有资金	汽车业	协议	8.10%		650.22		是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	10,000	2019年4月25日	2021年2月28日	自有资金	房地产	协议	9.00%		585.37		是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	9,000	2019年5月23日	2021年2月28日	自有资金	房地产	协议	9.00%		467.78		是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	9,000	2019年7月19日	2021年2月28日	自有资金	房地产	协议	9.00%		347.67		是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	9,000	2019年7月19日	2021年2月28日	自有资金	房地产	协议	9.00%		347.67		是	是	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	20,000	2019年12月13日	2020年4月28日	自有资金	供应链	协议	7.00%				是	是	

### 其他情况

适用 不适用

### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

## 2. 委托贷款情况

### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

### 其他情况

适用 不适用

### (2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

### 其他情况

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**1、公司拟认购苏民投君信（黄浦）产业升级与科技创新投资基金份额之合伙协议**

2018年5月9日，公司召开七届27次董事会议，审议通过《关于认购苏民投君信（黄浦）产业升级与科技创新投资基金份额的议案》，同意公司按苏民投君信（黄浦）产业升级与科技创新投资基金目标募集规模（含扩募期）人民币15亿元的20%认购有限合伙份额，总额不超过人民币3亿元；公司首次认购金额为人民币7200万元，在有限合伙协议签署并生效后的一个月以内与其他投资者同步缴纳；剩余认缴金额的实际缴款进度将根据基金对外投资安排，与其他投资者同步缴纳。拟签署的合伙协议约定公司出资事项与上述董事会审议通过内容一致。（详见公司临2018-048号公告）

其后，合作各方根据中国证券投资基金业协会等相关行业主管部门的要求、市场变化情况，对合作协议做出相应调整和完善，并于2018年11月10日完成《苏民投君信（黄浦）产业升级与科技创新股权投资合伙企业（有限合伙）之合伙协议》的签署，于11日取得上海市工商行政管理局颁发的营业执照。（详见公司临2018-079号公告）

公司于12月21日收到管理人通知，苏民投君信（上海）产业升级与科技创新股权投资合伙企业（有限合伙）按预定计划完成首期募集工作，并已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案手续。（详见公司临2018-081号公告）

公司于2019年4月收到苏信基金二期缴款通知，并于4月26日完成苏信基金二期缴款，实际缴款12000万元。（详见公司临2019-025号公告）

**2、公司拟认购上海长三角协同优势产业基金之有限合伙协议**

上海长三角协同优势产业股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“长三角地区协同优势产业基金”）成立于2018年11月23日，募集目标总规模1,000亿元，其中首期规模拟定100亿元，并由上海国方母基金股权投资管理有限公司担任GP负责管理。本公司拟按“长三角地区协同优势产业基金”首期目标募集规模（含扩募期）的5%认购有限合伙份额，认购金额不超过人民币5亿元。首期缴付出资不超过认缴出资额的30%，即不超过人民币1.5亿元。爱建集团已于2019年7月12日签署完毕《上海长三角协同优势产业股权投资合伙企业（有限合伙）之有限合伙协议》，并于2019年10月23日完成首期出资的缴付，首期缴款出资人民币1.5亿元。（详见公司临2019-017、043、067号公告）

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 上市公司扶贫工作情况**

适用 不适用

**(二) 社会责任工作情况**

适用 不适用

2019年，是爱建创建40周年和“亮品牌”的重要一年，爱建集团以王均金董事长“一二三四五”方法论为指导，围绕年初确定的经营管理工作主基调，着力推进重大项目和重点工作的落实落地；2019年7月第八届董事会成立后，在外部经济形势困难、监管政策收紧情况下，继续团结广大干部员工，在发展中调整结构、用好资源、奋力拼搏、落实目标，保持了近年来“规范、健康、持续”发展的良好势头。与此同时，公司继续坚持秉承“爱国建设”宗旨，切实履行应尽的社会责任，为促进经济、环境和社会等方面的可持续发展做出了新的贡献。

### 一、在促进公司可持续发展方面

#### 1、经济效益稳步增长，公司价值持续提升

公司自2016年重组改制以来，持续释放机制灵活的能量。2019年延续了2017年、2018年业绩较快增长的趋势，在前两年净利润增长率分别达33.73%和39.57%的基础上，继续保持稳中求进的势头，有力地提升了公司的市场形象和行业地位。

按合并报表，报告期内，公司净资产为107.79亿元，较上年末增长11.88%，总资产为267.47亿元，较上年末增长2.47%。公司实现净利润13.19亿元，同比增长13.88%。公司完成营业总收入38.02亿元，同比增长43.27%。在总资产、净资产快速增长的同时，资产负债率也得到有效控制，2019年末资产负债率为59.68%，较上年末减少3.28个百分点。

截至2019年12月31日，按合并报表，公司各项主要财务数据如下：

	主要财务指标	2019年	本年较上年增减(%)
1	营业总收入(万元)	380,245.54	43.27
2	净利润(万元)	131,885.20	13.88
3	净资产收益率(%)	12.95	增加0.11个百分点
4	每股收益(元/股)	0.813	12.76
		2019年末	本年末较上年末增减(%)
5	资产总额(万元)	2,674,690.30	2.47
6	负债总额(万元)	1,596,313.98	-2.87
7	资产负债率(%)	59.68	减少3.28个百分点
8	归属于公司的所有者权益总额(万元)	1,077,867.57	11.88

#### 2、着力深化风控建设，优化集团管控体系

集团在积极探索构建统一的风险防范体系，在“条”上推动对各类风险的综合防范；在“块”上探索集团系统风控一体化建设，力求通过条块结合形成风险管理闭环。年内主要开展了以下工作：一是完善制度，制订颁布了《信用风险管理办法》，拟订《风险偏好管理办法》《操作风险管理办法》。二是构建机制，特别是四季度成立专题项目工作组研究风控合规条线的优化管理，为2020年打造条块结合、分层授权、职责明确的风控合规条线管理体系做准备。三是做好专项风险排查工作，对重点子公司开展排查并完成整改。四是强化风险预警工作，对各类资产、业务分级分类拟订了指导意见。五是加强印章管理，出台子公司印章集中管理试点等4个规范性文件，同时对部分子公司关键印章进行统一管理。

在优化集团管控体系方面，公司对相关制度、议事规则、工作程序等进行调整完善。一是修改完善了投融会议事规则，优化了投融会会议程序。二是对《公司内部管控基本制度》启动修订工作。三是完善决策支持信息建设，编制月度辅助管理报表，提供更加精细化的财务管理信息。

#### 3、弘扬爱国建设精神，提升公司品牌形象

集团以庆祝爱建成立四十周年为契机，开展系列庆典活动，内塑精神，外塑形象，成为爱建“亮品牌”的重要一年，同时，党政工团共同参与企业文化和品牌宣传工作的机制得到进一步完善。主要取得了以下成果：一是爱建成立四十周年系列庆典活动取得圆满成功，纪念图册、宣传片、邮册等出版并取得良好反响。二是获得重要领导和嘉宾的关注，有关市领导莅临指导或作重要讲话，境内外经济社会知名人士表达祝贺。三是社会影响面扩大，各大传统媒体和新媒体纷纷关注报道爱建。四是形成统筹推进集团体系内品牌、文化和宣传工作的工作机制。五是集团和各子公司也大力开展专项品宣工作，获得相关行业奖项荣誉。同时，在强化企业文化建设方面，公

司持续做好《爱建报》《爱建视界》编辑发行工作，传递企业发展动态、加大企业形象宣传。年内，还编辑出版了《我们一起追梦——〈爱建报〉2018 年荟萃》、《唐君远与唐氏家族传奇》等书籍。

#### 4、坚守社会诚信责任，赢得市场客户满意

2019 年，集团及下属各企业继续弘扬爱国建设精神，不断强化责任意识、合规意识、风控意识，坚持诚信经营，秉承“以优质服务为客户创造财富”的经营理念。一年来，爱建信托不断推出预期收益率较高，风控措施到位的集合信托产品，受到市场欢迎，使新老客户获取较好的理财收益，持续提升客户满意度。2019 年，爱建集团荣获“中国主板上市公司价值百强企业奖”，爱建信托蝉联“上海市级文明单位”，并连续获评《证券时报》《上海证券报》《21 世纪经济报道》等多家权威机构颁发的“年度突破成长信托公司”“创新领先奖”“最具发展潜力信托公司”“年度优秀信托公司”等资管界荣誉。

### 二、在促进社会可持续发展方面

1、认真履行纳税义务，保持较好信用等级，公司及下属各企业严格依法经营，认真履行纳税义务。集团公司继续保持上海市税务局纳税信用 A 类单位，公司及下属各企业 2019 年纳税总额为 15.43 亿元。

2、2019 年，公司及下属各企业根据业务发展需要，向社会公开录用员工 356 名，既充实了业务团队，也为社会提供了就业岗位。同时，公司面向各大高校招聘实习生，共为 145 名大学生提供了实习岗位。

3、2019 年，爱建租赁持续关注公用事业、教育和医疗等民生领域，新增业务覆盖了江苏、浙江、湖南、云南等地区，为地区公用事业、教育和医疗机构提供租赁服务，帮助地区提升民生设施的硬件水平，改善民生环境。在此基础上，爱建租赁积极布局物流、城市升级服务等细分领域，坚持服务实体经济。

4、爱建资本积极探索发挥专业知识以及行业资源整合的能力，响应国家航空航天产业的战略布局，积极探索航空产业的股权投资，拟通过设立一支市场化产业基金，通过资源整合的方式，尝试进行航空产业和金融产业全面融合，以期实现强强联合、共赢互利，为中国航空产业发展贡献力量，为股东创造价值。

### 三、在抗击疫情方面

#### 1、积极捐赠履行社会责任

2020 年 2 月正值新型冠状病毒感染的肺炎疫情关键时期，爱建集团及各子公司秉承爱国建设宗旨，传承弘扬“爱国建设”家国情怀，积极履行社会责任与担当，通过多种途径，汇聚爱心与力量，以实际行动全力投入“战”疫，助力打赢疫情防控阻击战。爱建集团 2 月 3 日晚公告，为践行社会责任，支持抗击疫情，拟向非关联的公益组织捐赠不超过 1000 万元（含）或等值防疫物资，专项用于抗击新型冠状病毒肺炎疫情。爱建信托在做好防控疫情、保障金融服务的同时，通过多方渠道联系筹集医疗物资，采购 10 万套防护服紧急驰援武汉，缓解一线医疗物资急需的压力。爱建信托还积极响应中国信托业协会倡议，捐资 50 万元加入“中国信托业抗击新型肺炎慈善信托”，信托资金已第一时间投入对湖北防疫新型肺炎的帮扶救助工作。

#### 2、从严防疫有序复工

疫情防控关乎生命，复工复产关乎生计，无论是春节休假期间还是轮岗值班阶段，不管是错时值班期间还是全体复工阶段，爱建集团始终以确保员工生命安全作为首要任务，从严有序、精准精细做好“防疫+复工”工作。在公司疫情防控工作领导小组领导下，爱建集团坚决贯彻落实习近平总书记关于疫情防控的重要讲话和指示批示精神，按照党中央国务院和上海市委市政府部署，根据上级单位要求，将各项疫情防控和复工工作落到实处，全力做到九个“有”：组织有系统、隔离有标准、情况有统计、进楼有要求、消毒有物资、用餐有配送、公司有关怀、员工有奉献、工作有成效。

### 四、在扶贫帮困方面

2019 年，公司积极参与徐汇区域党建工作，与天平街道商谈党建共建初步计划，参加天平街道妇联一年一度的捐资助学仪式，落实党委与困难学生签订捐资助学协议。组织落实“庆祝建国 70 周年暨爱建成立 40 周年——寻访杨延修足迹”暑期研学活动，并邀请泰州市扬桥中心小学本学年度区级“优秀班主任”、“师德模范”、先进工作者及本学年度“三好学生”代表参加。爱建信托还向民建“爱建梦想专项基金”捐赠第二笔款项，该专项基金主要用于帮困助学，促进社会

慈善公益事业发展。重大节日前夕，公司党政工团联合开展走访慰问活动，向离休干部遗孀、80岁以上退休职工，集团及下属企业大病在职及退休职工等送去节日问候。

## 五、在关爱员工方面

### 1、重视员工健康安全

(1) 为保护员工身体健康，年内，公司及下属各企业共安排组织 649 位在职及退休员工体检，还多次邀请专家来公司为员工做系列健康养生讲座及自我保健咨询。

(2) 公司及下属各企业严格按照国家规定，按时缴纳养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险、住房公积金（含补充住房公积金），并根据员工薪酬变化情况，及时调整缴费额度。

### 2、加强内外部系统培训

2019 年，公司及下属各企业共开展外部专业培训项目 41 个，1418 人次参加；开展全系统、大规模的内部培训项目 46 个，4816 人次参加，通过内外系统培训，提升了员工的综合能力和专业水平。

### 3、重视维护员工权益

为了切实维护员工利益，公司根据国家政策法规，每月按时向员工支付薪酬，并代扣代缴个人所得税；公司工会还聘请了专职维权律师为员工服务并支付相关费用。

公司工会 2019 年继续积极开展服务型组织建设。一是召开第四届职工代表大会第一至三次会议，增补 2 位职工监事，完成职代会相关制度的制定与出台，完成第八届监事会职工监事的选举工作。二是开展慰问工作：代表均瑶集团工会帮扶困难职工 13 人；组织夏季高温慰问一线员工活动，慰问人员共 114 人；为员工送生日祝福，办理职工互助保险等；参与并落实慰问公司本部老领导、老劳模、离退休干部、离休干部遗孀、困难员工共计 78 人；探望生病住院及慰问员工过世家属 7 人次。

### 4、丰富员工业余活动

2019 年公司开展了丰富多彩文体活动，包括参加均瑶集团年会文艺联欢晚会；组织策划 2019 年公司春节年会；组织本部女职工开展庆祝“三八”妇女节活动；组织参加羽毛球比赛、篮球赛、“爱之行”2019 中国坐标城市定向户外挑战赛、健步走活动等体育活动，并在均瑶集团第六届职工运动会获得 5 项冠军，荣获团体总分第一名；在徐汇区职工游泳比赛上荣获女子一组第一名；参与主办“情有独钟 与爱共舞”——金融青年 1+1 联谊活动；组织爱建系统 2019 年“六一”节亲子活动；指导工会下属 14 个兴趣小组开展形式多样的主题活动。在爱建集团成立四十周年之际，圆满举办爱建 40 周年职工文艺汇演。

## 六、在维护稳定方面

公司高度重视做好信访工作，要求下属企业将重信重访案件纳入专项治理范围，妥善解决相关信访事项。同时，公司自觉承担社会综合治理责任，2019 年期间，公司未发生过影响本市、本地区政治稳定、社会安定的治安事件或灾害事故，未发生严重的刑事犯罪案件，维稳和综合治理工作目标明确、措施到位、推进有序、取得实效。

## (三) 环境信息情况

### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

公司经营范围为实业投资、投资管理、商务咨询等，公司以金融为主业，日常经营不涉及相关环境信息，公司报告期内未发生与环境保护相关的重大事件。

## 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

## 一、普通股股本变动情况

## (一) 普通股股份变动情况表

## 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

## 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

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						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券 18 爱建 01	2018 年 12 月 25 日	5.40%	500,000,000	2018 年 12 月 25 日	500,000,000	2019 年 12 月 25 日
公司债券 19 爱建 01	2019 年 3 月 28 日	5.34%	1,500,000,000	2019 年 3 月 28 日	1,500,000,000	2022 年 3 月 28 日

## 其他衍生证券

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

1、爱建集团于 2019 年 3 月 28 日公开发行公司债券（第一期），债券简称为 19 爱建 01，债券代码为 155286。本期债券发行规模为不超过 15 亿元，本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。（详见公司于 2019 年 3 月 28 日在 www.sse.com.cn 对外披露的《爱建集团 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》）

2、爱建集团于 2018 年 12 月 25 日公开发行公司债券（第一期）“18 爱建 01”，根据《上海爱建集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中所设定的回售条款，公司于 2019 年 11 月 21 日披露了《爱建集团关于“18 爱建 01”公司债券回售的公告》（公告编号：临 2019-070）和《爱建集团关于“18 爱建 01”公司债券票面利率不调整的公告》（公告编号：临 2019-071），并于 2019 年 11 月 22 日、11 月 25 日、11 月 26 日分别披露了关于“18 爱建 01”公司债券回售的三次提示性公告（公告编号：临 2019-072、临 2019-073、临 2019-074）。于 2019 年 12 月 5 日披露了《爱建集团关于“18 爱建 01”公司债券回售申报情况的公告》（公告编号：临 2019-076）。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，“18 爱建 01”公司债券本次回售有效申报数量为 500,000,000 元，回售金额为人民币 500,000,000.00 元（不含利息）。公司于 2019 年 12 月 25 日对有效申报回售的“18 爱建 01”公司债券持有人支付了本金及当期利息。本次回售实施完毕后，“18 爱建 01”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 0 手（1 手为 10 张，每张面值 100 元）。（详见公司临 2019-081 号公告）

(二) 公司普通股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

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	66,087
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	65,820

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（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 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海均瑶（集团）有限公司	18,861,520	470,357,855	29.00	184,782,608	质押	358,165,687	境内非 国有法 人

上海工商界爱国建设特种基金会	0	176,740,498	10.90	0	无	0	其他
广州产业投资基金管理有限公司	0	104,883,445	6.47	0	无	0	国有法人
上海华豚企业管理有限公司	0	57,999,070	3.58	0	质押	57,999,000	其他
中国证券金融股份有限公司	0	48,850,411	3.01	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-4,474,419	29,608,879	1.83	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	-735,045	9,598,251	0.59	0	无	0	其他
刘靖基	0	9,085,727	0.56	0	无	0	其他

中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深300指数增强型证券投资基金	1,789,714	6,231,990	0.38	0	无	0	其他
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	1,933,064	5,051,805	0.31	0	无	0	其他

## 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
上海均瑶（集团）有限公司	285,575,247	人民币普通股	285,575,247
上海工商界爱国建设特种基金会	176,740,498	人民币普通股	176,740,498
广州产业投资基金管理有限公司	104,883,445	人民币普通股	104,883,445
上海华豚企业管理有限公司	57,999,070	人民币普通股	57,999,070
中国证券金融股份有限公司	48,850,411	人民币普通股	48,850,411
香港中央结算有限公司	29,608,879	人民币普通股	29,608,879
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	9,598,251	人民币普通股	9,598,251
刘靖基	9,085,727	人民币普通股	9,085,727
中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深300指数增强型证券投资基金	6,231,990	人民币普通股	6,231,990
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	5,051,805	人民币普通股	5,051,805

上述股东关联关系或一致行动的说明	根据华豚企业《简式权益变动报告书》揭示，华豚企业与广州基金国际股权投资基金管理有限公司（以下简称“广州基金国际”）为关联方和一致行动人，其中广州基金国际通过香港中央结算公司持有公司 13,857,983 股。根据广州基金《爱建集团要约收购报告书》揭示，广州基金为广州基金国际的母公司，广州基金全资子公司持有华豚企业 33.33% 的股权，广州基金与华豚企业为一致行动人。公司未知其他上述股东之间是否存在关联关系，也未知是否存在属于《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。
------------------	---

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

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	上海均瑶（集团）有限公司	184,782,608	2021年1月26日		非公开发行股票限售
2	江南造船	964,640	未知		因股东账户不规范，根据有关规定，暂不予以解禁上市
3	中农沪分	482,319	未知		同上
4	华山医院	482,319	未知		同上
5	保安徐汇	165,740	未知		同上
6	欣联实业	144,696	未知		同上
7	卢湾电缆	96,464	未知		同上
8	历兴酯化	79,803	未知		同上
9	康平汽配	61,386	未知		同上
10	百乐毛纺	61,385	未知		同上
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	上海均瑶（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	王均金
成立日期	2001年2月14日
主要经营业务	实业投资，项目投资，海上、航空、陆路国际货物运输代理，国内贸易（除专项规定），房地产开发经营，经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股：无锡商业大厦大东方股份有限公司（600327）； 控股：上海吉祥航空股份有限公司（603885）
其他情况说明	无

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

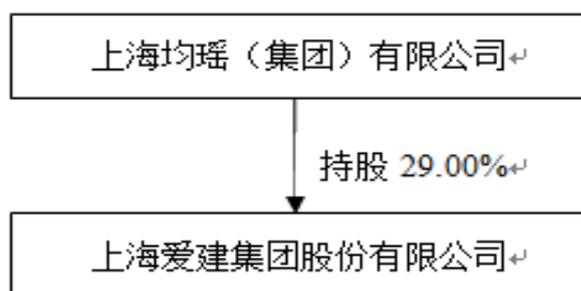
## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

公司与控股股东股权关系方框图



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

□适用 √不适用

## 2 自然人

√适用 □不适用

姓名	王均金
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	董事长、法定代表人
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	控股：无锡商业大厦大东方股份有限公司（600327）； 控股：上海吉祥航空股份有限公司（603885）

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

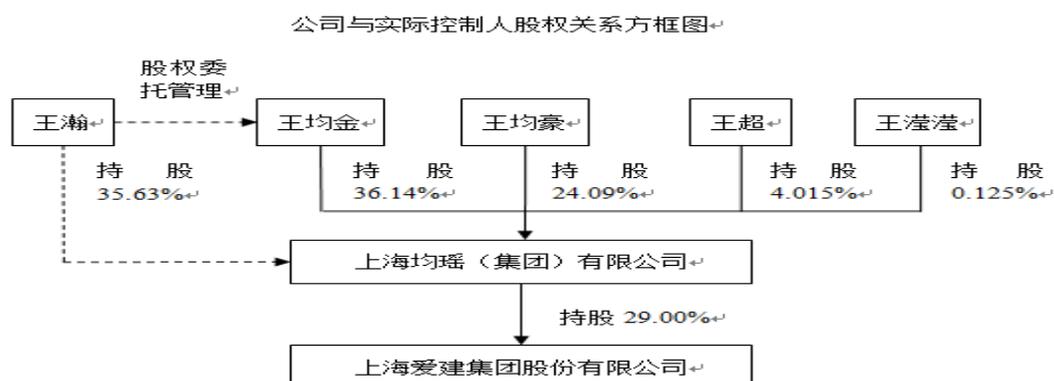
适用 不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

### 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

### 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

公司于 2018 年 1 月 25 日非公开发行 184,782,608 股股票，发行对象为均瑶集团，均瑶集团通过本次非公开发行认购的上述股票自发行结束之日起 36 个月被不转让，限售期结束后，将按中国证监会及证券交易所的有关规定执行。限售期为 2018 年 1 月 26 日至 2021 年 1 月 25 日。

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额 (万元)	是否在公司关联方获取报酬
王均金	董事长	男	51	2016.7.25		0	0	0		0	是
范永进	副董事长	男	58	2016.7.25		0	0	0		373.28	否
冯杰	副董事长	男	62	2018.4.19		0	0	0		0	是
蒋海龙	董事	男	55	2016.7.18		0	0	0		0	是
马金	董事、常务副总经理	男	49	2018.4.19		0	0	0		365.71	否
张毅	董事	男	46	2016.7.18		0	0	0		0	是
乔依德	独立董事	男	72	2016.7.18		0	0	0		20	是
季立刚	独立董事	男	55	2016.7.18		0	0	0		20	否
郭康玺	独立董事	男	63	2016.7.18		0	0	0		20	是

胡爱军	监事会副主席 (代行监事会主席职权)	男	49	2016.7.25		0	0	0		314.12	否
樊芸	监事	女	55	2016.7.18		0	0	0		0	是
裴学龙	监事	男	49	2019.7.25		0	0	0		0	是
虞晓东	监事	女	60	2018.4.19		0	0	0		0	否
李忠诚	职工监事	男	57	2019.1.15		0	0	0		112.82	否
方蕾	职工监事	女	47	2019.1.15		0	0	0		131.88	否
金晓斌 (注1)	监事	男	65	2016.7.18	2019.7.25	0	0	0		0	是
陈柳青 (注2)	职工监事	男	61	2013.1.30	2019.1.15	0	0	0		50.77	否
任俊芳 (注2)	职工监事	女	42	2016.6.24	2019.1.15	0	0	0		44.03	否
周伟忠 (注3)	总经理	男	56	2019.7.25		0	0	0		493.56	否
侯学东	副总经理、 董事会秘书	男	58	2014.11.27		0	0	0		291.22	否
赵德源	财务总监	男	55	2014.11.27		0	0	0		251.33	否
张建中	副总经	男	53	2019.1.31	2019.6.10	0	0	0		400.57	否

(注 4)	理										
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	2,889.29	/

注 1：公司于 2019 年 7 月 25 日召开 2019 年第一次临时股东大会，选举产生第八届董监事会，金晓斌先生担任公司第七届监事会监事任期届满，不再担任公司第八届监事会监事，详见公司临 2019-046 号公告。

注 2：公司职工监事陈柳青先生、任俊芳女士因变更劳动关系原因，辞去公司职工监事职务，公司增补李忠诚先生、方蕾女士为公司职工监事，任期同第七届监事会，详见公司临 2019-004 号公告。

注 3：公司于 2019 年 7 月 25 日召开八届 1 次董事会议，审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，聘任周伟忠先生为公司总经理，马金先生为公司常务副总经理，侯学东先生为公司副总经理兼董事会秘书，赵德源先生为公司财务总监（财务负责人），详见公司临 2019-047 号公告。

注 4：公司原副总经理张建中先生因个人原因辞职，详见公司临 2019-032 号公告。

姓名	主要工作经历
王均金	曾任温州天龙包机实业有限公司经理、副总经理、总经理，均瑶集团航空服务有限公司总经理，上海均瑶(集团)有限公司副总裁、副董事长、总裁。现任上海均瑶(集团)有限公司董事长、江苏无锡商业大厦集团有限公司董事长、上海世界外国语中小学董事长、吉祥航空股份有限公司董事长。任职第十一、十三届全国政协委员、第十二届全国人大代表，中国光彩事业促进会副会长、上海市工商联（总商会）副主席（副会长）、上海市浙江商会会长，本公司董事长
范永进	曾任上海国际经贸研究所研究人员、上海市外国投资工作委员会主任科员、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。现任本公司副董事长、党委书记，上海金融业联合会副理事长。
冯 杰	曾任职人民银行上海分行、工商银行上海分行副科长、中信银行上海分行行长助理、副行长、行长，原平安银行常务副行长，深圳市商业银行常务副行长，原平安银行执行董事、常务副行长，平安银行（原深圳发展银行）副行长。现任本公司副董事长。
蒋海龙	曾任浙江松阳商业局会计、财务科长，鸿豪集团财务经理，均瑶集团有限公司财务总监。现任上海均瑶(集团)有限公司副总裁，上海吉祥航空股份有限公司董事，无锡商业大厦大东方股份有限公司监事会主席，江苏无锡商业大厦集团有限公司董事，上海华瑞银行股份有限公司董事，本公司董事。
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，上海国际集团资产管理有限公司副总经理，上海国际集团投资管理有限公司总经理，爱建信托公司副董事长、监事长，本公司常务副总经理（代行总经理职权）。现任本公司董事、常务副总经理，兼爱建融资租赁公司董事长、爱建基金销售公司董事长、

	爱建（香港）公司董事长、爱建保理公司董事长。
张毅	曾任职于中国医药保健品进出口总公司。现任金杜律师事务所中国管委会主席，上海工商界爱国建设特种基金会理事，上海市政协委员及社法委副主任，全国青联常委，上海市新的社会阶层人士联谊会副会长，上海中青年知识分子联谊会副会长，中国经济 50 人论坛企业家理事，中国金融四十人论坛理事，上海国际仲裁中心仲裁员，华东政法大学硕士生导师，上海外国语大学法学院、对外经济贸易大学法学院兼职教授，美国斯坦福大学法学院院长顾问委员会及亚洲战略委员会委员，本公司董事。
乔依德	曾任美国纽约人寿中国总经理、上海首席代表。现任上海发展研究基金会副会长兼秘书长，本公司独立董事。
季立刚	曾任复旦大学讲师、副教授，现任复旦大学教授、博士生导师，复旦大学金融法研究中心主任。复旦大学法学院学术委员会副主任、学位委员会副主席，中国法学会银行法学研究会副会长，上海市法学会金融法、破产法研究会副会长，上海国际仲裁中心仲裁员，上海仲裁委员会仲裁员，本公司独立董事。
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，本公司监事，现任沪港国际咨询集团董事长、党委书记，复旦大学税务硕士研究生导师，上海工程技术大学兼职教授，上海立信会计学院客座教授，本公司独立董事。
胡爱军	曾任共青团上海市委组织部副部长、管理信息部部长，上海市信息化委员会征信行业监管处处长、上海市经济和信息化委员会信用管理处处长，上海爱建集团股份有限公司总经理助理等。现任本公司监事会副主席（代行监事会主席职权）、纪委书记、党委委员，兼爱建信托公司党委书记、监事长。
樊芸	现任上海富申评估咨询集团董事长，上海市工商联副主席，上海市中青年知识分子联谊会副会长，上海市商标协会会长，上海市房地产估价师协会会长，上海市慈善基金会爱青专项基金理事长，全国人大代表，本公司监事。
裴学龙	曾任职铜陵有色金属（集团）有限公司法律事务处、上海均瑶（集团）有限公司法务部，现任赣商联合股份有限公司执行总裁，上海国际（仲裁中心）仲裁委员会仲裁员，上海仲裁委员仲裁员，国际航协航空法学会理事，上海交通大学法学院硕士生导师、客座研究员，本公司监事。
虞晓东	曾任浙江省慈溪市财政局、国税局副局长，现任上海汇金融资担保有限公司董事长兼总裁，上海市静安区政协委员、上海工商界爱国建设特种基金会理事，上海市静安区工商联副主席，上海市浙江商会执行副会长、上海市浙江商会房地产联合会监事长、上海市浙江商会女企业家联谊会联席会长、上海市宁波商会常务副会长、上海市担保行业协会副会长及上海市宁波经济建设促进协会副会长，本公司监事。
李忠诚	曾任江西省计划委员会人事教育处助理调研员，江西省对外经济技术合作办公室秘书处副处长，江西对口支援三峡领导小组办公室副主任（正处级），上海爱建信托投资有限责任公司办公室副主任、企业策划部经理等。现任本公司监事、工会主席、纪委副书记、党委办公室主任、纪检（监察）办公室主任，兼爱建信托公司纪委书记。

方蕾	曾任上海市房屋土地资源管理局团委副书记、团委书记、办公室副主任，上海市住房保障和房屋管理局办公室副主任、团委书记，上海市物业管理事务中心党支部书记、副主任，上海爱建集团股份有限公司行政管理总部常务副总经理（主持工作）等。现任本公司监事、工会副主席、行政管理总部总经理、本部第一党支部书记。
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，爱建信托公司副总经理、总经理，爱建资产公司董事长，本公司副总经理，爱建信托公司董事长。现任本公司总经理。
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，爱建证券公司董事、副董事长。现任本公司副总经理、董事会秘书，上海方达投资发展有限公司董事长，爱建信托公司董事。
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（主持工作）、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。现任本公司财务总监（财务负责人），爱建信托公司董事，爱建资本公司董事长，爱建资产公司董事长、总经理，爱建产业公司董事长。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 董事、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
王均金	均瑶集团	董事长	2004年11月	至今

蒋海龙	均瑶集团	副总裁	2013年2月	至今
张毅	爱建特种基金会	理事	2012年10月	至今
虞晓东	爱建特种基金会	理事	2012年5月	至今
樊芸	上海市工商联	副主席	2017年4月	至今

## (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
王均金	江苏无锡商业大厦集团有限公司	董事长	2005年1月	至今
	上海吉祥航空股份有限公司	董事长	2011年6月	至今
	均瑶集团航空服务有限公司	董事长	2000年1月	至今
	温州均瑶集团有限公司	副董事长	1995年8月	至今
	宜昌均瑶国际广场有限公司	董事	2003年2月	至今
	上海华瑞融资租赁有限公司	董事长	2014年8月	至今
	上海世外智慧教育科技股份有限公司	董事长	2014年11月	至今
	上海智邦创业投资有限公司	执行董事、总经理	2004年1月	至今
	上海均瑶航空投资有限公司	执行董事、总经理	2002年8月	至今
	上海均瑶科创信息技术有限公司	执行董事	2017年5月	至今
	上海均瑶世外教育科技(集团)有限责任公司	董事长	2017年2月	至今
	上海风寻科技有限公司	董事	2014年5月	至今
	湖北均瑶大健康饮品股份有限公司	董事	2003年1月	至今
	上海世外教育服务发展有限公司	执行董事、总经理	2012年1月	至今
上海均蕤企业管理有限公司	执行董事	2019年4月	至今	
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	至今
蒋海龙	上海华瑞银行股份有限公司	董事	2015年1月	至今

	上海吉祥航空股份有限公司	董事	2017年7月	至今
	无锡商业大厦大东方股份有限公司	监事会主席	2017年1月	至今
	江苏无锡商业大厦集团有限公司	董事	2005年1月	至今
	温州均瑶集团有限公司	监事	2004年11月	至今
	湖北均瑶大健康饮品股份有限公司	董事	2010年10月	至今
	上海宝镜征信服务股份有限公司	董事	2015年10月	至今
	宜昌均瑞房地产开发有限公司	监事	2012年10月	至今
	宜昌均瑶国际广场有限公司	监事	2003年2月	至今
	上海均瑶如意文化发展有限公司	监事	2011年3月	至今
	上海东瑞保险代理有限公司	董事	2019年12月	至今
	上海均瑶如意文化发展有限公司	监事	2011年3月	至今
	上海浦东新区康信小额贷款有限公司	董事	2013年1月	至今
	九元航空有限公司	监事会主席	2014年4月	至今
	上海华模科技有限公司	董事	2019年2月	至今
	宁波汝贤股权投资合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人	2017年9月	至今
张毅	金杜律师事务所	中国管委会主席	2017年2月	至今
乔依德	上海发展研究基金会	副会长兼秘书长	2003年5月	至今
季立刚	复旦大学	讲师、副教授、教授	1987年	至今
郭康玺	沪港国际咨询集团	党委书记、董事长	1999年1月	至今
樊芸	上海富申评估咨询集团	董事长	2005年11月	至今
	上海富融小贷公司	董事长	2014年	至今
裴学龙	赣商联合股份有限公司	执行总裁	2012年	至今
虞晓东	上海汇金融资担保有限公司	董事长兼总裁	2003年1月	至今

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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提名及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、高管薪酬管理相关办法及企业经济效益情况等予以确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内董事、监事、高级管理人员的报酬支付情况请见第八节、一、（一）“现任及报告期内离任董事、监事、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	2889.29 万元

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
裴学龙	监事	选举	监事会换届
周伟忠	总经理	聘任	董事会换届聘任
马金	常务副总经理	聘任	董事会换届聘任
李忠诚	职工监事	选举	监事会换届
方蕾	职工监事	选举	监事会换届
金晓斌	监事	离任	原第七届监事会任期届满
陈柳青	职工监事	离任	个人原因辞任
任俊芳	职工监事	离任	个人原因辞任
张建中	副总经理	离任	个人原因辞任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、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	760
在职员工的数量合计	823
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	502
技术人员	155
财务人员	53
行政人员	103
其他人员	10
合计	823
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	310
本科	443
大专	53
高中、中专及以下	17
合计	823

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司通过薪酬制度、绩效考核管理办法、职位管理办法、员工违规行为处理办法等规章制度，建立有效的员工薪酬管理体系，不断完善员工激励约束机制，提高公司整体效益。

### (三) 培训计划

适用 不适用

公司按照年度培训计划组织开展外部专业技术培训项目 15 个，包括相关领域、相关专业、继续教育等方面培训，共有 338 人次参加；组织开展全系统的内部培训项目 13 个，共有 1164 人次参加。为确保培训效果，公司对每期培训进行小结及跟踪评估，取得了较好的效果。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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。

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，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。报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会，1 次临时股东大会，采用网络与现场投票相结合的方式，所审议的 24 项议案均获得通过。会议程序合规有效，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 31 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，各专门委员会忠实履职，为公司规范运作、董事会的科学决策提供了有力支持。

4、监事和监事会：报告期内，监事会共召开 6 次会议，审议通过 9 项议案。监事会按照《公司法》、《公司章程》等有关规定，以公司募集资金使用、财务检查监督、年度报告编制与审议、董事及高级管理人员履职监督、公司重大事项审议监督等为重点，忠实、勤勉履行监事职责，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 83 次，代为披露平安证券关于广州基金要约收购公司股票之持续督导总结报告、海通证券关于爱建集团 2018 年持续督导报告、爱建集团公开发行 2018 年公司债券 2018 年度受托管理报告等重要文件。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近 100 条。

6、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，结合公司新形势、新情况，制定并颁布了《上海爱建集团股份有限公司信用风险管理办法》、《上海爱建集团股份有限公司法律合规条线管理办法》、《上海爱建集团股份有限公司预算管理试行办法》、《上海爱建集团股份有限公司控股子公司绩效考核管理办法（试行）》等规章制度，并通过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，进一步完善了公司的制度体系，提升了公司的内控管理水平和风险管理能力。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019 年 4 月 19 日	www.sse.com.cn	2019 年 4 月 20 日
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 7 月 25 日	www.sse.com.cn	2019 年 7 月 26 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 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
王均金	否	8	8	0	0	0	否	2
范永进	否	8	8	0	0	0	否	2
冯杰	否	8	8	0	0	0	否	2
蒋海龙	否	8	8	0	0	0	否	2
马金	否	8	8	0	0	0	否	2
张毅	否	8	7	1	0	0	否	2
乔依德	是	8	8	0	0	0	否	2
季立刚	是	8	6	2	0	0	否	1
郭康玺	是	8	6	2	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

### 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，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

公司第八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，由董事及独立董事担任各专门委员会成员。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）的规定履职，依法合规运作。报告期内分别对公司定期报告、内控审计报告、聘请外部审计机构、公司新一轮战略规划制定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

适用 不适用

### 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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

### 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

适用 不适用

公司对高级管理人员的考评按照公司关于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。

### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于2020年4月1日在上交所网站（www.sse.com.cn）年披露的《公司2019年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2019年财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了标准无保留意见的《公司2019年度内部控制审计报告》，全文已于2020年4月1日在上交所网站（www.sse.com.cn）对外披露。

是否披露内部控制审计报告：是

## 十、其他

□适用 √不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

## 一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所
上海爱建集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18爱建01	155113	2018年12月25日	2021年12月25日(实际兑付日:2019年12月25日)	0	5.40	单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本(含最后一期利息)	上交所
上海爱建集团股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)	19爱建01	155286	2019年3月28日	2022年3月28日	1,500,000,000	5.34	单利按年利息,每年付息一次,到期一次还本(含最后一期利息)	上交所

## 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

爱建集团于2018年12月25日公开发行公司债券(第一期)“18爱建01”,根据《上海爱建集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中所设定的回售条款,公司于2019年11月21日披露了《爱建集团关于“18爱建01”公司债券回售的公告》(公告编号:临2019-070)和《爱建集团关于“18爱建01”公司债券票面利率不调整的公告》(公告编号:临2019-071),并于2019年11月22日、11月25日、11月26日分别披露了关于“18爱建01”公司债券回售的三次提示性公告(公告编号:临2019-072、临2019-073、临2019-074)。于2019年12月5日披露了《爱建集团关于“18爱建01”公司债券回售申报情况的公告》(公告编号:临2019-076)。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据,“18爱建01”公司债券本次回售有效申报数量为500,000,000元,回售金额为人民币500,000,000.00元(不含利息)。公司于2019年12月25日对有效申报回售的“18爱建01”公司债券持有人支付了本金及

当期利息。本次回售实施完毕后，“18 爱建 01”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 0 手（1 手为 10 张，每张面值 100 元）。（详见公司临 2019-081 号公告）

公司债券其他情况的说明

适用  不适用

19 爱建 01 为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 36 楼
	联系人	是航
	联系电话	021-38032628
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 13-14 层

其他说明：

适用  不适用

## 三、公司债券募集资金使用情况

适用  不适用

公司严格按照募集说明书的规定使用资金，公司债券 19 爱建 01 募集的 15 亿元在扣除发行费用后，10 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分用于补充流动资金。

## 四、公司债券评级情况

适用  不适用

2019 年 3 月 25 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司确定公司主体长期信用评级为 AA+，评级展望为稳定，19 爱建 01 债项信用等级为 AA+。

2019 年 5 月 31 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具 18 爱建 01 与 19 爱建 01 的跟踪评级报告，维持公司主体长期信用评级为 AA+，维持 18 爱建 01 与 19 爱建 01 评级为 AA+。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用  不适用

公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。公司发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入对公司发行的公司债券的本息偿付提供了可靠的保障。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用  不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

国泰君安证券股份有限公司作为 18 爱建 01、19 爱建 01 的债券受托管理人，严格依照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规，持续关注公司经营、财务及资信情况，积极履行受托管理人职责，维护了债券持有人的合法权益；在履行受托管理人相关职责时，不存在与公司利益冲突情形。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,149,497,737.73	1,749,732,127.61	22.85	主要系爱建信托信托业务收入增长导致利润增长所致
流动比率	1.80	0.76	136.84	主要系发行公司债所致
速动比率	1.80	0.76	136.84	主要系发行公司债所致
资产负债率 (%)	59.71	62.96	-3.25	
EBITDA 全部债务比	0.13	0.11	18.18	
利息保障倍数	7.46	11.15	-33.09	主要系利息支出增加所致
现金利息保障倍数	4.75	2.93	62.12	主要系信托业务、融资租赁业务等经营活动净现金流增加所致
EBITDA 利息保障倍数	7.56	11.31	-33.16	主要系利息支出增加所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	97.46	95.82	1.64	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

□适用 √不适用

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

报告期内，公司获得银行授信额度 206.51 亿元，已使用 97.01 亿元，本报告期实际偿还银行贷款 56.48 亿元，本报告期无逾期、展期的银行贷款。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

信会师报字[2020]第 ZA10478 号

上海爱建集团股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了上海爱建集团股份有限公司（以下简称爱建集团）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了爱建集团 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于爱建集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>（一）纳入合并范围的结构化主体的确定</b>	
<b>事项描述：</b> 如财务报表附注七、（三）所列示，截至 2019 年 12 月 31 日止，爱建集团认定 20 个结构化主体纳入合并财务报表范围，这些结构化主体均为信托计划，资产总额为	<b>审计应对：</b> 了解管理层在确定结构化主体是否纳入合并范围时采用的程序及控制； 获取并查阅了结构化主体的合同，了解结构化主体设立的目的、合同规定

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>59.29 亿元。</p> <p>爱建集团以控制为基础确定合并财务报表的合并范围。对所持有或管理的结构化主体，爱建集团管理层因需要综合考虑在该等结构化主体中拥有的权力及通过参与其相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对其权力影响回报金额等控制因素需以作出重大判断，其结果直接影响合并财务报表的合并范围以及包含在合并财务报表中结构化主体的金额，因此我们将纳入合并范围的结构化主体的认定作为重要审计领域。</p>	<p>管理人和持有人在结构化主体中权力、爱建集团在结构化主体中的参与程度，是否对其收益作出担保、提供流动性支持等；</p> <p>复核爱建集团在结构化主体中享有的收益情况，包括因持有信托份额享有的可变收益及作为受托人应当收取的手续费收入等；</p> <p>评估结构化主体是否符合纳入合并范围的条件，相关披露是否符合会计准则的要求。</p>
<b>(二) 长期应收款的减值</b>	
<p>事项描述：</p> <p>如财务报表附注五、(九)1 及附注五、(十四)1 所列示，截至 2019 年 12 月 31 日止，爱建集团长期应收款合计 40.99 亿元，计提减值准备 0.56 亿元。</p> <p>爱建集团对长期应收款计提减值准备分为单项计提和信用风险特征组合计提。</p> <p>当有客观证据表明长期应收款发生减值时，爱建集团管理层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减值准备。</p> <p>对未单项计提减值准备的长期应收款按预期信用风险特征组合进行计提减值准备，用于弥补可能的损失。</p> <p>由于相关资产重大，且减值迹象的识别</p>	<p>审计应对：</p> <p>评估及测试与长期应收款减值测试相关的内部控制制度的设计和运行有效性；</p> <p>评估管理层本期长期应收款减值准备会计政策是否与上期保持一致，评估所使用的方法的恰当性，包括单独计提坏账准备的判断以及信用风险特征组合计提法下减值准备计提比例的合理性，并与同行业进行比较是否存在较大差异；</p> <p>查看承租人付款记录及逾期情况，选取样本进行独立的信贷审阅以识别减值事项；</p> <p>对于识别出减值事件的长期应收款，我们获取了公司单项计提计算表，检测其计算的准确性，同时综合考虑承租人的财务状况、租赁物价值及保证人的财务状况等，分析未来现金流量预测的金额和时点的合理性；</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>及减值准备的计提需爱建集团管理层作出重大判断，因此我们将该类资产的减值评估作为重要审计领域。</p>	<p>对采用预期信用风险特征组合计提的减值准备，我们获取长期应收款租金支付明细表并检查了计算的准确性；</p> <p>对期末金额较大的长期应收款实施独立函证程序。</p>
<b>(三) 金融资产公允价值的估值</b>	
<p>事项描述：</p> <p>如财务报表附注九、(一)所列示，截至 2019 年 12 月 31 日止，爱建集团持有的以公允价值计量的金融资产合计为 52.52 亿元。爱建集团对金融资产的估值是以市场数据和估值模型相结合为基础，其中估值模型、估值方法的选择涉及主观判断；估值模型的运用中通常需要大量可观察的或不可观察的输入值。这些输入值的确定有赖于爱建集团作出的估计。</p> <p>由于金融资产公允价值的估值涉及的金额重大且估值过程较为复杂，在确定估值方法或估值模型以及估值模型使用的输入值时需要爱建集团管理层作出重大判断，因此我们将金融资产公允价值的估值识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：</p> <p>了解及评估爱建集团与金融资产公允价值的估值相关的内部控制的设计及运行有效性；</p> <p>获取与估值相关的基础信息并识别与金融资产估值相关的条件，评价管理层采用的估值方法、估值模型和输入值的适当性；</p> <p>对于公允价值属于第三层次的金融资产，在此基础上进行独立估值，并将我们的估值结果与爱建集团的估值结果进行比较；</p> <p>复核在财务报表中的相关披露是否按照企业会计准则的要求反映了金融资产的估值风险。</p>

#### 四、 其他信息

爱建集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括爱建集团 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估爱建集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督爱建集团的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对爱建集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致爱建集团不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就爱建集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：黄 晔  
(项目合伙人)

中国注册会计师：吉 勇

中国·上海

二〇二〇年三月三十日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：上海爱建集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,666,809,910.47	1,539,048,086.32
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		3,637,558,110.60	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			26,279,353.15
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		739,655,161.02	938,066,324.22
应收款项融资			
预付款项		62,127,967.87	8,944,536.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		118,594,786.21	729,740,858.18
其中：应收利息			67,783,455.29
应收股利			
买入返售金融资产		44,100,044.10	
存货		6,754,211.40	7,023,202.39
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		6,577,477,120.94	2,679,315,791.09
其他流动资产		128,844,918.77	559,367,829.59

流动资产合计		12,981,922,231.38	6,487,785,981.90
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款		477,000,000.00	1,514,019,509.13
债权投资		983,979,530.37	
可供出售金融资产			7,722,596,533.93
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		2,550,317,738.09	2,452,278,373.48
长期股权投资		1,760,935,804.61	1,743,805,017.37
其他权益工具投资		77,095,365.13	
其他非流动金融资产		1,537,022,586.39	
投资性房地产		625,444,309.96	45,914,999.39
固定资产		5,442,646,777.21	5,067,146,718.44
在建工程			562,064,227.89
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		39,853,797.43	37,707,449.82
开发支出			
商誉		48,635,921.14	48,635,921.14
长期待摊费用		3,339,203.89	420,000.00
递延所得税资产		66,118,671.10	57,401,095.88
其他非流动资产		152,591,085.53	363,603,437.72
非流动资产合计		13,764,980,790.85	19,615,593,284.19
资产总计		26,746,903,022.23	26,103,379,266.09
<b>流动负债:</b>			
短期借款		3,200,028,225.69	3,781,223,491.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		36,780,000.00	
应付账款		58,018,267.96	76,143,661.85
预收款项		209,349,555.27	109,227,088.08
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			

应付职工薪酬		407,054,915.64	334,761,837.90
应交税费		433,974,718.66	614,516,932.48
其他应付款		317,396,629.25	2,055,845,523.54
其中：应付利息			32,036,866.74
应付股利		1,573,290.02	1,589,578.42
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,480,391,356.05	1,601,156,350.70
其他流动负债		52,540,078.35	
流动负债合计		7,195,533,746.87	8,572,874,885.55
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		6,025,804,777.53	6,128,926,079.80
应付债券		1,495,697,018.61	498,012,068.47
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		931,176,867.82	233,212,995.93
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		102,134,381.77	90,766,756.70
其他非流动负债		212,792,994.44	910,887,682.88
非流动负债合计		8,767,606,040.17	7,861,805,583.78
负债合计		15,963,139,787.04	16,434,680,469.33
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,621,922,452.00	1,621,922,452.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,045,486,667.41	4,045,486,667.41
减：库存股			
其他综合收益		33,259,628.60	63,643,982.37
专项储备			
盈余公积		149,113,799.77	100,946,046.12
一般风险准备		651,199,858.46	520,651,200.35
未分配利润		4,277,693,279.44	3,281,243,476.47
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,778,675,685.68	9,633,893,824.72

少数股东权益		5,087,549.51	34,804,972.04
所有者权益（或股东权益）合计		10,783,763,235.19	9,668,698,796.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		26,746,903,022.23	26,103,379,266.09

法定代表人：王均金 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：王成兵

### 母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：上海爱建集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		367,314,638.10	553,582,452.76
交易性金融资产		760,308,844.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			620,400.00
应收款项融资			
预付款项		787,185.73	590,277.44
其他应收款		1,547,778,454.23	1,735,331,493.96
其中：应收利息			
应收股利		150,583,855.05	168,434,561.65
存货		6,492,640.65	6,688,915.77
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		65,776,535.73	62,324,737.60
流动资产合计		2,748,458,298.44	2,359,138,277.53
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			272,582,130.69
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		8,911,065,314.76	8,313,475,736.70

其他权益工具投资		60,000,000.00	
其他非流动金融资产		360,582,130.69	
投资性房地产		5,304,185.38	7,585,949.74
固定资产		176,003,399.85	7,696,483.90
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,712,105.56	3,159,542.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		60,447,787.61	229,000,000.00
非流动资产合计		9,576,114,923.85	8,833,499,843.07
资产总计		12,324,573,222.29	11,192,638,120.60
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,512,012,721.51	1,580,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			203,883.05
预收款项		3,188,676.56	3,369,231.05
合同负债			
应付职工薪酬		24,700,000.00	22,620,000.00
应交税费		1,009,721.74	165,572.67
其他应付款		714,079,541.99	1,201,197,437.49
其中：应付利息			11,817,512.26
应付股利		1,573,290.02	1,589,578.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		267,902,261.61	118,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,522,892,923.41	2,926,356,124.26
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,618,000,000.00	1,367,000,000.00
应付债券		1,495,697,018.61	498,012,068.47
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款			61,295.12
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,124.50	
其他非流动负债		14,485,441.92	14,485,441.92
非流动负债合计		3,128,184,585.03	1,879,558,805.51
负债合计		5,651,077,508.44	4,805,914,929.77
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,621,922,452.00	1,621,922,452.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,063,628,818.87	4,063,628,818.87
减：库存股			
其他综合收益		29,781,818.18	30,056,137.40
专项储备			
盈余公积		149,113,799.77	100,946,046.12
未分配利润		809,048,825.03	570,169,736.44
所有者权益（或股东权益）合计		6,673,495,713.85	6,386,723,190.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,324,573,222.29	11,192,638,120.60

法定代表人：王均金 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：王成兵

### 合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		3,802,455,412.49	2,653,987,299.31
其中：营业收入		1,698,484,603.95	948,433,246.05
利息收入		116,591,139.26	80,321,321.49
已赚保费			
手续费及佣金收入		1,987,379,669.28	1,625,232,731.77
二、营业总成本		2,676,307,873.90	1,567,611,169.52
其中：营业成本		1,095,246,342.84	550,293,095.65
利息支出		272,236,679.56	132,769,127.09
手续费及佣金支出		19,158,951.55	28,301,325.52

退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		36,464,075.55	34,117,193.51
销售费用		42,148,345.50	7,205,456.29
管理费用		951,931,294.05	691,143,995.82
研发费用		48,742.13	
财务费用		259,073,442.72	123,780,975.64
其中：利息费用		270,777,464.45	140,863,507.12
利息收入		13,213,397.07	13,555,137.95
加：其他收益		40,736,685.21	25,273,904.82
投资收益（损失以“-”号填列）		895,568,736.55	524,615,468.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,598,076.06	-50,174,738.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）		1,257,378.43	2,212,828.51
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		33,408,585.29	958,033.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-109,044,043.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-55,761,868.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）		10,412.09	10,482.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,988,085,293.16	1,583,684,978.46
加：营业外收入		8,546,846.63	279,856.01
减：营业外支出		146,463,324.97	555,559.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,850,168,814.82	1,583,409,274.86
减：所得税费用		529,529,508.08	425,170,363.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,320,639,306.74	1,158,238,910.89
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏		1,320,639,306.74	1,158,238,910.89

损以“-”号填列)			
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,318,851,954.09	1,158,084,675.21
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		1,787,352.65	154,235.68
六、其他综合收益的税后净额		-4,817.11	-71,052,898.14
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,817.11	-71,049,022.59
1. 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变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-4,817.11	-71,049,022.59
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			-446,528.11
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			-69,583,628.57
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额		-4,817.11	-1,018,865.91
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-3,875.55
七、综合收益总额		1,320,634,489.63	1,087,186,012.75
(一) 归属于母公司所有者		1,318,847,136.98	1,087,035,652.62

的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,787,352.65	150,360.13
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.81	0.72
（二）稀释每股收益(元/股)		0.81	0.72

定代表人：王均金 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：王成兵

### 母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入		27,176,575.15	114,782,684.04
减：营业成本		4,899,626.86	6,179,794.20
税金及附加		2,287,878.67	10,780,484.41
销售费用			1,171,505.22
管理费用		120,887,945.13	102,427,561.25
研发费用			
财务费用		162,527,592.53	118,188,784.78
其中：利息费用		258,781,835.89	128,203,607.63
利息收入		95,745,591.36	8,764,781.12
加：其他收益		805,038.24	1,738,352.87
投资收益（损失以“-”号填列）		473,341,900.92	753,968,109.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,207,951.70	-41,737,899.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		8,498.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-46,861,587.77	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-142,972,714.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-42,260.50	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		163,825,120.85	488,768,302.48
加：营业外收入		7,642,235.36	34,217.96
减：营业外支出		26,176.00	5,881.23

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		171,441,180.21	488,796,639.21
减：所得税费用		2,124.50	-8,321,408.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		171,439,055.71	497,118,047.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		171,439,055.71	497,118,047.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			-64,450,254.98
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-64,450,254.98
1.权益法下可转损益的其他综合收益			-372,892.33
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			-64,077,362.65
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		171,439,055.71	432,667,792.79
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

股)			
----	--	--	--

法定代表人：王均金 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：王成兵

### 合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,797,774,347.33	829,950,987.92
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		2,221,679,876.34	1,877,924,179.17
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			300,000,000.00
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		2,127,917.23	3,410,281.67
收到其他与经营活动有关的现金		2,010,980,020.84	855,023,015.27
经营活动现金流入小计		6,032,562,161.74	3,866,308,464.03
购买商品、接受劳务支付的现金		617,540,811.78	359,940,862.85
客户贷款及垫款净增加额		118,047,672.97	77,000,000.00
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金		287,875,831.77	45,326,964.72
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		727,273,078.98	523,526,804.45
支付的各项税费		1,383,217,137.81	608,119,809.85
支付其他与经营活动有关的现金		1,417,777,491.55	1,968,326,706.84
经营活动现金流出小计		4,551,732,024.86	3,582,241,148.71
经营活动产生的现金流量净额		1,480,830,136.88	284,067,315.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		31,834,853,576.97	19,097,797,941.94
取得投资收益收到的现金		868,498,520.28	655,489,286.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		636,924.46	1,973,613.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,619,262.41	
收到其他与投资活动有关的现金		2,971,558,590.68	1,168,468,799.92
投资活动现金流入小计		35,687,166,874.80	20,923,729,641.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,031,845,319.46	1,865,565,435.39
投资支付的现金		33,431,202,047.73	22,964,872,499.27
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		949,695,660.71	271,394,852.21
支付其他与投资活动有关的现金		1,100,000.00	4,001,000.00
投资活动现金流出小计		37,413,843,027.90	25,105,833,786.87
投资活动产生的现金流量净额		-1,726,676,153.10	-4,182,104,145.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金		75,000,000.00	1,706,999,993.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		75,000,000.00	25,000,000.00
取得借款收到的现金		10,521,937,196.83	6,915,104,685.22
收到其他与筹资活动有关的现金		1,382,580,648.00	1,029,700,000.00
筹资活动现金流入小计		11,979,517,844.83	9,651,804,678.82
偿还债务支付的现金		10,132,235,841.89	4,035,311,250.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		747,068,832.25	677,603,950.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		547,065,000.00	1,104,321,356.27
筹资活动现金流出小计		11,426,369,674.14	5,817,236,557.58
筹资活动产生的现金流量净额		553,148,170.69	3,834,568,121.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		247,437.68	2,768,044.68
五、现金及现金等价物净增加额		307,549,592.15	-60,700,664.26
加：期初现金及现金等价物余额		1,342,895,318.32	1,403,595,982.58
六、期末现金及现金等价物余额		1,650,444,910.47	1,342,895,318.32

法定代表人：王均金 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：王成兵

#### 母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,750,100.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,919,652,904.91	207,910,638.21
经营活动现金流入小计		2,931,403,004.91	207,910,638.21

计			
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		68,535,402.21	62,584,329.45
支付的各项税费		3,262,923.39	17,574,020.64
支付其他与经营活动有关的现金		2,493,094,679.63	889,817,832.70
经营活动现金流出小计		2,564,893,005.23	969,976,182.79
经营活动产生的现金流量净额		366,509,999.68	-762,065,544.58
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		570,200,000.00	258,144,310.79
取得投资收益收到的现金		400,617,818.90	628,767,421.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,250.00	1,945,478.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		94,421,576.41	
投资活动现金流入小计		1,065,241,645.31	888,857,211.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		624,225.22	661,534.96
投资支付的现金		1,598,474,261.18	1,901,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		570,021,745.53	569,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,169,120,231.93	2,471,261,534.96
投资活动产生的现金流量净额		-1,103,878,586.62	-1,582,404,323.70
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			1,681,999,993.60
取得借款收到的现金		4,735,886,792.45	2,972,000,000.00
收到其他与筹资活动有			

关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,735,886,792.45	4,653,999,993.60
偿还债务支付的现金		3,788,600,000.00	1,570,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		396,186,020.17	314,254,850.65
支付其他与筹资活动有关的现金			1,305,000.00
筹资活动现金流出小计		4,184,786,020.17	1,885,759,850.65
筹资活动产生的现金流量净额		551,100,772.28	2,768,240,142.95
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-186,267,814.66	423,770,274.67
加：期初现金及现金等价物余额		553,582,452.76	129,812,178.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		367,314,638.10	553,582,452.76

法定代表人：王均金 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：王成兵

合并所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	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	其他	小计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	1,621,922,452.00				4,045,486,667.41		63,643,982.37		100,946,046.12	520,651,200.35	3,281,243,476.47		9,633,893,824.72	34,804,972.04	9,668,698,796.76
加: 会计政策变更							-30,379,536.66		31,023,848.08	3,128,983.12	16,794,555.80		20,567,850.34	-410,396.15	20,157,454.19
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,621,922,452.00				4,045,486,667.41		33,264,445.71		131,969,894.20	523,780,183.47	3,298,038,032.27		9,654,461,675.06	34,394,575.89	9,688,856,250.95
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-4,817.11		17,143,905.57	127,419,674.99	979,655,247.17		1,124,214,010.62	-29,307,026.38	1,094,906,984.24
(一) 综合收益总额							-4,817.11				1,318,851,954.09		1,318,847,136.98	1,787,352.65	1,320,634,489.63
(二) 所有者投入和减少资本														-31,094,379.03	-31,094,379.03
1. 所有者投入的普通股														-31,094,379.03	-31,094,379.03
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入															



2019 年年度报告

	实收资本 (或股本)	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	其他	小计		
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期末余额	1,437,139,844.00				2,554,168,579.21		134,693,004.96		51,234,241.34	367,973,200.93	2,520,181,311.77		7,065,390,182.21	38,341,446.58	7,103,731,628.79
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	1,437,139,844.00				2,554,168,579.21		134,693,004.96		51,234,241.34	367,973,200.93	2,520,181,311.77		7,065,390,182.21	38,341,446.58	7,103,731,628.79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	184,782,608.00				1,491,318,088.20		-71,049,022.59		49,711,804.78	152,677,999.42	761,062,164.70		2,568,503,642.51	-3,536,474.54	2,564,967,167.97
（一）综合收益总额							-71,049,022.59				1,158,084,675.21		1,087,035,652.62	150,360.13	1,087,186,012.75
（二）所有者投入和减少资本	184,782,608.00				1,491,318,088.20								1,676,100,696.20	-3,686,834.67	1,672,413,861.53
1. 所有者投入的普通股	184,782,608.00				1,496,931,253.53								1,681,713,861.53	25,000,000.00	1,706,713,861.53
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					-5,613,165.33								-5,613,165.33	-28,686,834.67	-34,300,000.00
（三）利润分配									49,711,804.78	152,677,999.42	-397,022,510.51		-194,632,706.31		-194,632,706.31
1. 提取盈余公积									49,711,804.78		-49,711,804.78				
2. 提取一般风险准备										152,677,999.42	-152,677,999.42				
3. 对所有者（或股东）的分配											-194,630,694.24		-194,630,694.24		-194,630,694.24

4. 其他										-2,012.07			-2,012.07			-2,012.07
(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. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 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	1,621,922,452.00				4,045,486,667.41	63,643,982.37	100,946,046.12	520,651,200.35	3,281,243,476.47		9,633,893,824.72	34,804,972.04	9,668,698,796.76			

法定代表人：王均金 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：王成兵

母公司所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	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							

2019 年年度报告

一、上年期末余额	1,621,922,452.00			4,063,628,818.87		30,056,137.40		100,946,046.12	570,169,736.44	6,386,723,190.83
加：会计政策变更						-274,319.22		31,023,848.08	279,214,632.69	309,964,161.55
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,621,922,452.00			4,063,628,818.87		29,781,818.18		131,969,894.20	849,384,369.13	6,696,687,352.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								17,143,905.57	-40,335,544.10	-23,191,638.53
（一）综合收益总额									171,439,055.71	171,439,055.71
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
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								17,143,905.57	-211,774,599.81	-194,630,694.24
1. 提取盈余公积								17,143,905.57	-17,143,905.57	
2. 对所有者（或股东）的分配									-194,630,694.24	-194,630,694.24
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. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	1,621,922,452.00			4,063,628,818.87		29,781,818.18		149,113,799.77	809,048,825.03	6,673,495,713.85

项目	2018 年度								
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：	其他综合收益	专项	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

2019 年年度报告

		优 先 股	永 续 债	其 他		库 存 股		储 备			
一、上年期末余额	1,437,139,844.00				2,566,697,565.34		94,506,392.38		51,234,241.34	317,394,187.69	4,466,972,230.75
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,437,139,844.00				2,566,697,565.34		94,506,392.38		51,234,241.34	317,394,187.69	4,466,972,230.75
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	184,782,608.00				1,496,931,253.53		-64,450,254.98		49,711,804.78	252,775,548.75	1,919,750,960.08
（一）综合收益总额							-64,450,254.98			497,118,047.77	432,667,792.79
（二）所有者投入和减少资本	184,782,608.00				1,496,931,253.53						1,681,713,861.53
1. 所有者投入的普通股	184,782,608.00				1,496,931,253.53						1,681,713,861.53
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									49,711,804.78	-244,342,499.02	-194,630,694.24
1. 提取盈余公积									49,711,804.78	-49,711,804.78	
2. 对所有者（或股东）的分配										-194,630,694.24	-194,630,694.24
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	1,621,922,452.00				4,063,628,818.87		30,056,137.40		100,946,046.12	570,169,736.44	6,386,723,190.83

法定代表人：王均金 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：王成兵

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

上海爱建集团股份有限公司（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均瑶（集团）有限公司。公司统一社会信用代码：91310000132206393X。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，作为流通股股东所持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。

2015年5月27日，公司召开第二十四次（2014年度）股东大会，审议通过《公司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，实施后公司股本总数增至1,437,139,844股。本次股东大会同时审议通过了《关于变更公司名称暨相应修订公司章程的议案》，公司中文全称由“上海爱建股份有限公司”变更为“上海爱建集团股份有限公司”。2015年8月31日，公司完成变更名称的工商登记，取得了上海市工商行政管理局换发的《营业执照》，公司全称变更为“上海爱建集团股份有限公司”。

根据公司2016年第二次临时股东大会决议和2017年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]2416号文《关于核准上海爱建集团股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司申请非公开发行人民币普通股（A股）184,782,608股，每股面值人民币1元，增加注册资本人民币184,782,608.00元。本次非公开发行股票认购人为：上海均瑶（集团）有限公司。变更后公司的注册资本为人民币1,621,922,452.00元，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2018年1月18日出具信会师报字[2018]第ZA10009号验资报告予以验证。2018年1月26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。2018年4月4日公司完成工商变更登记手续。

截至2019年12月31日止，公司累计发行股份总数1,621,922,452股。

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：上海市徐汇区肇嘉浜路746号爱建金融大厦。

本财务报表业经公司全体董事于2020年3月30日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2019年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

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

子公司名称

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

上海爱建基金销售有限公司(注)

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

宁波梅山保税港区爱睿股权投资合伙企业(有限合伙)

宁波梅山保税港区爱誉股权投资合伙企业(有限合伙)

宁波梅山保税港区皓臻股权投资合伙企业(有限合伙)

上海祥卓文化发展有限公司

上海爱潮投资管理有限公司

上海爱澍投资管理有限公司

爱建国际资产管理有限公司

子公司名称

上海华瑞融资租赁有限公司（包含下属 44 家 SPV 公司）

上海华瑞（香港）投资有限公司（包含下属 3 家 SPV 公司）

公司控制的结构化主体 20 个

注：2019 年 11 月 01 日，公司子公司上海爱建财富管理有限公司将公司名称变更为上海爱建基金销售有限公司；同时，公司经营范围由投资管理，资产管理，基金销售变更为基金销售。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

#### 四、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

适用 不适用

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。

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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。详见附注“五、10 金融工具”、“五、12 贷款和应收款项减值准备”、“五、35 收入”、“五、40 一般风险准备”、“五、41 信托赔偿准备金”、“五、42 信托业保障基金”等。

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 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

√适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

## 4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、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：购买方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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 不适用

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司（包括所控制的结构化主体）。

### （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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

## 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

适用 不适用

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“五、18 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

√适用 □不适用

### (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。

资产负债表日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。

### (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。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

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

#### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

#### 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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；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

#### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、买入返售金融资产、发放贷款和贷款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和

汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

**2019年1月1日前适用的会计政策**

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的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，并优先使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) 金融资产减值（不含贷款和应收款项）的测试方法及会计处理方法**

##### **自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策**

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用

风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 90 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

### **2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策**

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。

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）。

公司持有的在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的存在减值迹象的权益工具投资，根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额确认减值损失，计入当期损益。

对于可供出售债务工具，通过评估是否存在如发行方或债务人发生严重财务困难、债务人违反了合同条款等客观证据，以判断可供出售债权类金融资产是否发生了减值。

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。

#### **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. 贷款和应收款项坏账准备

### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

#### (1) 贷款

对于贷款，公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司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%。

如果有客观证据表明某项贷款已经发生信用减值，则本公司对该贷款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

#### (2) 应收账款（不含应收保理款）

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	6

账龄	应收账款计提比例 (%)
1—2 年	20
2—3 年	50
3 年以上	100

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值,则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

### (3) 应收保理款

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信用损失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。

本公司将应收保理款按类似信用风险特征进行组合,分别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

本公司对长期应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。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

其他方法

组合名称	方法说明
应收关联方组合	有客观证据表明其发生了减值的，单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的，则不计提坏账准备。

如果有客观证据表明某项长期应收款已经发生信用减值，则本公司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对该长期应收款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

**(5) 其他应收款**

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况等预测未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。其中以账龄划分的其他应收款组合所计提预期信用损失率如下：

账龄	预期信用损失类型	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	未来 12 个月预期信用损失	6
1-2 年	整个存续期预期信用损失	20
2-3 年	整个存续期预期信用损失	50
3 年以上	整个存续期预期信用损失	100

如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

本公司合并范围内企业间的往来款在整个存续期内预期信用损失为 0，合并范围内企业间应收款项不计提坏账准备。

## (6) 其他的应收款项

对于除上述贷款和应收款项以外其他的应收款项（包括应收票据、应收利息、应收股利、买入返售金融资产等）的减值损失计量，比照本附注“五、10 金融工具（6）、金融资产（不含贷款和应收款项）的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

### 2019年1月1日前适用的会计政策

#### (1) 贷款减值准备的确认标准和计提方法

##### 1) 单项计提减值准备的贷款

如有客观证据表明贷款已经发生减值的，则将贷款的账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额计入当期损益。

##### 2) 按信用风险特征组合计提减值准备的贷款

如未有客观证据表明贷款已经发生减值的，则在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（不含应收保理款减值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

##### 3) 其他方法

组合名称	方法说明
应收关联方组合	有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

### 13. 存货

√适用 □不适用

#### (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。

#### (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。

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。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品采用一次转销法；

2) 包装物采用一次转销法。

**14. 持有待售资产**

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

**15. 合同资产**

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

**16. 持有待售资产**

适用 不适用

## 17. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 18. 长期股权投资

适用 不适用

### (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有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于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作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### （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、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降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，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；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。

## 19. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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）。

本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—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。

## 20. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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**

√适用 □不适用

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%
专用设备(飞机)	年限平均法	25	5%	3.8
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%

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带来经济利益，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。

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

√适用 □不适用

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。

**21. 在建工程**

√适用 □不适用

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。

## 22. 借款费用

√适用 □不适用

### （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。

#### 23. 生物资产

适用 不适用

#### 24. 油气资产

适用 不适用

#### 25. 使用权资产

适用 不适用

#### 26. 无形资产

##### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

##### 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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，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初始投资成本。

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	摊销方法	依据
土地使用权	50 年	年限平均法	预计为公司带来经济利益的期限
房屋使用权	10 年	年限平均法	预计为公司带来经济利益的期限
电脑软件	3-5 年	年限平均法	预计为公司带来经济利益的期限

每年度终了，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以及对其使用寿命进行复核的程序**

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。

**(2). 内部研究开发支出会计政策**

适用 不适用

**27. 长期资产减值**

适用 不适用

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、使用寿命有限的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、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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。

## 28. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括因融资而发生的财务顾问费等。

### (1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### (2) 摊销年限

合同约定的期限。

## 29. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

## 30. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

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）/企业年金计划。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/年金计划缴费，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

适用 不适用

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。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

### 31. 租赁负债

适用 不适用

### 32. 预计负债

适用 不适用

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

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等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）各类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。

### 33. 股份支付

适用 不适用

#### 34. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

#### 35. 收入

##### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

##### 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：

i、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。

i i、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、原房地产开发业务尾盘的出租收入及飞机经营出租收入，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：

i、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。

i i、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

手续费收入于相关劳务提供完成且收益能合理估计时确认。

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。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

36. 合同成本

适用 不适用

### 37. 政府补助

√适用 □不适用

#### (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。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，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，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

### 38. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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，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。

### 39. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 不适用

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，确认为租赁相关收入。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相关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

√适用 不适用

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。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 40. 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。

#### 41. 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。

#### 42. 信托业保障基金

根据中国银行业监督管理委员会、财政部于2014年12月10日颁布的“银监发〔2014〕50号”《信托业保障基金管理办法》的相关规定，子公司上海爱建信托有限责任公司执行信托业保障基金认购统一标准：（一）信托公司按净资产余额的1%认购，每年4月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；（二）资金信托按新发行金额的1%认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；（三）新设立的财产信托按信托公司收取报酬的5%计算，由信托公司认购。

#### 43. 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

44. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

45. 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《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》情况

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容 和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”上年年末余额为 938,066,324.22 元，应拆分为“应收票据”和“应收账款”。经拆分后，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 938,066,324.22 元； “应付票据及应付账款”上年年末余额为 76,143,661.85 元，应拆分为“应付票据”和“应付账款”。经拆分后，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 76,143,661.85 元。	“应收票据及应收账款”上年年末余额为 620,400.00 元，应拆分为“应收票据”和“应收账款”。经拆分后，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 620,400.00 元； “应付票据及应付账款”上年年末余额为 203,883.05 元，应拆分为“应付票据”和“应付账款”。经拆分后，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 203,883.05 元。

2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）情况

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报

表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。执行上述新金融工具准则的追溯调整主要影响如下：

会计政策变更的内 容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）”	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产减少 26,279,353.15 元；交易性金融资产增加 26,279,353.15 元。	
(2) 可供出售金融资产重新划分类别	可供出售金融资产减少 7,722,596,533.93 元；一年内到期的非流动资产减少 1,382,210,000.00 元；交易性金融资产增加 3,092,959,802.13 元；债权投资增加 5,341,160,877.38 元；其他权益工具投资增加 77,095,365.13 元；其他非流动金融资产增加 618,475,446.15 元；递延所得税负债增加 4,727,502.67 元；其他综合收益减少 30,050,220.15 元；一般风险准备增加 3,128,983.12 元；未分配利润增加 47,489,087.37 元；少数股东权益减少 410,396.15 元。	可供出售金融资产减少 272,582,130.69 元；其他权益工具投资增加 60,000,000.00 元；其他非流动金融资产增加 212,582,130.69 元；
(3) 合并范围内的应收款项因被认定为在整个存续期内预期信用损失为 0，冲减原计提坏账准备对公司的影响	盈余公积增加 30,996,416.16 元；未分配利润减少 30,996,416.16 元。	应收账款增加 39,600.00 元；其他应收款增加 309,924,561.55 元；盈余公积增加 30,996,416.16 元；未分配利润增加 278,967,745.39 元。
(4) 因权益法投资单位执行新金融工	其他综合收益减少 329,316.51 元；盈余公积增加 27,431.92 元；未分配利润增加	其他综合收益减少 274,319.22 元；盈余

会计政策变更的内 容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
具准则，对公司期初 净资产的影响	301,884.59 元。	公积增加 27,431.92 元；未分配利润增加 246,887.30 元；

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,539,048,086.32	货币资金	摊余成本	1,539,048,086.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	26,279,353.15	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	26,279,353.15
应收账款	摊余成本	938,066,324.22	应收账款	摊余成本	938,066,324.22
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	729,740,858.18	其他应收款	摊余成本	729,740,858.18
一年内到期的非流动资产	以成本计量的信托计划	1,382,210,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,382,210,000.00
可供出售金融资产	以成本计量的债务工具与基金投资	5,341,160,877.38	债权投资	摊余成本	5,341,160,877.38
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益权益工	49,856,727.67	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	49,856,727.67
			其他非流动金融资		

原金融工具准则			新金融工具准则		
	具与基金投资		产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量的权益工具与信托计划	2,331,578,928.88	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,660,893,074.46
			其他非流动金融资产		618,475,446.15
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	77,095,365.13
长期应收款(含一年内到期)	摊余成本	3,749,384,164.57	长期应收款(含一年内到期)	摊余成本	3,749,384,164.57

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	553,582,452.76	货币资金	摊余成本	553,582,452.76
应收账款	摊余成本	620,400.00	应收账款	摊余成本	660,000.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	1,735,331,493.96	其他应收款	摊余成本	2,045,256,055.51

原金融工具准则		新金融工具准则			
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资	摊余成本	
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量的权益工具	272,582,130.69		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	60,000,000.00

3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)情况

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号),修订后的准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无影响。

4) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号),修订后的准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无影响。

1. 重要会计估计变更

适用 不适用

2. 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,539,048,086.32	1,539,048,086.32	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		3,119,239,155.28	3,119,239,155.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26,279,353.15		-26,279,353.15
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	938,066,324.22	938,066,324.22	
应收款项融资			
预付款项	8,944,536.96	8,944,536.96	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	729,740,858.18	729,740,858.18	
其中:应收利息	67,783,455.29	67,783,455.29	

应收股利			
买入返售金融资产			
存货	7,023,202.39	7,023,202.39	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	2,679,315,791.09	1,297,105,791.09	-1,382,210,000.00
其他流动资产	559,367,829.59	559,367,829.59	
流动资产合计	6,487,785,981.90	8,198,535,784.03	1,710,749,802.13
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款	1,514,019,509.13	1,514,019,509.13	
债权投资		5,341,160,877.38	5,341,160,877.38
可供出售金融资产	7,722,596,533.93		-7,722,596,533.93
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	2,452,278,373.48	2,452,278,373.48	
长期股权投资	1,743,805,017.37	1,743,805,017.37	
其他权益工具投资		77,095,365.13	77,095,365.13
其他非流动金融资产		618,475,446.15	618,475,446.15
投资性房地产	45,914,999.39	45,914,999.39	
固定资产	5,067,146,718.44	5,067,146,718.44	
在建工程	562,064,227.89	562,064,227.89	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	37,707,449.82	37,707,449.82	
开发支出			
商誉	48,635,921.14	48,635,921.14	
长期待摊费用	420,000.00	420,000.00	
递延所得税资产	57,401,095.88	57,401,095.88	
其他非流动资产	363,603,437.72	363,603,437.72	
非流动资产合计	19,615,593,284.19	17,929,728,438.92	-1,685,864,845.27
资产总计	26,103,379,266.09	26,128,264,222.95	24,884,956.86
<b>流动负债：</b>			
短期借款	3,781,223,491.00	3,781,223,491.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	76,143,661.85	76,143,661.85	
预收款项	109,227,088.08	109,227,088.08	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	334,761,837.90	334,761,837.90	
应交税费	614,516,932.48	614,516,932.48	
其他应付款	2,055,845,523.54	2,055,845,523.54	
其中：应付利息	32,036,866.74	32,036,866.74	
应付股利	1,589,578.42	1,589,578.42	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,601,156,350.70	1,601,156,350.70	
其他流动负债			
流动负债合计	8,572,874,885.55	8,572,874,885.55	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	6,128,926,079.80	6,128,926,079.80	
应付债券	498,012,068.47	498,012,068.47	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	233,212,995.93	233,212,995.93	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	90,766,756.70	95,494,259.37	4,727,502.67
其他非流动负债	910,887,682.88	910,887,682.88	
非流动负债合计	7,861,805,583.78	7,866,533,086.45	4,727,502.67

负债合计	16,434,680,469.33	16,439,407,972.00	4,727,502.67
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,621,922,452.00	1,621,922,452.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,045,486,667.41	4,045,486,667.41	
减：库存股			
其他综合收益	63,643,982.37	33,264,445.71	-30,379,536.66
专项储备			
盈余公积	100,946,046.12	131,969,894.20	31,023,848.08
一般风险准备	520,651,200.35	523,780,183.47	3,128,983.12
未分配利润	3,281,243,476.47	3,298,038,032.27	16,794,555.80
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,633,893,824.72	9,654,461,675.06	20,567,850.34
少数股东权益	34,804,972.04	34,394,575.89	-410,396.15
所有者权益（或股东权益）合计	9,668,698,796.76	9,688,856,250.95	20,157,454.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,103,379,266.09	26,128,264,222.95	24,884,956.86

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	553,582,452.76	553,582,452.76	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	620,400.00	660,000.00	39,600.00
应收款项融资			
预付款项	590,277.44	590,277.44	
其他应收款	1,735,331,493.96	2,045,256,055.51	309,924,561.55
其中：应收利息			

应收股利	168,434,561.65	168,434,561.65	
存货	6,688,915.77	6,688,915.77	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	62,324,737.60	62,324,737.60	
流动资产合计	2,359,138,277.53	2,669,102,439.08	309,964,161.55
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	272,582,130.69		-272,582,130.69
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	8,313,475,736.70	8,313,475,736.70	
其他权益工具投资		60,000,000.00	60,000,000.00
其他非流动金融资产		212,582,130.69	212,582,130.69
投资性房地产	7,585,949.74	7,585,949.74	
固定资产	7,696,483.90	7,696,483.90	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,159,542.04	3,159,542.04	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	229,000,000.00	229,000,000.00	
非流动资产合计	8,833,499,843.07	8,833,499,843.07	
资产总计	11,192,638,120.60	11,502,602,282.15	309,964,161.55
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,580,000,000.00	1,580,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	203,883.05	203,883.05	
预收款项	3,369,231.05	3,369,231.05	
合同负债			

应付职工薪酬	22,620,000.00	22,620,000.00	
应交税费	165,572.67	165,572.67	
其他应付款	1,201,197,437.49	1,201,197,437.49	
其中：应付利息	11,817,512.26	11,817,512.26	
应付股利	1,589,578.42	1,589,578.42	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	118,800,000.00	118,800,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	2,926,356,124.26	2,926,356,124.26	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,367,000,000.00	1,367,000,000.00	
应付债券	498,012,068.47	498,012,068.47	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	61,295.12	61,295.12	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	14,485,441.92	14,485,441.92	
非流动负债合计	1,879,558,805.51	1,879,558,805.51	
负债合计	4,805,914,929.77	4,805,914,929.77	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,621,922,452.00	1,621,922,452.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,063,628,818.87	4,063,628,818.87	
减：库存股			
其他综合收益	30,056,137.40	29,781,818.18	-274,319.22
专项储备			
盈余公积	100,946,046.12	131,969,894.20	31,023,848.08
未分配利润	570,169,736.44	849,384,369.13	279,214,632.69
所有者权益（或股东权益）合计	6,386,723,190.83	6,696,687,352.38	309,964,161.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,192,638,120.60	11,502,602,282.15	309,964,161.55

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

3. 2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

46. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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	16%、13%、6%、3% (注 1)
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、16.5% (注 2)
教育费附加	按应缴纳的增值税计缴	5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

注 1：本公司部分业务增值税销项税额税率从 2019 年 4 月 1 日起从 16%降至 13%；

注 2：本公司下属子公司中符合小微企业标准且年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司香港地区子公司按 16.5%的利得税率执行。

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	259,192.09	422,802.78
银行存款	1,650,577,251.20	1,536,269,401.86
其他货币资金	15,973,467.18	2,355,881.68
合计	1,666,809,910.47	1,539,048,086.32
其中：存放在境外的款项总额	53,775,968.39	32,734,956.41

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下（在编制合并现金流量表“期末现金及现金等价物余额”中予以剔除）：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
定期存款		91,255,648.00
保证金	16,365,000.00	3,600,000.00
法院冻结资金		101,297,120.00

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司子公司上海爱建进出口有限公司以人民币 14,765,000.00 元银行承兑汇票保证金开具银行承兑汇票 36,780,000.00 元；本公司子公司上海爱建融资租赁有限公司因融资需要向借款行提供 1,600,000.00 元保证金。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,637,558,110.60	3,119,239,155.28
其中：		
债务工具投资	3,905,331.63	2,127,430.00
权益工具投资	211,085,882.09	65,585,131.68
基金投资	22,238,760.00	26,366,593.60
信托计划	3,400,328,136.88	3,025,160,000.00
合计	3,637,558,110.60	3,119,239,155.28

其他说明：

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(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

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	757, 577, 842. 94
1 年以内小计	757, 577, 842. 94
1 至 2 年	141, 649. 96
2 至 3 年	39, 798. 00
3 年以上	20, 919, 361. 61
合计	778, 678, 652. 51

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	19,618,321.95	2.52	19,618,321.95	100.00		19,618,321.95	2.04	9,995,000.00	50.95	9,623,321.95
其中:										
按组合计提坏账准备	759,060,330.56	97.48	19,405,169.54	2.56	739,655,161.02	940,560,424.97	97.96	12,117,422.70	1.29	928,443,002.27
其中:										
账龄分析法组合	29,639,658.65	3.81	3,038,698.92	10.25	26,600,959.73	25,693,552.15	2.68	2,787,065.43	10.85	22,906,486.72
分类标准组合	725,962,462.00	93.23	16,366,470.62	2.25	709,595,991.38	914,450,325.69	95.24	9,330,357.27	1.02	905,119,968.42
其他方法组合	3,458,209.91	0.44			3,458,209.91	416,547.13	0.04			416,547.13
合计	778,678,652.51	/	39,023,491.49	/	739,655,161.02	960,178,746.92	/	22,112,422.70	/	938,066,324.22

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海郎特汽车净化器有限公司	19,618,321.95	19,618,321.95	100.00	按预计可收回金额
合计	19,618,321.95	19,618,321.95	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄分析法组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	28,157,171.03	1,689,430.27	6.00
1至2年	141,649.96	28,329.99	20.00
2至3年	39,798.00	19,899.00	50.00

3年以上	1,301,039.66	1,301,039.66	100.00
合计	29,639,658.65	3,038,698.92	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合中，采用分类标准计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
正常类应收保理款	707,377,062.00	7,073,770.62	1
可疑类应收保理款	18,585,400.00	9,292,700.00	50
合计	725,962,462.00	16,366,470.62	

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		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收保理业务利息	3,458,209.91		

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	9,995,000.00	9,995,000.00	9,623,321.95			19,618,321.95
按组合计提坏账准备	12,117,422.70	12,117,422.70	7,287,746.84			19,405,169.54
合计	22,112,422.70	22,112,422.70	16,911,068.79			39,023,491.49

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海钰翔国际供应链管理有限 公司	502,222,222.23	64.50	5,000,000.00
如东三盛房地产开发有限公司	40,157,574.45	5.16	400,000.00
杭州沛都房地产开发有限公司	20,047,666.66	2.57	200,000.00
绍兴市高泽房地产开发有限公司	20,213,333.34	2.60	200,000.00
德清中梁宏置业有限公司	20,296,111.12	2.61	200,000.00
合计	602,936,907.80	77.43	6,000,000.00

(6). 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
附质押物的应收账款	520,000,000.00	110,000,000.00
附信用保证及质押物的应收账款	191,706,462.00	824,068,647.64
附信用保证的应收账款	33,874,321.95	
合计	745,580,783.95	934,068,647.64

(7). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	终止确认金额	金融资产转移的方式	发生相关保理费用
应收账款保理	86,022,405.43	无追索权银行保理	2,468,856.75

(8). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

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	61,527,366.06	99.03	8,536,070.19	95.43
1至2年	600,601.81	0.97	408,466.77	4.57
2至3年				
3年以上				
合计	62,127,967.87	100.00	8,944,536.96	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海珏喆实业有限公司	15,936,223.71	25.65
江苏天元智能装备股份有限公司	12,190,776.08	19.62
江苏奥琳斯邦热能设备有限公司	11,660,431.03	18.77
桂阳岭南金属有限公司	8,851,500.00	14.25
广东铁鑫实业有限公司	5,652,877.91	9.10
合计	54,291,808.73	87.39

其他说明

适用 不适用

8、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		67,783,455.29
应收股利		
其他应收款	118,594,786.21	661,957,402.89
合计	118,594,786.21	729,740,858.18

其他说明：

适用 不适用

**应收利息**

**(1). 应收利息分类**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		644,728.94
债券投资利息		860.40
信托计划利息		67,137,865.95
合计		67,783,455.29

**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(1). 应收股利**

适用 不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

**(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	18,962,289.82
1年以内小计	18,962,289.82
1至2年	184,801,625.75

2至3年	1,251,624.33
3年以上	69,704,611.54
合计	274,720,151.44

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

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	21,190,882.70	9,315,223.66
备用金	460,000.00	117,700.00
非合并关联方往来	17,258,282.53	36,202,441.12
非关联方往来	226,085,687.80	711,250,585.70
信托计划代垫费用	9,554,164.12	20,149,749.84
其他代收代付款项	171,134.29	600,771.86
合计	274,720,151.44	777,636,472.18

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	40,510,838.81	21,799,901.04	53,368,329.44	115,679,069.29
2019年1月1日余额在本期	-11,088,097.55	11,088,097.55		
—转入第二阶段	-11,088,097.55	11,088,097.55		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,329,343.77	76,452,830.06		77,782,173.83
本期转回	-29,422,741.26	-3,557,174.69	-3,868,329.44	-36,848,245.39
本期转销				
本期核销		-487,632.50		-487,632.50
其他变动				
2019年12月31日余额	1,329,343.77	105,296,021.46	49,500,000.00	156,125,365.23

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	53,691,945.80	-3,860,360.05				49,831,585.75
按组合计提坏账准备	61,987,123.49	44,793,964.65		487,632.50	323.84	106,293,779.48
合计	115,679,069.29	40,933,604.60		487,632.50	323.84	156,125,365.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	487,632.50

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海浦东物流云计算有限公司	非关联方往来	172,000,000.00	1-2年	62.61	85,400,000.00
上海艺嘉贸易发展有限公司	非关联方往来	39,500,000.00	3年以上	14.38	39,500,000.00
上海工商房屋建设公司	非合并关联方往来	17,178,148.73	3年以上	6.25	17,178,148.73

常熟市虞山高新技术产业园管理委员会	非关联方往来	10,000,000.00	3年以上	3.64	10,000,000.00
上海金温投资有限公司	非关联方往来	4,443,765.00	3年以上	1.62	266,625.90
合计	/	243,121,913.73	/	88.50	152,344,774.63

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、 买入返售金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
债券	44,100,044.10	
买入返售金融资产账面价值	44,100,044.10	

按交易方类别分析：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额	上年年末余额
其他金融机构	44,100,044.10	

按担保物类别分析：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额	上年年末余额
债券	44,100,044.10	

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料				53,232.07		53,232.07
库存商品	261,570.75		261,570.75	261,570.75		261,570.75
周转材料	33,759.71		33,759.71	74,158.91		74,158.91
开发产品	6,458,880.94		6,458,880.94	6,634,240.66		6,634,240.66
合计	6,754,211.40		6,754,211.40	7,023,202.39		7,023,202.39

其中：开发产品情况

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
爱建园（田林）	2005年5月	6,634,240.66		175,359.72

(2). 存货跌价准备

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 11、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 12、持有待售资产

适用 不适用

13、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	3,943,758,000.00	
一年内到期的长期应收款	1,492,877,610.66	1,297,105,791.09
一年内到期的其他非流动资产	1,140,841,510.28	
合计	6,577,477,120.94	1,297,105,791.09

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

(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	1,737,484,915.44	1,517,349,191.69
减：未实现融资收益	214,301,120.90	205,322,391.47
长期应收款减值准备	30,306,183.88	14,921,009.13
合计	1,492,877,610.66	1,297,105,791.09

余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
克什克腾旗立和热电有限公司	1年以内	47,593,690.36
长兴永隆建设发展有限公司	1年以内	44,203,341.30
上海吉祥航空股份有限公司	1年以内	41,378,358.52
青州市宏利水务有限公司	1年以内	41,300,574.73
山东宝昌水务有限公司	1年以内	39,364,740.35
合计		213,840,705.26

(2) 一年内到期的债权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
附抵押物的债权投资	2,199,000,000.00		2,199,000,000.00
附质押物的债权投资	1,454,758,000.00		1,454,758,000.00
附信用保证的债权投资	290,000,000.00		290,000,000.00
合计	3,943,758,000.00		3,943,758,000.00

(3) 一年内到期的其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	
	外币原币金额	折合人民币金额

信用贷款		672,700,000.00
附担保物贷款		452,167,182.10
其中：抵押贷款		335,000,000.00
其中：质押贷款		117,167,182.10
保证贷款		35,000,000.00
贷款和垫款总额		1,159,867,182.10
减：贷款损失准备		19,025,671.82
贷款和垫款账面价值		1,140,841,510.28

14、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	109,676.31	78,517.11
增值税留抵税额	67,810.43	4,050,676.17
预缴企业所得税		156,621.90
预缴其他税金	572.61	614.41
代保管的待兑付抵偿资产净额	108,881,400.00	108,881,400.00
短期金融债权净额		3,700,000.00
约定式回购业务		430,000,000.00
其他	12,500,000.00	12,500,000.00
待认证进项税额	7,285,459.42	
合计	128,844,918.77	559,367,829.59

(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		年初余额	
		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
合 计		217,762,800.00	108,881,400.00	217,762,800.00	108,881,400.00

注：代保管的待兑付抵偿资产说明详见附注十六 8（1）。

(2) 短期金融债权

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	账面原值	减值准备
短期金融债权			3,700,000.00	

(3) 约定式回购业务

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	账面原值	减值准备
约定式回购业务			430,000,000.00	

15、发放贷款及垫款

(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	上年年末余额
企业贷款和垫款	300,000,000.00	780,000,000.00
-贷款	300,000,000.00	780,000,000.00
信托贷款（注）	180,000,000.00	741,819,509.13
-贷款	180,000,000.00	741,819,509.13
贷款和垫款总额	480,000,000.00	1,521,819,509.13
减：贷款损失准备	3,000,000.00	7,800,000.00
贷款和垫款账面价值	477,000,000.00	1,514,019,509.13

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	上年年末余额
信用贷款		561,819,509.13
附担保物贷款	480,000,000.00	960,000,000.00
其中：抵押贷款	480,000,000.00	660,000,000.00
质押贷款		300,000,000.00
贷款和垫款总额	480,000,000.00	1,521,819,509.13
减：贷款损失准备	3,000,000.00	7,800,000.00
贷款和垫款账面价值	477,000,000.00	1,514,019,509.13

(3) 期末无逾期贷款。

16、债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

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
金融债	239,189,530.37		239,189,530.37			
其他债权投资	762,232,000.00	17,442,000.00	744,790,000.00			

合计	1,001,421,530.37	17,442,000.00	983,979,530.37			
----	------------------	---------------	----------------	--	--	--

注：金融债系公司投资信托业保障基金金额。

(2). 期末其他债权投资分类

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额
附抵押物的债权投资	158,190,000.00
附质押物的债权投资	250,000,000.00
附信用保证的债权投资	336,600,000.00
合计	744,790,000.00

(3). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(4). 减值准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额				
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	17,442,000.00			17,442,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	17,442,000.00			17,442,000.00

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

18、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

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	2,576,170,631.66	25,852,893.57	2,550,317,738.09	2,473,984,744.01	21,706,370.53	2,452,278,373.48	3.53%-14.29%
其中： 未实现融资 收益	309,266,431.20		309,266,431.20	194,276,183.35		194,276,183.35	
合计	2,576,170,631.66	25,852,893.57	2,550,317,738.09	2,473,984,744.01	21,706,370.53	2,452,278,373.48	/

于资产负债表日后将收到的最低融资租赁收款额如下：

单位：元 币种：人民币

剩余租赁期	期末余额
1年以内	1,737,484,915.44
1至2年	1,410,030,041.93
2至3年	640,843,289.40
3年以上	834,563,731.53
合计	4,622,921,978.30

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	终止确认金额	金融资产转移的方式	与终止确认相关的 利得或损失
应收飞机租赁款	798,291,666.66	无追索权的保理	

(3). 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	1,523,183,794.54	30,306,183.88	1,492,877,610.66
1-2年	1,307,834,778.38	19,868,625.20	1,287,966,153.18
2-3年	610,043,132.72	5,630,105.81	604,413,026.91
3-4年	82,956,714.43	344,271.45	82,612,442.98
4-5年	51,030,805.56	9,891.11	51,020,914.45
5年以上	524,305,200.57		524,305,200.57
合计	4,099,354,426.20	56,159,077.45	4,043,195,348.75

(4). 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
上海吉祥航空股份有限公司	2021-2030年	715,490,732.51
长兴永隆建设发展有限公司	2021-2022年	97,139,743.84
周口市东新区开发投资有限公司	2021-2022年	51,201,156.17
淮安市第三污水处理有限公司	2021-2023年	49,683,432.15
泰兴市自来水公司	2021-2023年	49,342,779.82
合计		962,857,844.49

(5). 长期应收款（含一年内到期的长期应收款）分类披露

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（%）
单项计提减值准备的长期应收款	93,000,000.00	23,250,000.00	25.00
按信用风险特征组合计提减值准备的长期应收款	3,249,485,335.17	32,909,077.45	1.01
应收关联方组合	756,869,091.03		
合计	4,099,354,426.20	56,159,077.45	

①期末单项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

长期应收款（按单位）	期末余额			
	长期应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
克什克腾旗立和热电有限公司	93,000,000.00	23,250,000.00	25%	预计可收回情况

②期末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	3,208,062,926.56	32,080,629.28	1.00%
关注类	41,422,408.61	828,448.17	2.00%
合计	3,249,485,335.17	32,909,077.45	

③期末按其他组合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
应收关联方组合	756,869,091.03		

(6). 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	期末价值	年初价值
附抵押、质押及信用的长期应收款	16,778,768.11	24,843,777.43
附抵押物及信用保证的长期应收款	138,002,798.28	640,452,574.52
附质押物及信用保证的长期应收款	208,137,348.34	286,941,841.20
附信用保证的长期应收款	3,581,932,629.93	2,797,145,971.42
无任何担保方式	98,343,804.09	
合计	4,043,195,348.75	3,749,384,164.57

(7). 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 1,752,688,254.95 元，详见附注十四 1（2）。

(8). 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 489,438,209.07 元，详见附注十四 1（3）。

(9). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 19、长期股权投资

适用 不适用

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
		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	其他		

											余额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海爱建建筑设计院有限公司	1,879,118.81			33,841.00				92,288.82			1,820,670.99
爱建证券有限责任公司	1,678,917,868.07			5,410,845.40							1,684,328,713.47
上海市颀桥陵园	12,423,832.37			2,894,434.04							15,318,266.41
君信(上海)股权投资基金管理有限公司	7,091,175.44	8,800,000.00		1,800,000.00							17,691,175.44
上海爱祥商务咨询有限公司	490,188.05			352.36							490,540.41
柏瑞爱建资产管理(上海)有限公司	42,854,219.24			-1,567,781.35							41,286,437.89
上海爱建汇力资产管理有限公司	148,615.39		175,000.00	26,384.61							
小计	1,743,805,017.37	8,800,000.00	175,000.00	8,598,076.06				92,288.82			1,760,935,804.61
合计	1,743,805,017.37	8,800,000.00	175,000.00	8,598,076.06				92,288.82			1,760,935,804.61

20、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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
上海浦江租赁信息平台管理有限公司	800,000.00	800,000.00
合计	77,095,365.13	77,095,365.13

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

21、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	1,437,022,586.39	518,475,446.15
信托计划投资	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	1,537,022,586.39	618,475,446.15

其他说明：

□适用 √不适用

22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	119,519,866.39	119,519,866.39
2. 本期增加金额	584,146,409.51	584,146,409.51
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	584,146,409.51	584,146,409.51
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	371,358.93	371,358.93
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 价值调整	371,358.93	371,358.93
4. 期末余额	703,294,916.97	703,294,916.97
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	73,604,867.00	73,604,867.00
2. 本期增加金额	4,245,740.01	4,245,740.01
(1) 计提或摊销	4,245,740.01	4,245,740.01
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	77,850,607.01	77,850,607.01
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	625,444,309.96	625,444,309.96
2. 期初账面价值	45,914,999.39	45,914,999.39

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

注：期末用于抵押的投资性房地产账面价值为 58,414.64 万元，详见附注十四 1（5）。

23、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,442,646,777.21	5,067,146,718.44
固定资产清理		
合计	5,442,646,777.21	5,067,146,718.44

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

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	专用设备（飞机）	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	492,865,157.09	2,046,600.00	8,083,602.20	24,442,477.78	9,050,255.85	5,027,552,722.42	5,564,040,815.34
2. 本期增加金额	170,106,599.72	-2,046,600.00	421,887.93	8,247,530.47	1,734,714.01	418,124,960.00	596,589,092.13
（1）购置	170,106,599.72		421,887.93	4,843,748.90	1,537,694.54	418,124,960.00	595,034,891.09
（2）在建工程转入				1,357,181.57	197,019.47		1,554,201.04
（3）企业合并增加							
（4）类别调整		-2,046,600.00		2,046,600.00			

3. 本期减少金额	824,559.09		66,946.00	970,797.82	71,851.66		1,934,154.57
( 1) 处置 或报废	824,559.09		66,946.00	970,797.82	71,851.66		1,934,154.57
4. 期末余额	662,147,197.72		8,438,544.13	31,719,210.43	10,713,118.20	5,445,677,682.42	6,158,695,752.90
二、累计 折旧							
1. 期初余额	52,052,773.92	1,771,008.00	5,244,363.28	15,364,600.62	4,823,895.84	417,636,241.14	496,892,882.80
2. 本期增加金额	13,460,890.34	-1,771,008.00	531,138.45	6,146,022.31	1,399,924.09	200,967,682.82	220,734,650.01
( 1) 计提	13,460,890.34		531,138.45	4,375,014.31	1,399,924.09	200,967,682.82	220,734,650.01
3. 类别调整		-1,771,008.00		1,771,008.00			
3. 本期减少金额	783,331.14			727,870.97	68,569.11		1,579,771.22
( 1) 处置 或报废	783,331.14			727,870.97	68,569.11		1,579,771.22
4. 期末余额	64,730,333.12		5,775,501.73	20,782,751.96	6,155,250.82	618,603,923.96	716,047,761.59
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	597,416,864.60		2,663,042.40	10,936,458.47	4,556,653.28	4,827,073,758.46	5,442,646,777.21
2. 期初账面价值	440,812,383.17	275,592.00	2,839,238.92	9,077,877.16	4,225,145.91	4,609,916,481.28	5,067,146,718.44

注：期末用于抵押的房屋建筑物账面价值为 42,188.03 万元，详见附注十四 1（5）；

期末用于抵押的专用设备（飞机）账面价值为 471,684.98 万元，详见本附注十四 1（6）。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

24、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程		562,064,227.89
工程物资		
合计		562,064,227.89

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

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
瑞虹新城三期地块塔楼项目				562,064,227.89		562,064,227.89
合计				562,064,227.89		562,064,227.89

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
瑞虹新城三期地块塔楼项目	564,772,497.78	562,064,227.89	23,636,382.66	1,554,201.04	584,146,409.51		100.00	100.00%	37,346,121.75	13,657,004.37	4.41	30,890.00 万元为银行借款，其余公司自筹
合计	564,772,497.78	562,064,227.89	23,636,382.66	1,554,201.04	584,146,409.51		/	/	37,346,121.75	13,657,004.37	/	/

注：本期其他减少金额为本期转入投资性房地产金额。

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

25、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

26、油气资产

适用 不适用

27、使用权资产

适用 不适用

28、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	商标权	其他	电脑软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	27,884,272.06	17,200.00	160,600.00	38,555,553.35	66,617,625.41
2. 本期增加金额				9,129,931.28	9,129,931.28
(1) 购置				9,129,931.28	9,129,931.28
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				24,400.00	24,400.00
(1) 处置				24,400.00	24,400.00
4. 期末余额	27,884,272.06	17,200.00	160,600.00	47,661,084.63	75,723,156.69
二、累计摊销					
1. 期初余额	11,798,857.37	17,200.00	117,072.80	16,977,045.42	28,910,175.59
2. 本期增加金额	578,054.99		12,559.92	6,375,481.98	6,966,096.89
(1) 计提	578,054.99		12,559.92	6,375,481.98	6,966,096.89
3. 本期减少金额				6,913.22	6,913.22
(1) 处置				6,913.22	6,913.22
4. 期末余额	12,376,912.36	17,200.00	129,632.72	23,345,614.18	35,869,359.26
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					

(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	15,507,359.70		30,967.28	24,315,470.45	39,853,797.43
2. 期初账面价值	16,085,414.69		43,527.20	21,578,507.93	37,707,449.82

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

29、开发支出

适用 不适用

30、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

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	其他	处置	其他	
非同一控制下企业合并-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-上海华瑞融资租赁有限公司	16,422,221.95					16,422,221.95
合计	48,635,921.14					48,635,921.14

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

1) 公司将怡科投资所持物业资产（肇嘉浜路 746 号）认定为收购怡科投资 100% 股权时形成商誉的资产组。资产负债表日，将怡科投资所持物业资产与近期已发生交易的类似房地产加以比较，从已成交的类似房地产的已知价格，修正得出怡科投资所持物业资产可回收金额。资产负债表日，怡科投资所持物业资产可回收金额为 4.82 亿元，大于包含商誉的资产组账面价值，本报告期末不存在商誉减值。

2) 公司将合并华瑞租赁时所持有的专用设备（空客、波音 14 架飞机）认定为收购华瑞租赁 100% 股权时形成商誉的资产组。资产负债表日，根据华瑞租赁所持的上述飞机的重置价格及相应的成新率计算其可回收金额。资产负债表日，华瑞租赁所持的上述飞机可回收金额为 42.40 亿元，大于包含商誉的资产组账面价值，本报告期期末不存在商誉减值。

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用  不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	上海怡科投资管理 有限公司	上海华瑞融资租赁 有限公司
商誉账面余额	32,213,699.19	16,422,221.95
商誉减值准备余额		
商誉的账面价值	32,213,699.19	16,422,221.95
未确认归属少数股东权益的商誉价值		
包含未确认归属于少数股东的商誉价值	32,213,699.19	16,422,221.95
资产组或资产组合的账面价值	423,345,902.13	4,079,226,742.68
包含整体商誉的资产组或资产组合的账面价值	455,559,601.32	4,095,648,964.63
资产组或资产组合的公允价值减去处置费用后的净额	481,951,472.00	4,240,098,046.77
商誉减值损失		

其他说明

适用  不适用

31、长期待摊费用

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
应收租赁款集合资金信托合同项下顾问费	420,000.00		420,000.00		
装修费		920,178.75			920,178.75
长期贷款合同项下财务顾问		2,792,452.83	373,427.69		2,419,025.14

费					
合计	420,000.00	3,712,631.58	793,427.69		3,339,203.89

32、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

√适用 □不适用

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	91,211,159.71	22,765,481.80	77,064,747.97	19,256,566.56
其他权益工具投资公允价值变动	16,869.27	4,217.32		
内部交易未实现利润	492,430.04	123,107.51		
应付职工薪酬	150,650,343.85	37,662,585.96	129,669,822.94	32,417,455.74
评估增值	22,253,114.03	5,563,278.51	22,884,724.32	5,721,181.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具公允价值变动			23,570.00	5,892.50
合计	264,623,916.90	66,118,671.10	229,642,865.23	57,401,095.88

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

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	312,862,745.40	78,215,686.35	328,216,701.79	82,054,175.45
交易性金融资产公允价值变动	50,702,965.48	12,675,741.37		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具公允价值变动			1,773,583.61	443,395.90

可供出售金融资产公允价值变动			15,396,608.01	3,849,151.99
因合并集合资金信托计划引起的应纳税暂时性差异	44,971,816.20	11,242,954.05	17,680,133.44	4,420,033.36
合计	408,537,527.08	102,134,381.77	363,067,026.85	90,766,756.70

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

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	581,160,182.01	493,774,132.37
可抵扣亏损	593,630,553.28	345,473,105.28
合计	1,174,790,735.29	839,247,237.65

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019年		1,260,573.31	
2020年	3,696,967.83	3,543,885.55	
2021年	82,798,827.20	82,632,590.36	
2022年	124,412,716.72	126,126,964.03	
2023年	133,932,877.40	131,909,092.03	
2024年	248,789,164.13		
合计	593,630,553.28	345,473,105.28	/

其他说明：

适用 不适用

33. 其他非流动资产

适用 不适用

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
资金信托	300,000,000.00	240,000,000.00	60,000,000.00	300,000,000.00	240,000,000.00	60,000,000.00
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(注)				169,000,000.00		169,000,000.00
长期资产采购款	7,664,240.69		7,664,240.69	4,551,950.21		4,551,950.21
待抵扣进项税	28,565,996.69		28,565,996.69	26,800,639.36		26,800,639.36
债权投资				50,000,000.00		50,000,000.00
保证金(转租业务)	15,980,000.00		15,980,000.00	12,870,000.00		12,870,000.00
合计	392,998,972.89	240,407,887.36	152,591,085.53	604,011,325.08	240,407,887.36	363,603,437.72

注：信托计划抵债资产本期减少原因详见附注十六 8（1）。

（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

（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

34、短期借款

（1）短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	72,196,095.84	232,786,391.00
保证借款	50,058,991.65	18,437,100.00
信用借款	3,077,773,138.20	3,530,000,000.00
合计	3,200,028,225.69	3,781,223,491.00

注：期末借款质押事项详见附注十四 1（2）。

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**35、交易性金融负债**

适用 不适用

**36、衍生金融负债**

适用 不适用

**37、应付票据**

**(1). 应付票据列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	36,780,000.00	
合计	36,780,000.00	

本期末无已到期未支付的应付票据。

**38、应付账款**

**(1). 应付账款列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	50,488,126.78	74,144,403.44
1至2年	5,734,765.82	22,550.00
2至3年	20,000.00	52,480.00
3年以上	1,775,375.36	1,924,228.41
合计	58,018,267.96	76,143,661.85

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海广域建筑装饰工程有限公司	5,734,765.82	尚未结算的工程款
合计	5,734,765.82	/

其他说明

适用 不适用

39、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	208,838,922.59	108,655,479.65
1至2年	26,165.23	474,066.25
2至3年	386,925.27	4,600.00
3年以上	97,542.18	92,942.18
合计	209,349,555.27	109,227,088.08

(2). 预收款项按性质分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
预售房屋销售款	2,619,047.64	2,866,666.69
预收货款、租赁款	87,393,699.83	91,430,248.43
其他预收款项	8,129,562.55	3,619,153.57
预收保理利息	2,170,066.10	11,311,019.39
已收到的债权投资收益	109,037,179.15	
合计	209,349,555.27	109,227,088.08

(3). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

40、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

41、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

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	334,616,765.13	757,344,207.00	685,101,651.10	406,859,321.03

二、离职后福利-设定提存计划	145,072.77	43,300,798.35	43,250,276.51	195,594.61
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	334,761,837.90	800,645,005.35	728,351,927.61	407,054,915.64

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

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	328,793,332.95	676,171,258.23	603,152,824.35	401,811,766.83
二、职工福利费		16,188,006.36	16,188,006.36	
三、社会保险费	169,709.76	16,435,901.58	16,494,431.20	111,180.14
其中：医疗保险费	161,733.47	14,577,179.62	14,639,123.11	99,789.98
工伤保险费	1,890.07	264,388.53	263,886.33	2,392.27
生育保险费	6,086.22	1,594,333.43	1,591,421.76	8,997.89
四、住房公积金	4,104.00	17,408,477.04	17,400,201.04	12,380.00
五、工会经费和职工教育经费	5,527,316.58	12,752,756.96	14,273,307.87	4,006,765.67
六、其他短期薪酬	122,301.84	18,387,806.83	17,592,880.28	917,228.39
合计	334,616,765.13	757,344,207.00	685,101,651.10	406,859,321.03

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险	138,910.24	26,866,645.94	26,817,397.49	188,158.69
2、失业保险费	6,162.53	724,852.79	723,579.40	7,435.92
3、企业年金缴费		15,709,299.62	15,709,299.62	
合计	145,072.77	43,300,798.35	43,250,276.51	195,594.61

其他说明：

□适用 √不适用

42、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	246,595,243.71	359,720,787.84
企业所得税	152,792,555.15	210,765,134.41
个人所得税	5,677,142.31	3,708,099.03
城市维护建设税	16,359,702.23	24,324,829.36
房产税	10,285.71	10,285.71
土地增值税	-180,692.44	-180,692.44
教育费附加	12,447,383.25	15,750,215.31
印花税	253,175.29	398,349.81
其他	19,923.45	19,923.45
合计	433,974,718.66	614,516,932.48

**43、其他应付款**

**项目列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		32,036,866.74
应付股利	1,573,290.02	1,589,578.42
其他应付款	315,823,339.23	2,022,219,078.38
合计	317,396,629.25	2,055,845,523.54

**其他说明：**

适用 不适用

**应付利息**

**(1). 分类列示**

适用 不适用

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		19,597,347.43
企业债券利息		516,393.44
短期借款应付利息		11,923,125.87
合计		32,036,866.74

**重要的已逾期未支付的利息情况：**

适用 不适用

**其他说明：**

适用 不适用

**应付股利**

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利-原法人股股利	1,573,290.02	1,589,578.42
合计	1,573,290.02	1,589,578.42

**其他应付款**

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金、定金、押金	26,125,565.47	32,128,672.62
非合并关联方往来款	117,864,818.27	1,072,268,478.98
预提费用	4,799,495.69	8,364,898.11
暂收款项	24,877,071.45	139,505,771.89
暂收待结算已到期ABS项目款项	98,060,002.13	402,119,198.22
非关联方往来款	44,096,386.22	367,832,058.56
合计	315,823,339.23	2,022,219,078.38

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	/

其他说明：

□适用 √不适用

**44、持有待售负债**

□适用 √不适用

**45、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,635,323,151.36	1,296,936,923.46
1年内到期的应付债券	60,840,983.61	
1年内到期的长期应付款	213,020,393.31	142,102,284.14

1年内到期的其他权益人负债	571,206,827.77	162,117,143.10
合计	2,480,391,356.05	1,601,156,350.70

注1：一年内到期的应付债券详见附注七、48。

注2：一年内到期的应付其他权益人负债系因合并结构化主体（集合资金信托计划）而增加的应付其他权益人实收资金及收益。

(1) 一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	654,291,221.44	427,865,506.27
抵押借款	368,105,540.37	406,657,617.90
保理借款	154,488,106.11	227,147,132.61
信用借款	458,438,283.44	235,266,666.68
合计	1,635,323,151.36	1,296,936,923.46

注：期末质押、抵押及保理借款事项详见附注十四1相关内容。

(2) 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	上年年末余额
一年内到期的待结算融资租赁款销项税	2,592,592.99	7,478,961.43
租赁保证金	28,300,000.00	60,073,563.22
非金融机构保理借款	8,458,134.77	13,489,190.18
非金融机构质押借款	132,392,893.62	61,060,569.31
应付融资租赁款	41,276,771.93	
合计	213,020,393.31	142,102,284.14

注：期末非金融机构保理借款、非金融机构质押借款事项详见附注十四1(2)、(3)。

46、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付其他权益人负债	52,540,078.35	
合计	52,540,078.35	

注：其他流动负债的应付其他权益人负债系因合并存续期不超过一年的结构化主体（集合资金信托计划）而增加的应付其他权益人实收资金及收益。

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

47、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,991,073,981.82	1,472,329,320.22
抵押借款	3,202,114,780.13	3,695,923,379.92
信用借款	619,353,377.14	563,533,333.32
保理借款	213,262,638.44	397,140,046.34
合计	6,025,804,777.53	6,128,926,079.80

注: 期末质押、抵押及保理借款事项详见附注十四 1 相关内容。

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

(2). 余额前五名的长期借款(含一年内到期的长期借款)

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
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	2018/10/26	2031/2/27	人民币	894,767,441.99
上海农商银行黄浦支行	2016/12/19	2021/12/14	人民币	850,000,000.00
招商银行股份有限公司上海大宁支行	2019/1/14	2023/9/14	人民币	569,000,000.00
国金证券股份有限公司上海证券资产管理分公司	2019/10/18	2022/5/27	人民币	435,143,862.11
中国工商银行股份有限公司上海提篮桥支行	2017/3/30	2024/3/30	人民币	302,900,000.00
合计				3,051,811,304.10

48、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
18 爱建 01 (代码: 155113)		498,012,068.47
19 爱建 01 (代码: 155286)	1,495,697,018.61	

合计	1,495,697,018.61	498,012,068.47
----	------------------	----------------

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 爱建 01(代码: 155113)	100.00	2018/12/25	3 年	500,000,000.00	498,012,068.47			1,987,931.53	500,000,000.00	
19 爱建 01(代码: 155286)	100.00	2019/3/28	3 年	1,500,000,000.00		1,494,339,622.64	60,840,983.61	1,357,395.97		1,495,697,018.61
合计	/	/	/	2,000,000,000.00	498,012,068.47	1,494,339,622.64	60,840,983.61	3,345,327.50	500,000,000.00	1,495,697,018.61

应付债券说明 1：根据公司披露的《上海爱建集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中所设定的回售条款，“18 爱建 01”公司债券持有人有权选择在回售申报期内进行回售，申报期结束公司债券持有人将其持有的“18 爱建 01”公司债券按面值全部回售给公司，公司履行了约定的回购义务。

应付债券说明 2：本期面值发行债券 1,500,000,000.00 元，扣除发行手续费 6,000,000.00 元，实际到账 1,494,000,000.00 元，抵扣发行手续费增值税进项税 339,622.64 元。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

49、租赁负债

适用 不适用

50、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	931,176,867.82	233,212,995.93
专项应付款		
合计	931,176,867.82	233,212,995.93

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
房屋维修基金	1,511,792.30	1,236,032.05
融资租赁保证金	73,919,912.00	34,691,829.43
待结算融资租赁款销项税	6,414,754.28	7,250,249.47
非金融机构保理借款	16,201,878.97	7,743,744.20
非金融机构质押借款	135,164,658.38	164,764,280.16
应付融资租赁款		715,490,732.51

注：期末非金融机构保理借款、非金融机构质押借款事项详见附注十四 1（2）、（3）。

于资产负债表日后需支付的最低融资租赁付款额如下（含一年内到期的应付融资租赁款）：

单位：元 币种：人民币

剩余租赁期	期末余额
1 年以内	56,245,862.81
1 至 2 年	61,372,468.34
2 至 3 年	61,372,468.34
3 年以上	783,240,588.40
合计	962,231,387.89

(2). 余额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	项目	期末余额
LS-AVIATION NO.11 CO.,LTD	融资租赁款	358,078,208.88
LS-AVIATION NO.12 CO.,LTD	融资租赁款	357,412,523.63

长江联合金融租赁有限公司	借款	70,168,554.04
中铁建金融租赁有限公司	借款	58,579,399.32
浙江浙银金融租赁股份有限公司	借款	36,016,326.80
合计		880,255,012.67

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

51、长期应付职工薪酬

适用 不适用

52、预计负债

适用 不适用

53、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

54、其他非流动负债

适用 不适用

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
应付其他权益人负债（注）	184,356,271.21	882,450,959.65
合计	212,792,994.44	910,887,682.88

注：应付其他权益人负债系因合并结构化主体（集合资金信托计划）而增加的应付其他权益人实收资金及收益。

55、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	1,621,922,452.00						1,621,922,452.00
------	------------------	--	--	--	--	--	------------------

56、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

57、资本公积

适用 不适用

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
资本溢价 (股本溢价)	4,037,690,571.34			4,037,690,571.34
其他资本公积	7,796,096.07			7,796,096.07
合计	4,045,486,667.41			4,045,486,667.41

58、库存股

适用 不适用

59、其他综合收益

适用 不适用

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：前期计入其他综合收益当期转入留存	减：所得税费用	税后归属于母公司	

				收益				
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	33,264,445.71	-4,817.11				-4,817.11		33,259,628.60
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	49,913,181.82							49,913,181.82
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-16,295,365.13							-16,295,365.13
其他债权投资信用减值准备								

现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	-353,370.98	-4,817.11				-4,817.11		-358,188.09
其他综合收益合计	33,264,445.71	-4,817.11				-4,817.11		33,259,628.60

注：其他综合收益上年年末余额因执行新金融工具准则而在首次执行日进行了相关调整，调减金额 30,379,536.66 元。具体调整原因详见附注五 45。

#### 60、专项储备

适用 不适用

#### 61、盈余公积

适用 不适用

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
法定盈余公积	131,969,894.20	17,143,905.57		149,113,799.77
合计	131,969,894.20	17,143,905.57		149,113,799.77

注：因执行新金融工具准则而在首次执行日进行了相关调整，根据涉及留存收益调整情况而相应补记了法定盈余公积，由此在首次执行日盈余公积较上年年末余额增加了 31,023,848.08 元。具体调整原因详见附注五 45。

#### 62、一般风险准备

单位：元 币种：人民币

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	147,789,795.23	147,789,795.23	3,633,244.89		151,423,040.12
信托赔偿准备金	372,861,405.12	375,990,388.24	123,786,430.10		499,776,818.34
合计	520,651,200.35	523,780,183.47	127,419,674.99		651,199,858.46

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五 40；
- 2、信托赔偿准备金的计提情况详见附注五 41。

注：因执行新金融工具准则而在首次执行日进行了相关调整，根据涉及留存收益调整情况而相应补记了一般风险准备，由此在首次执行日一般风险准备较上年年末余额增

加了 3,128,983.12 元，具体调整原因详见附注五 45。

### 63、未分配利润

√适用 □不适用

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	3,281,243,476.47	2,520,181,311.77
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	16,794,555.80	
调整后期初未分配利润	3,298,038,032.27	2,520,181,311.77
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,318,851,954.09	1,158,084,675.21
减: 提取法定盈余公积	17,143,905.57	49,711,804.78
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	127,419,674.99	152,677,999.42
应付普通股股利	194,630,694.24	194,630,694.24
转作股本的普通股股利		
提取职工奖励及福利基金	2,432.12	2,012.07
期末未分配利润	4,277,693,279.44	3,281,243,476.47

注 1: 因执行新金融工具准则而在首次执行日进行了相关调整, 涉及了留存收益调整以及补记相关盈余公积和一般风险准备, 由此在首次执行日未分配利润较上年年末余额增加了 16,794,555.80 元。具体调整原因详见附注五 45;

注 2: 一般风险准备的计提情况详见附注七 62;

注 3: 2019 年 4 月 19 日, 公司 2018 年年度股东大会决审议通过了《公司 2018 年度利润分配方案(草案)》的议案, 即以方案实施前公司总股本 1,621,922,452 股为基数, 每股派发现金红利 0.12 元(含税), 共计派发现金红利 194,630,694.24 元。

### 64、营业收入和营业成本

#### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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	1,655,086,837.99	1,083,618,340.69	821,696,613.00	542,228,217.83
其他业务	43,397,765.96	11,628,002.15	126,736,633.05	8,064,877.82
合计	1,698,484,603.95	1,095,246,342.84	948,433,246.05	550,293,095.65

#### (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

65、利息收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存放同业	6,600,058.74	5,248,469.41
发放委托贷款及垫款	88,676,601.45	73,761,893.18
买入返售	11,139,329.48	1,310,958.90
债权投资利息收入	10,175,149.59	
合计	116,591,139.26	80,321,321.49

66、手续费及佣金收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代理业务手续费	3,151,161.94	85,074.50
顾问和咨询费	2,543,770.11	109,882,452.60
托管及其他受托业务手续费收入	1,981,684,737.23	1,515,265,204.67
合计	1,987,379,669.28	1,625,232,731.77

67、利息支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
借款利息支出	142,734,941.76	129,701,024.34
集合资金信托计划贷款利息支出（注）	129,501,737.80	3,068,102.75
合计	272,236,679.56	132,769,127.09

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。

68、手续费及佣金支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	81,167.54	63,405.94
咨询支出	18,793,304.18	28,149,452.94
佣金支出	282,695.24	88,365.08
其他	1,784.59	101.56

合 计	19,158,951.55	28,301,325.52
-----	---------------	---------------

**69、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		4,687,974.84
城市维护建设税	12,440,250.67	10,457,109.96
教育费附加	11,852,097.42	7,129,315.51
房产税	9,387,986.19	5,978,010.04
印花税	2,625,391.37	2,924,402.75
土地增值税	3,679.14	2,608,264.71
其他税费	154,670.76	332,115.70
合计	36,464,075.55	34,117,193.51

**70、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	37,576,127.33	2,915,092.55
运费及包干费		62,104.42
装卸费	28,358.50	79,667.82
差旅费	1,833,690.32	1,114,825.60
咨询费	147,258.23	1,471,922.64
业务招待费	1,044,200.57	470,565.73
折旧及摊销	1,940.88	28,100.82
广告促销费	516,879.39	111,618.45
其他费用	999,890.28	951,558.26
合计	42,148,345.50	7,205,456.29

**71、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	751,992,682.53	534,584,568.16
办公费	59,998,516.42	37,255,012.37
业务招待费	26,205,238.50	23,396,297.21
会议费	4,968,394.43	1,443,789.75
差旅费	14,937,161.66	19,349,274.80
中介费用	40,163,856.82	27,892,903.97
折旧及摊销	26,515,563.00	24,790,163.69
电子设备运转费	7,856,614.37	7,630,768.14

低值易耗品摊销	2,035,895.46	669,181.94
修理费	12,514,767.03	8,098,753.93
其他	4,742,603.83	6,033,281.86
合计	951,931,294.05	691,143,995.82

72、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
研发资产摊销	48,742.13	
合计	48,742.13	

73、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	270,777,464.45	140,863,507.12
利息收入	-13,213,397.07	-13,555,137.95
汇兑损益	1,124,991.19	-3,907,334.66
其他	384,384.15	379,941.13
合计	259,073,442.72	123,780,975.64

74、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	39,362,003.73	24,598,000.00
进项税加计抵减	157,581.80	
代扣个人所得税手续费	313,464.21	554,448.52
小规模企业增值税减免	19,240.54	
社保补贴	98,663.82	121,456.30
稳岗补贴	314,033.00	
投标补偿费	471,698.11	
合计	40,736,685.21	25,273,904.82

计入其他收益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
上海市徐汇区财政局财政扶持款		1,440,000.00	与收益相关
上海市静安区财政局财政扶持款	90,000.00		与收益相关

开发扶持资金	39,062,003.73	23,158,000.00	与收益相关
企业发展专项资金	210,000.00		与收益相关
合计	39,362,003.73	24,598,000.00	

75、投资收益

√适用 □不适用

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	8,598,076.06	-50,174,738.72
处置长期股权投资产生的投资收益	14,044.39	439,512.55
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		6,218,837.15
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		-76,405.08
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		14,104,270.96
处置可供出售金融资产取得的投资收益		83,162,105.38
交易性金融资产在持有期间的投资收益	5,392,576.30	
债权投资在持有期间取得的利息收入	260,237,301.87	
处置交易性金融资产取得的投资收益	18,080,485.71	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	26,086,868.39	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-661,288.63	
理财产品的投资收益	1,046,218.24	615,173.34
信托产品收益	570,642,378.89	457,818,310.74
债权性投资收益	6,132,075.33	12,508,401.83
合计	895,568,736.55	524,615,468.15

76、净敞口套期收益

□适用 √不适用

77、公允价值变动收益

√适用 □不适用

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
---------------	-------	-------

交易性金融资产	32,087,865.98	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		958,033.16
其他非流动金融资产	1,320,719.31	
合计	33,408,585.29	958,033.16

**78、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-40,933,604.60	
债权投资减值损失	-17,442,000.00	
长期应收款坏账损失	-19,531,697.79	
应收账款坏账损失	-16,911,068.79	
发放贷款及垫款减值损失	-14,225,671.82	
合计	-109,044,043.00	

**79、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-54,991,868.17	
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他	-770,000.00	
合计	-55,761,868.17	

80、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产净收益	10,412.09	10,482.20
合计	10,412.09	10,482.20

81、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

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
政府补助		215,163.00	
违约赔偿收入	75,882.96	14,784.00	75,882.96
非流动资产毁损报废利得	51.07		51.07
无法支付的应付款项	8,328,238.84		8,328,238.84
其他	142,673.76	49,909.01	142,673.76
合计	8,546,846.63	279,856.01	8,546,846.63

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

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
稳岗位补贴		215,163.00	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

82、营业外支出

√适用 □不适用

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
对外捐赠	1,510,000.00	500,000.00	1,510,000.00
固定资产报废损失	42,576.03	6,376.15	42,576.03
罚款、滞纳金支出	136,348.02		136,348.02

违约赔偿支出 (注)	144,757,724.92	37,735.85	144,757,724.92
其他	16,676.00	11,447.61	16,676.00
合计	146,463,324.97	555,559.61	146,463,324.97

注：本期违约赔偿支出 14,475.77 万元系子公司因被执行（2017）京民终 601 号判决书的判决结果而被划转的相关案件执行款。子公司已向有管辖权的人民法院申请再审。目前，子公司已收到中华人民共和国最高人民法院（2019）最高法民申 4930 号民事裁定书，裁定为“一、本案由本院提审；二、再审期间，中止原判决的执行。”。该事项的详细内容可查阅本公司 2020 年 1 月 11 日编号为临 2020-004 号的公告内容。

### 83、所得税费用

#### (1). 所得税费用表

适用  不适用

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	531,139,557.47	412,482,068.52
递延所得税费用	-1,610,049.39	12,688,295.45
合计	529,529,508.08	425,170,363.97

#### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,850,168,814.82
按法定/适用税率计算的所得税费用	462,542,203.71
子公司适用不同税率的影响	-1,653,551.90
调整以前期间所得税的影响	-14,708.13
非应税收入的影响	-22,809,868.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,049,534.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-523,798.30
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	79,933,818.44
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	5,878.32
所得税费用	529,529,508.08

其他说明：

适用  不适用

84、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

85、每股收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,318,851,954.09	1,158,238,910.89
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,621,922,452	1,606,523,901
基本每股收益	0.81	0.72
稀释每股收益	0.81	0.72

注：公司 2018 年 1 月 1 日发行在外普通股 1,437,139,844 股，2018 年 1 月发行新股 184,782,608 股，2018 年 12 月 31 日发行在外普通股的加权平均数 = 1,437,139,844 + 184,782,608 × 11/12 = 1,606,523,901（股）；公司 2019 年股本未发生变化。

86、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

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	815,012,513.79	786,949,124.09
专项补贴、补助款	40,542,348.19	25,489,067.82
租赁收入	22,358,894.41	29,466,176.59
利息收入	12,922,739.54	13,053,953.76
营业外收入	156,710.79	64,693.01
租赁及保理业务收款净额	199,961,761.69	
贷款业务暂收款	109,037,179.15	
代收信托项目税金	377,287,873.28	
收回买入返售金融资产	433,700,000.00	
合计	2,010,980,020.84	855,023,015.27

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

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	1,146,415,951.70	1,013,854,828.35
费用支出	182,137,866.81	143,698,845.03

营业外支出	45,123,628.94	549,183.46
保理业务收款净额		810,223,850.00
返售业务资金净增加额	44,100,044.10	
合计	1,417,777,491.55	1,968,326,706.84

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁收到的现金	2,966,146,385.20	1,168,468,799.92
企业间借款收回的资金	4,411,205.48	
投资意向金收回	1,001,000.00	
合计	2,971,558,590.68	1,168,468,799.92

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款借出的资金	1,100,000.00	3,000,000.00
投资意向金		1,001,000.00
合计	1,100,000.00	4,001,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

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（注）	1,287,725,000.00	1,021,200,000.00
企业间借款收到的资金		8,500,000.00
收到受限货币资金	94,855,648.00	
合计	1,382,580,648.00	1,029,700,000.00

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。

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

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（注1）	530,700,000.00	970,160,708.27
受限资金（注2）	16,365,000.00	90,055,648.00
企业间借款归还的资金		8,500,000.00
非公开发行费用		1,305,000.00

购买少数股权所支付的现金		34,300,000.00
合计	547,065,000.00	1,104,321,356.27

注 1：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。

注 2：本报告期受限资金 16,365,000.00 元为本期增加的受限银行存款（保证金）。

## 87、现金流量表补充资料

### (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,320,639,306.74	1,158,238,910.89
加：资产减值准备	109,044,043.00	55,761,868.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	224,980,390.02	70,923,170.01
使用权资产摊销		
无形资产摊销	6,966,096.89	5,110,966.68
长期待摊费用摊销	397,201.27	
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）	-10,412.09	-96,404,007.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	42,524.96	6,376.15
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-33,408,585.29	-958,033.16
财务费用（收益以“-”号填列）	636,459,073.80	409,707,926.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-895,568,736.55	-524,615,468.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,717,575.22	31,105,866.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	7,107,525.83	-18,417,570.96
存货的减少（增加以“-”号填列）	268,990.99	65,408.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-227,534,836.32	-1,107,453,064.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	340,165,128.85	300,994,965.54

其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,480,830,136.88	284,067,315.32
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,650,444,910.47	1,342,895,318.32
减: 现金的期初余额	1,342,895,318.32	1,403,595,982.58
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	307,549,592.15	-60,700,664.26

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

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	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
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	949,695,660.71
其中: 上海华瑞融资租赁有限公司	949,695,660.71
取得子公司支付的现金净额	949,695,660.71

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,650,444,910.47	1,342,895,318.32
其中: 库存现金	259,192.09	422,802.78
可随时用于支付的银行存款	1,648,977,251.20	1,340,116,633.86
可随时用于支付的其他货币资金	1,208,467.18	2,355,881.68
可用于支付的存放中央银		

行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	1,650,444,910.47	1,342,895,318.32
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

**88、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

**89、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	16,365,000.00	履约保证金
固定资产	5,138,730,083.25	用于抵押借款，详见附注十四 1（5）、（6）
长期应收款（含一年内到期的长期应收款）	2,242,126,464.02	用于质押或保理借款，详见附注十四 1（2）、（3）
长期股权投资	1,416,712,912.03	用于质押借款，详见附注十四 1（4）
投资性房地产	584,146,409.51	用于抵押借款，详见附注十四 1（5）
合计	9,398,080,868.81	/

**90、外币货币性项目**

**(1). 外币货币性项目**

适用 不适用

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	-	-	19,235,641.92

其中：美元	1,590,394.18	6.9762	11,094,907.88
港币	8,623,923.68	0.89578	7,725,138.35
新加坡元	80,325.42	5.1739	415,595.69
应收账款	-	-	24,010.06
其中：美元	3,441.71	6.9762	24,010.06
一年内到期的非流动资产	-	-	41,378,358.52
其中：美元	5,931,360.70	6.9762	41,378,358.52
长期应收款	-	-	715,490,732.51
其中：美元	102,561,671.47	6.9762	715,490,732.51
其他应付款	-	-	13,962,183.52
其中：美元	1,670,400.00	6.9762	11,653,044.48
港币	2,577,797.05	0.89578	2,309,139.04
一年内到期的非流动负债	-	-	41,276,771.93
其中：美元	5,916,798.82	6.9762	41,276,771.93
长期应付款	-	-	715,490,732.51
其中：美元	102,561,671.47	6.9762	715,490,732.51

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

#### 91、套期

适用 不适用

#### 92、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持	90,000.00	其他收益	90,000.00
财政扶持	39,062,003.73	其他收益	39,062,003.73
财政扶持	210,000.00	其他收益	210,000.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

#### 93、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

- （1）本期合并子公司的范围较上期无增减变动。
- （2）与上期相比本期新增 17 个结构化主体，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 15 个结构化主体，退出合并的原因系原持有并控制的结构化主体到期结束或转让。

#### 6、 其他

适用 不适用

九、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

√适用 □不适用

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
上海爱建物业 管理有限公司	上海	上海	服务业	10.00	90.00	设立
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	75.00	25.00	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	75.00	25.00	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
上海祥卓文化 发展有限公司	上海	上海	服务业		100.00	设立
宁波梅山保税 港区爱睿股权 投资合伙企业 (有限合伙)	浙江	浙江	投资管理 业		100.00	设立
宁波梅山保税 港区爱誉股权 投资合伙企业 (有限合伙)	浙江	浙江	投资管理 业		100.00	设立
宁波梅山保税 港区皓臻股权 投资合伙企业 (有限合伙)	浙江	浙江	投资管理 业		100.00	设立
上海爱潮投资 管理有限公司	上海	上海	投资管理 业		100.00	设立
上海爱澍投资 管理有限公司	上海	上海	投资管理 业		100.00	设立
爱建国际资产 管理有限公司	香港	香港	商业		100.00	设立
上海华瑞融资 租赁有限公司 (包含下属 44 家 SPV 公司)	上海	上海	服务业	75.00	25.00	非同一控 制下企业 合并

上海华瑞（香港）投资有限公司（包含下属3家SPV公司）	香港	香港	投资管理业		100.00	非同一控制下企业合并
结构化主体20个						购买信托计划

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本报告期公司对所持有或管理的结构化主体综合考虑公司在该等结构化主体中拥有的权力及参与其相关活动而享有可变回报等控制因素，截至2019年12月31日止经判断公司控制20个结构化主体，因此纳入合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

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	40.45	8.41	权益法核算

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/本期金额 爱建证券有限责任公司	上年年末余额/上期金额 爱建证券有限责任公司
资产合计	4,895,456,786.34	4,431,566,914.24
负债合计	3,572,412,374.75	3,119,595,860.67
归属于母公司股东权益	1,323,044,411.59	1,311,971,053.57
按持股比例计算的净资产份额	646,487,610.21	641,076,764.81
对联营企业权益投资的账面价值	1,684,328,713.47	1,678,917,868.07
营业收入	318,631,842.22	264,713,048.59
净利润	11,073,358.02	-98,556,225.78
其他综合收益		-921,756.34
综合收益总额	11,073,358.02	-99,477,982.12
本期收到的来自联营企业的股利		

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

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
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	76,607,091.14	64,887,149.30
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,187,230.66	-2,016,582.94
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,187,230.66	-2,016,582.94

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

公司对直接投资持有及因合并信托计划而在结构化主体中享有权益，综合考虑在该等结构化主体中拥有的权力及参与其相关活动而享有可变回报等控制因素，认定将 20 个结构化主体纳入合并财务报表范围。

上述纳入合并报表范围的结构化主体的资产总额为 59.29 亿元，本期净利润为 4.56 亿元。公司持有的上述结构化主体账面价值为 50.57 亿元，增加合并财务报表中的期末资产金额为 8.72 亿元，增加合并财务报表本期净利润为 0.24 亿元。

6、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(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

公司通过直接投资持有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公司的合并财务报表范围，包括基金投资、信托计划。

截至 2019 年 12 月 31 日止，公司通过直接投资持有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
基金投资	22,238,760.00	22,238,760.00
信托计划—本公司发起设立	3,480,268,136.88	3,480,268,136.88
信托计划—第三方机构发起设立	20,060,000.00	20,060,000.00
合计	3,522,566,896.88	3,522,566,896.88

截至 2019 年 12 月 31 日，公司通过直接投资持有及因合并信托计划而在结构化主体中享有权益在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	交易性金融资产	其他非流动金融资产	合计
基金投资	22,238,760.00		22,238,760.00
信托计划—本公司发起设立	3,380,268,136.88	100,000,000.00	3,480,268,136.88
信托计划—第三方机构发起设立	20,060,000.00		20,060,000.00
合计	3,422,566,896.88	100,000,000.00	3,522,566,896.88

基金投资、信托计划的最大损失敞口为报告日的账面价值。

### （2）发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体

发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体，主要为子公司上海爱建信托有限责任公司发行的信托计划。发起这些结构化主体的性质和目的主要是受托管信托资产并收取管理费。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投资持有或通过管理这些结构化主体收取管理费收入。

截至 2019 年 12 月 31 日止，上海爱建信托有限责任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 1,728.85 亿元。

子公司上海爱建信托有限责任公司本报告期从该等发起设立的信托计划（未纳入合并报表范围的）中获得的手续费收入合计为 1,981,684,737.23 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

截至 2019 年 12 月 31 日止，公司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 9,554,164.12 元。

上述代垫信托费用的信托计划均为子公司上海爱建信托有限责任公司发起设立的。

## 7、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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。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。

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。

### （一） 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。

### （二） 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。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 59.41%。

#### （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。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。

2019 年度，公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

截至 2019 年 12 月 31 日止，公司外币资产总额 77,612.87 万元，占公司总资产 2.90%，公司外币负债总额 77,072.97 万元，占公司总负债 4.83%。

### (三) 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。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。

2019 年末，公司资产负债率为 59.68%，其中，流动资产总额为 129.82 亿元，流动负债为 71.96 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等，能支付公司流动负债中的短期借款等支出。

## 十一、 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。

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
持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产	197,221,213.72	3,422,566,896.88	17,770,000.00	3,637,558,110.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	197,221,213.72	3,422,566,896.88	17,770,000.00	3,637,558,110.60
(1) 权益工具投资	193,315,882.09		17,770,000.00	211,085,882.09
(2) 债务工具投资	3,905,331.63			3,905,331.63
(3) 信托计划		3,400,328,136.88		3,400,328,136.88
(4) 基金投资		22,238,760.00		22,238,760.00
◆其他权益工具投资			77,095,365.13	77,095,365.13
◆其他非流动金融资产		100,000,000.00	1,437,022,586.39	1,537,022,586.39

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		100,000,000.00	1,437,022,586.39	1,537,022,586.39
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			1,437,022,586.39	1,437,022,586.39
(3) 信托计划		100,000,000.00		100,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	197,221,213.72	3,522,566,896.88	1,531,887,951.52	5,251,676,062.12

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

√适用 □不适用

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，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、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

√适用 □不适用

对于信托计划、资产管理计划投资、理财产品，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，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，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。

**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

√适用 □不适用

对于非上市股权投资，公司采用自对手方处获取估值报价，或使用估值技术确定其公允价值，包括现金流贴现分析、净资产价值、市场可比法和期权定价模型等。这些金融工具的公允价值可能基于对估值有重大影响的不可观测输入值，不可观测输入值包括加权平均资本成本、流动性贴现、市净率等。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

**十二、 关联方及关联交易**

**1、 本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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 (%)
上海均瑶 (集团) 有限公司	上海	实业投资	80,000.00	29.00	29.00

本企业最终控制方是王均金先生。

**2、 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、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附注

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”。其他合营或联营企业详见附注七 19。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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
上海建岭工贸实业有限公司	与本公司有特殊关系
上海华瑞银行股份有限公司	控股股东投资的企业
上海吉祥航空股份有限公司	控股股东投资的企业
上海吉祥航空香港有限公司	控股股东投资的企业
九元航空有限公司	控股股东投资的企业
上海爱恒投资管理中心（有限合伙）（注1）	子公司参股企业
合肥市超艺彩色印刷包装有限责任公司（注2）	子公司参股企业
上海均瑶科创信息技术有限公司	控股股东投资的企业
上海宝镜征信服务股份有限公司	控股股东投资的企业
上海吉宁文化传媒有限公司	控股股东投资的企业

注1：上海爱恒投资管理中心（有限合伙）曾是公司子公司上海爱建财富管理有限公司投资参股的企业。2019年05月07日，上海爱恒投资管理中心（有限合伙）已注销。

注2：合肥市超艺彩色印刷包装有限责任公司曾是公司子公司上海爱建产业发展有限公司投资参股的企业。2018年12月，上海爱建产业发展有限公司已对外转让所持其的全部股权。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海均瑶科创信息技术有限公司	软件开发服务	4,172,951.27	1,268,716.98
上海宝镜征信服务股份有限公司	信息查询费		2,358.49
上海吉宁文化传媒有限公司	广告服务费	1,599,056.59	320,754.71
均瑶集团上海食品有限公司	采购饮品	1,270.50	
上海吉祥航空股份有限公司	采购饮品	311,760.00	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海爱建建筑设计院有限公司	物业服务	18,867.92	
上海均瑶（集团）有限公司	物业服务	348,714.48	
爱建证券有限责任公司	物业服务	3,412.30	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(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
上海爱建集团股份有限公司	爱建证券有限责任公司	房屋	2019/8/1	2020/7/31	市场价	840,401.93
上海爱建集团股份有限公司	上海爱建建筑设计院有限公司	房屋	2019/1/1	2019/12/31	市场价	362,971.44
上海华瑞融资租赁有限公司	上海吉祥航空股份有限公司	飞机	2015/10/28	2029/6/27	按合同约定	307,946,616.00
上海华瑞融资租赁有限公司	九元航空有限公司	飞机	2016/3/7	2031/2/26	按合同约定	293,233,281.24

公司承租情况

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
上海建岭工贸实业有限公司	房屋	463,640.00

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

□适用 √不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,889.29	2,513.14

(8). 其他关联交易

适用 不适用

①截至 2019 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	3,480,268,136.88

②向关联方购买信托计划及其他投资产品取得的收益

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
上海爱建信托有限责任公司	569,112,305.58	457,818,310.74

③截至 2019 年 12 月 31 日关联方（非合并）向爱建信托购买信托计划

单位：元 币种：人民币

单位名称	性质	余额
上海建岭工贸实业有限公司	集合资金信托	39,147,937.31
君信（上海）股权投资基金管理有限公司	集合资金信托	1,036,562.96
上海华瑞银行股份有限公司	单一资金信托	552,169,000.00

④截至 2019 年 12 月 31 日受关联方委托发行事务管理类（通道业务）单一指定信托计划

单位：元 币种：人民币

单位名称	性质	余额
上海华瑞银行股份有限公司	单一资金信托	552,169,000.00

注：本报告期内，上海爱建信托有限责任公司因受上海华瑞银行股份有限公司之托发行事务管理类单一资金信托项目而向其收取的受托人报酬为 0.00 元。

⑤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	本期发生额	上期发生额
上海爱建信托有限责任公司	51,872,364.98	42,855,206.62

⑥向关联方提供信托计划代销服务收取的服务费

单位：元 币种：人民币

关联方	本期发生额	上期发生额
上海爱建信托有限责任公司	51,204,489.23	

⑦向关联方借款情况

单位：元 币种：人民币

出借人	性质	借款余额
上海华瑞银行股份有限公司	借款	128,015,552.00

⑧向关联方存款情况

单位：元 币种：人民币

关联方	年末余额	期初余额
上海华瑞银行股份有限公司	27,909,165.06	115,016,342.86

⑨向关联方支付借款利息及顾问费情况

单位：元 币种：人民币

关联方	性质	本期发生额
上海华瑞银行股份有限公司	借款利息	14,264,238.45

⑩其他关联交易

2019年12月25日，公司召开八届4次董事会议，审议通过《上海爱建集团股份有限公司关于发起设立上海均联爱建航空产业基金暨关联交易的议案》，同意：1、上海爱建资本管理有限公司投资1,000万元人民币，新设全资子公司上海均联爱建投资管理有限公司（暂定名，下称“均联爱建”）；2、均联爱建出资1,000万元（基金唯一普通合伙人及执行事务合伙人）；上海均瑶（集团）有限公司、上海机场投资有限公司、上海国方母基金一期股权投资合伙企业（有限合伙）及上海国方母基金二期股权投资合伙企业（有限合伙）、上海金山科技创业投资有限公司，作为有限合伙人分别出资3.9亿元、2亿元、2亿元、2亿元，共同发起设立目标规模为10亿元的航空产业基金，募集规模最多不超过15亿元（上海爱建资本管理有限公司作为航空产业基金的管理人）。

截至报告出具日，上述事项尚处相关部门审核阶段，即相关筹建工作尚未正式完成。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

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	上海均瑶（集团）有限公司	78,039.32	4,682.35		
其他应收款	合肥市超艺彩色印刷包装有限责任公司			18,550,000.00	3,213,000.00
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	上海爱恒投资管理中心（有限合伙）			474,292.39	28,457.54
其他应收款	上海爱建建筑设计院有限公司	80,133.80	4,808.03		
发放贷款及垫款	合肥市超艺彩色印刷包装有限责任公司			70,000,000.00	700,000.00
长期应收款（含一年内到期）	上海吉祥航空股份有限公司	756,869,091.03		491,839,977.08	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

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	预收账款上海工商房屋建设公司	8,083,300.00	8,083,300.00
其他应付款	合肥市超艺彩色印刷包装有限责任公司		1,150,000.00
其他应付款	上海吉祥航空股份有限公司	90,503,518.27	660,525,263.80
其他应付款	上海吉祥航空香港有限公司		379,673,915.18
其他应付款	九元航空有限公司	19,278,000.00	22,836,000.00
预收账款	上海吉祥航空股份有限公司	54,506,605.30	55,825,948.00
预收账款	九元航空有限公司	26,952,059.93	18,952,805.61
应付利息	上海华瑞银行股份有限公司		466,837.62

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资产负债表日存在的重要承诺

①经营租赁承诺

根据已签订的经营性租赁合同，本公司于资产负债表日后应支付的最低租赁付款

额如下：

单位：元 币种：人民币

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内	37,503,788.81
1 至 2 年	32,663,017.42
2 至 3 年	21,497,071.17
3 年以上	49,024,883.56
合计	140,688,760.96

## ②融资租赁承诺

根据已签订的融资租赁合同，本公司于资产负债表日后应支付的最低租赁付款额详见附注七 50 相关内容。

### (2) 截至 2019 年 12 月 31 日以长期应收款质押借款情况

子公司上海爱建融资租赁有限公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款 142,635.50 万元提供质押，向华瑞银行、华一银行、南洋商业银行（中国）有限公司、上海农村商业银行、中国农业银行、中国银行、东亚银行、辽宁振兴银行、华夏银行、国金证券股份有限公司上海证券资产管理分公司贷款，截至 2019 年 12 月 31 日借款本金余额为 113,357.12 万元。

子公司上海爱建融资租赁有限公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款 32,633.33 万元提供质押，与长江联合金融租赁有限公司、浙江浙银金融租赁股份有限公司、中铁建金融租赁有限公司进行转租赁业务，截至 2019 年 12 月 31 日长期应付款余额为 29,715.72 万元。

### (3) 截至 2019 年 12 月 31 日以长期应收款保理借款情况

子公司上海爱建融资租赁有限公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款 48,943.82 万元进行保理，取得上海浦东发展银行、中国光大银行、中国工商银行、平安银行、平安国际租赁有限公司贷款，截至 2019 年 12 月 31 日借款本金余额为 37,841.69 万元。

### (4) 截至 2019 年 12 月 31 日以股权质押借款情况

公司以持有的上海华瑞融资租赁有限公司 75% 的股权（账面价值 113,902.17 万元，该项投资系公司对子公司的投资，已在合并财务报表层次中抵消）。为标的向招商银行股份有限公司上海大宁支行贷款 91,000.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日借款本金余额为 72,800.00 万元。

公司以持有的爱建证券有限责任公司 28.636% 的股权（账面价值 141,671.29 万元）为标的向上海农商银行黄浦支行贷款 100,000.00 万元，截至 2019 年 12 月 31 日借款

本金余额为 85,000.00 万元。

**(5) 截至 2019 年 12 月 31 日以不动产抵押借款情况**

子公司上海祥卓文化发展有限公司将持有的虹关路 233 号地下 2 及地上 15 层的建筑面积 15,539.39 平米的房屋作价 50,000.00 万元，向中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行抵押贷款。抵押贷款期间为 2017 年 3 月 30 日至 2024 年 3 月 30 日，截至 2019 年 12 月 31 日借款本金余额为 30,290.00 万元。

子公司上海怡科投资管理有限公司将持有的肇嘉浜路 746 号 101-1701 及附屋办公房地产的建筑面积为 14,967.11 平米的房屋作价 42,702.00 万元，向中国建设银行股份有限公司上海静安支行抵押贷款。抵押贷款期间为 2016 年 6 月 1 日至 2031 年 6 月 1 日，截至 2019 年 12 月 31 日借款本金余额为 19,900.00 万元。

**(6) 截至 2019 年 12 月 31 日止，以自有的飞机（账面价值 471,684.98 万元）抵押给银行，取得银行借款情况如下（金额单位：人民币万元）**

借款银行	借款金额	借款余额	借款日期	还款日期	抵押飞机型号
上海农商银行普陀支行	24,831.00	18,623.25	2017/2/27	2029/1/17	B-1553
上海农商银行普陀支行	24,109.00	18,081.75	2017/2/28	2029/1/17	B-1556
国家开发银行股份有限公司（注）	22,158.00	18,763.00	2017/8/23	2029/8/22	B-1592
交通银行股份有限公司上海徐汇支行	26,800.00	17,420.00	2016/6/27	2026/6/22	B-8539
中国建设银行股份有限公司上海金桥支行	23,835.05	15,890.03	2015/10/28	2027/10/27	B-8236
中国工商银行股份有限公司上海长宁支行（注）	23,071.05	16,341.99	2016/6/1	2028/5/31	B-8536
中国工商银行股份有限公司上海长宁支行（注）	23,122.15	16,378.19	2016/6/23	2028/6/22	B-8538
中国银行股份有限公司上海市长宁支行	26,800.00	17,420.00	2016/6/29	2026/6/28	B-8540
国家开发银行股份有限公司（注）	22,513.00	19,118.00	2017/8/23	2029/8/22	B-1472
国家开发银行股份有限公司（注）	22,513.00	19,118.00	2017/8/23	2029/8/22	B-1473
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行（注）	26,134.63	20,145.45	2017/3/23	2029/3/22	B-8956
上海浦东发展银行股份有限公司徐汇支行	26,188.23	19,688.23	2017/6/26	2027/6/25	B-8587
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行（注）	26,191.43	20,189.23	2017/3/14	2029/3/9	B-8955
中国银行股份有限公司上海市长宁支行	27,681.00	20,068.73	2017/3/28	2027/3/27	B-8957
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行（注）	28,417.63	26,049.49	2018/10/26	2030/10/26	B-206J
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行（注）	24,632.08	23,092.58	2019/2/27	2031/2/27	B-208K

注：借款同时由上海华瑞融资租赁有限公司以其所持有对应的 SPV 公司的股权进行质押。

**(7) 截至 2019 年 12 月 31 日止，公司为子公司提供担保情况**

2019 年 3 月 28 日，公司七届 32 次董事会议审议通过《关于爱建集团及控股子公司 2019 年度对外担保预计的议案》，其中：同意公司为子公司上海爱建融资租赁有限公司提供新增总额不超过 20 亿元人民币的担保额度，担保余额不超过 27 亿元；同意公司为子公司上海爱建信托有限责任公司与中国信托业保障基金有限责任公司签订的流动性支持协议提供总额不超过 20 亿元人民币的连带责任保证担保；同意公

司为子公司上海华瑞融资租赁有限公司或其全资子公司（含新设）提供总额不超过 29.44 亿元人民币的连带责任保证担保；同意公司为子公司上海爱建商业保理有限公司提供总额不超过 3 亿元人民币连带责任保证担保；同意公司为子公司上海爱建资产管理股份有限公司提供总额不超过 2 亿元人民币连带责任保证担保；同意公司为子公司上海爱建进出口有限公司提供总额不超过 0.5 亿元人民币连带责任保证担保。2019 年 4 月 19 日，2018 年年度股东大会审议通过上述议案。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司实际为子公司提供担保，累计金额为 28.59 亿元，其中：为子公司上海爱建融资租赁有限公司提供 12.49 亿元担保，为子公司上海爱建商业保理有限公司提供 0.20 亿元担保，为子公司上海爱建进出口有限公司提供 0.3 亿元担保，为子公司上海爱建信托有限公司提供 15.60 亿元担保。

注：2019 年 10 月，公司与中国信托业保障基金有限责任公司签署了《最高额保证合同》，为中国信托业保障基金有限责任公司向爱建信托所提供的流动性支持额度 20 亿元提供保证担保。2019 年 10 月至 12 月，爱建信托向中国信托业保障基金有限责任公司新增借款 7.70 亿元，截至 2019 年末爱建信托向中国信托业保障基金有限责任公司借款本金余额为 15.60 亿元。

**2、或有事项**

**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**3、其他**

适用 不适用

**十五、资产负债表日后事项**

**1、重要的非调整事项**

适用 不适用

**2、利润分配情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	405,480,613.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2020年3月30日，公司八届六次董事会审议通过了《公司2019年度利润分配方案（草案）》。主要内容为：以股权登记日公司总股本1,621,922,452股为基数向全体股东每10股派发现金股利2.5元人民币（含税），本次不实施资本公积转增股本，也不使用未分配利润进行送股。

该利润分配方案（草案）尚待股东大会审议通过。

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

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**

√适用 □不适用

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	-1.43	1,056,613,251.86	659,818,216.91	17,946,863.39	1,698,484,603.95
利息收入	116,591,139.26				116,591,139.26
手续费及佣金收入	1,987,379,669.28				1,987,379,669.28
营业成本		725,959,791.48	458,363,510.24	89,076,958.88	1,095,246,342.84
利息支出	303,242,819.45			31,006,139.89	272,236,679.56
手续费及佣金支出	19,158,951.55				19,158,951.55
净利润	1,253,078,980.84	185,377,358.21	242,387,589.99	360,204,622.30	1,320,639,306.74
资产总额	11,744,644,629.01	10,550,252,161.56	12,886,240,425.79	8,434,234,194.13	26,746,903,022.23
负债总额	4,025,751,985.70	7,594,862,807.72	6,063,698,451.49	1,721,173,457.87	15,963,139,787.04

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

√适用 □不适用

**(1) 哈尔滨信托计划情况**

**1) 基本情况**

公司下属子公司爱建信托于 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，爱建信托与哈尔滨爱达投资置业有限公司及其实际控制人颜立燕就债务归还签署了相关文件，哈尔滨爱达投资置业有限公司与颜立燕（连带责任人）确认应付爱建信托 19 亿元，哈尔滨爱达投资置业有限公司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）和哈尔滨爱达投资置业有限公司现金债务（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 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浦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 年公司与哈尔滨爱达投资置业有限公司签署了《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”正在预售中的商铺予以抵偿。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。

## 3) 涉诉情况及结果

爱建信托与哈爱达及颜立燕签署的《关于债权债务清理及遗留事项处理整体框架协议书》、《协议书》以及《资产抵偿协议》等文件，确认哈爱达应付爱建信托 19 亿元债务。其中以上海新凌房地产开发有限公司 100% 股权抵付 11.6 亿元，另哈爱达应

偿付 7.4 亿元，并以相应房产做抵押担保，颜立燕对此承担连带责任。该等 7.4 亿元，尚余 6.5 亿元债务，部分办理抵押手续，部分以房产抵债（办理预售手续）。

此后哈爱达仅完成抵债房产的预售登记工作，抵押部分的债务未予清偿，迟迟未依法据约向爱建信托交付抵债房屋并完成产权变更登记。为维护信托计划持有人的权益，爱建信托于 2017 年 11 月，将哈爱达与颜立燕等作为被告依据不同的标的物，分三案向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求哈爱达与颜立燕被告依据所签订的《关于债权债务清理及遗留事项处理整体框架协议书》偿还相关债务本金及利息，三案诉讼金额本息合计人民币 86,175.87 万元。

上述三案审理过程中，上海市一中院委托上海经贸商事调解中心主持调解，双方当事人自愿达成相应三份调解协议。2019 年 1 月 21 日，爱建信托收到上海一中院出具的三份《民事调解书》，分别为（2017）沪 01 民初 1301 号、（2017）沪 01 民初 1302 号及（2017）沪 01 民初 1303 号，分别对三案作出调解，具体如下：

诉讼案件一：

针对该案，上海一中院出具《民事调解书》[（2017）沪 01 民初 1301 号]，确认调解如下：

①双方确认被告哈爱达合计欠付原告爱建信托债务本金 2.5 亿元及利息 1.8 亿元，合计 4.3 亿元；

②被告哈爱达于 2019 年 1 月 31 日前，向原告爱建信托支付欠款 5,000 万元；于 2019 年 2 月 28 日前，向原告爱建信托支付欠款 5,000 万元；于 2019 年 3 月 31 日前，向原告爱建信托支付欠款 1 亿元；于 2019 年 4 月 30 日前，向原告爱建信托支付欠款 1 亿元；于 2019 年 5 月 31 日前，向原告爱建信托支付欠款 8,000 万元；于 2019 年 6 月 30 日前，向原告爱建信托支付欠款 5,000 万元；

③被告颜立燕对本调解协议项下全部付款义务承担连带清偿责任；

④如被告哈爱达未按上述②项下的约定按时清偿任意一期款项达十个工作日及以上，则本协议②项下分期付款视为全部提前到期，同时自本协议签订之日起，被告哈爱达除应支付本金 4.3 亿元外，被告哈爱达应向原告爱建信托支付违约金（以所有应付未付欠款总额为本金，按年息 12% 支付至实际清偿日止）；

⑤本案案件受理费 504,800 元、保全费 5,000 元由被告哈爱达承担，于 2019 年 1 月 9 日起十个工作日内支付。其余费用（包括但不限于双方各自律师费、差旅费等）由各方自行承担；

⑥调解中心调解费 403,840 元由被告哈爱达承担，由原告爱建信托预付，于 2019 年 1 月 9 日起五个工作日内支付至调解中心；

⑦各方就本案无其他争议

注：截至本报告披露时，爱建信托已收到债务人按约支付的款项，金额累计 10,000.00 万元。

诉讼案件二：

针对该案，上海一中院出具《民事调解书》[(2017)沪 01 民初 1302 号]，确认调解如下：

①双方确认，被告哈爱达欠付原告爱建信托债务本金 2.5 亿元及利息，原告爱建信托实际主张债务本金 2.5 亿元；

②被告哈爱达收到法院制作的民事调解书后六十日内向原告爱建信托或其指定的第三方交付抵债房产，双方共同完成房产过户登记（含土地过户登记）；

③被告颜立燕对本调解协议项下全部付款义务承担连带清偿责任；

④若被告哈爱达办理抵债房产（含土地）产权变更登记及迟延交付上述房产达十日及以上，则原告爱建信托不再接受以房抵债，自本协议订立之日起，被告哈爱达除应支付本金 2.5 亿元外，还应向原告爱建信托支付违约金（以 2.5 亿元为本金，按年息 12% 支付至实际清偿日止）；本案案件受理费 379,884.88 元、保全费 5,000 元由被告哈爱达承担，于 2019 年 1 月 9 日起十个工作日内支付，其余费用（包括但不限于双方各自律师费、差旅费等）由各方自行承担；

⑤调解中心调解费 303,907.90 元由被告哈爱达承担，由原告爱建信托预付，于 2019 年 1 月 9 日起五个工作日内支付至调解中心。

⑥各方就本案无其他争议。

诉讼案件三：

针对该案，上海一中院出具《民事调解书》[(2017)沪 01 民初 1303 号]，确认调解如下：

①双方确认，被告哈爱达合计欠付原告爱建信托债务本金 1.5 亿元及利息，原告爱建信托实际主张债务本金 1.5 亿元；

②被告哈爱达以各方约定的抵债房产，抵偿应向原告爱建信托支付的 1.5 亿元债务本金；

③被告哈爱达于收到法院制作的民事调解书后六十日内向原告爱建信托或其指定的

第三方交付抵债房产，双方共同完成房产过户登记（含土地过户登记）；

④被告颜立燕对本调解协议项下全部付款义务承担连带清偿责任；

⑤若被告哈爱达办理抵债房产（含土地）产权变更登记及迟延交付上述房产达十日及以上，则原告爱建信托不再接受以房抵债，自本协议订立之日起，被告哈爱达除应支付本金 1.5 亿元外，还应向原告爱建信托支付违约金（以 1.5 亿元为本金，按年息 12% 支付至实际清偿日止）；

⑥本案案件受理费 223,863.50 元、保全费 5,000 元由被告哈爱达承担，于 2019 年 1 月 9 日起十个工作日内支付，第二次保全费 5,000 元由被告哈爱达承担，其余费用（包括但不限于双方各自律师费、差旅费等）由各方自行承担；

⑦调解中心调解费 179,090.80 元由被告哈爱达承担，由原告爱建信托预付，于 2019 年 1 月 9 日起五个工作日内支付至调解中心。

⑧各方就本案无其他争议。

#### 4) 对公司的影响

本报告期上述三案的调解协议已执行完毕，使哈尔滨信托计划所对应的信托资产得到有效落实，保障了该信托计划项下信托收益人的权益。公司与子公司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（共 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）。本报告期公司已接收了“爱建新城 B-6 地块 1-8 栋商服及地下车库”的抵债资产，由此按评估价值及相关税费将原 1.69 亿元的信托抵债资产转入固定资产-房屋建筑物。

#### (2) 控股股东持有股份的质押情况

截至 2019 年 12 月 31 日，控股股东上海均瑶（集团）有限公司将其持有的公司股票 358,165,687 股股票质押给中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行。占其所持公司股份的 76.15%，占公司总股本的 22.08%。

### 十七、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1). 按账龄披露

适用  不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备						660,000.00	100.00	39,600.00	6.00	620,400.00
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						660,000.00	100.00	39,600.00	6.00	620,400.00
合计		/		/		660,000.00	/	39,600.00	/	620,400.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

单位：元 币种：人民币

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	39,600.00					

注：因执行新金融工具准则，在首次执行日将合并范围内应收账款所计提的坏账准备予以冲减。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	150,583,855.05	168,434,561.65
其他应收款	1,397,194,599.18	1,876,821,493.86
合计	1,547,778,454.23	2,045,256,055.51

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海爱建信托有限责任公司	145,911,082.22	163,761,788.82
上海爱建资产管理有限公司	3,790,974.37	3,790,974.37
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	881,798.46	881,798.46
合计	150,583,855.05	168,434,561.65

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	746,162,670.76
1 年以内小计	746,162,670.76
1 至 2 年	314,590,068.00
2 至 3 年	146,080,000.00
3 年以上	292,954,782.98
合计	1,499,787,521.74

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

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		4,000.00
备用金	7,070.00	6,000.00
合并关联方	1,310,456,634.35	1,273,029,024.91
非合并关联方往来	17,178,148.73	17,178,148.73
其他代收代付款项	145,668.66	335,655.01
非关联方往来	172,000,000.00	642,000,000.00
合计	1,499,787,521.74	1,932,552,828.65

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	89,102,186.06	276,553,710.28		365,655,896.34
2019年1月1日余额在本期	-10,322,404.08	10,322,404.08		
—转入第二阶段	-10,322,404.08	10,322,404.08		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	6,760.23	75,085,609.52		75,092,369.75
本期转回	-28,226,781.98	-4,000.00		-28,230,781.98
本期转销				
本期核销				
其他变动	-50,553,000.00	-259,371,561.55		-309,924,561.55
2019年12月31日余额	6,760.23	102,586,162.33		102,592,922.56

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

注：其他变动为因执行新金融工具准则，在首次执行日将合并范围内的应收款项所计提的坏账准备予以冲减。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

单位：元 币种：人民币

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款 坏账准备	365,655,896.34	55,731,334.79	46,861,587.77			102,592,922.56

注：因执行新金融工具准则，在首次执行日将合并范围内的应收款项所计提的坏账准备 309,924,561.55 元予以冲减。

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海爱建商业保理有限公司	合并关联方	585,000,000.00	1年以内	39.01	
上海爱建资产管理公司	合并关联方	334,000,000.10	1年以内,1-2年,3年以上	22.27	
上海爱建资产管理公司	合并关联方	182,500,000.00	1-2年	12.17	
上海浦东物流云计算有限公司	非关联方往来	172,000,000.00	1-2年	11.47	85,400,000.00
上海爱建杨浦实业公司	合并关联方	93,000,000.00	1年以内	6.20	
合计		1,366,500,000.10	/	91.12	85,400,000.00

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

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	8,209,550,486.45	906,387,990.66	7,303,162,495.79	7,629,876,571.27	906,387,990.66	6,723,488,580.61
对联营、合营企业投资	1,607,902,818.97		1,607,902,818.97	1,589,987,156.09		1,589,987,156.09
合计	9,817,453,305.42	906,387,990.66	8,911,065,314.76	9,219,863,727.36	906,387,990.66	8,313,475,736.70

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

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
上海爱建融资租赁有限公司	825,000,000.00			825,000,000.00		
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	4,662,000,000.00			4,662,000,000.00		896,387,990.66
爱建（香港）有限公司	139,105,782.40	504,673,915.18		643,779,697.58		
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	32,155,326.70			32,155,326.70		
上海爱建资本管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海爱建资产管理有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
上海爱建产业发展有限公司	183,089,662.67			183,089,662.67		
上海爱建财富管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海华瑞融资租赁有限公司	1,139,021,745.53			1,139,021,745.53		
上海爱建商业保理有限公司		75,000,000.00		75,000,000.00		
上海爱和置业发展	4,750,000.00			4,750,000.00		

有限公司						
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
上海爱建物业管理 有限公司	300,000.00				300,000.00	
上海菱建物业管理 有限公司	2,099,025.20				2,099,025.20	
合计	7,629,876,571.27	579,673,915.18			8,209,550,486.45	906,387,990.66

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海爱建建筑设计院有限公司	1,879,118.81			33,841.00			92,288.82			1,820,670.99
爱建证券有限责任公司	1,568,593,029.47			4,479,676.66						1,573,072,706.13
上海市颀桥家园	12,423,832.37			2,894,434.04						15,318,266.41
君信(上海)股权投资基金管理有限公司	7,091,175.44	8,800,000.00		1,800,000.00						17,691,175.44
小计	1,589,987,156.09	8,800,000.00		9,207,951.70			92,288.82			1,607,902,818.97
合计	1,589,987,156.09	8,800,000.00		9,207,951.70			92,288.82			1,607,902,818.97

注：期末已质押的长期股权投资详见附注十四 1（4）。

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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	1,000,000.01	169,836.79		
其他业务	26,176,575.14	4,729,790.07	114,782,684.04	6,179,794.20
合计	27,176,575.15	4,899,626.86	114,782,684.04	6,179,794.20

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	349,889,182.84	735,209,352.61
权益法核算的长期股权投资收益	9,207,951.70	-41,737,899.17
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		1,707,130.38
处置可供出售金融资产取得的投资收益		56,661,505.65
交易性金融资产在持有期间的投资收益	32,785,640.64	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-1,500,000.00	
信托产品收益	82,959,125.74	2,128,020.23
合计	473,341,900.92	753,968,109.70

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-32,112.87	
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）	39,362,003.73	
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	7,178,293.57	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	165,280,397.19	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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	-136,499,271.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	5,463,716.19	
少数股东权益影响额	-1,836,942.07	
合计	78,916,083.84	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1

号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	12.95	0.81	0.81
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.18	0.76	0.76

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 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及公告的原稿

董事长：王均金

董事会批准报送日期：2020年3月30日

## 修订信息

适用 不适用