

上海爱建集团股份有限公司

关于 2022 年半年度报告的信息披露监管工作函 的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海爱建集团股份有限公司（以下简称“爱建集团”、“公司”或“本公司”）于近日收到上海证券交易所下发的《关于上海爱建集团股份有限公司2022年半年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2022】2548号，以下简称“工作函”）。

根据相关要求，本公司已逐项认真核查工作函中所提及的相关问题，现就相关问题回复如下：

一、 关于公司业务情况

1. 关于信托业务。截至报告期末，公司发起设立的未纳入合并报表范围的未到期信托计划受托资金规模为863.05亿元，公司报告期内从该等信托计划中获得的手续费收入为7.81亿元，两者均较前期有所下滑。请公司：（1）结合市场和行业情况、相关产品的期限结构、主动管理与通道类业务规模及其变化、相关收入的确认依据等，具体说明信托业务规模收缩的原因及主要考虑，相应手续费及佣金收入变化的匹配性；（2）补充披露公司管理的信托计划主要底层资金情况，包括但不限于资金投向、规模、收益率和逾期情况，明确是否涉及直接或间接投向控股股东、实际控制人及其关联方的情形，是否存在任何形式的关联利益输送、资金占用，如有请具体说明；（3）自查公司管理的信托计划是否存在对投资人的潜在兜底承诺和差额补足情况，如有，请说明具体情况。

问题（1）结合市场和行业情况、相关产品的期限结构、主动管理与通道类业务规模及其变化、相关收入的确认依据等，具体说明信托业务规模收缩的

原因及主要考虑，相应手续费及佣金收入变化的匹配性；

公司回复：

1、截至2022年6月末，公司全资子公司上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）的产品主要包括主动管理类信托和事务管理类信托。截至报告期末，爱建信托发起设立的未纳入合并报表范围的未到期信托计划受托资金规模为863.05亿元。具体规模变动情况如下（单位：亿元）：

信托业务类别	2021年初	2021年末	2022上半年末	变动幅度 （与2021年末相比）
主动管理类	730.69	673.18	580.68	-13.97%
-房地产	397.52	438.29	375.29	-14.37%
-基础产业	130.33	36.47	18.90	-48.18%
-证券投资信托	37.26	50.13	69.83	39.30%
-其他	165.58	148.30	116.66	-22.26%
事务管理类	488.95	337.85	282.37	-15.98%
合计	1,219.65	1,011.03	863.05	-14.64%

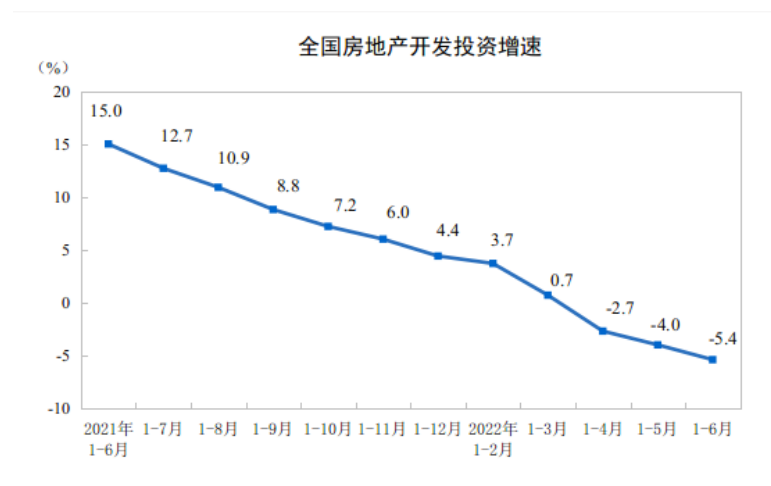
至2022年6月末，爱建信托管理信托规模较期初环比下降14.64%，其中主动管理类业务规模环比下降13.97%，事务管理类规模环比下降15.98%。爱建信托管理的信托业务规模收缩的原因和主要考虑，一方面是宏观和行业环境的变化，导致有效供给和需求端发生变化；另一方面，是出于可持续发展考虑，公司主动调整了房地产业务和基础产业业务的发展战略和准入门槛。

（1）宏观环境及行业情况

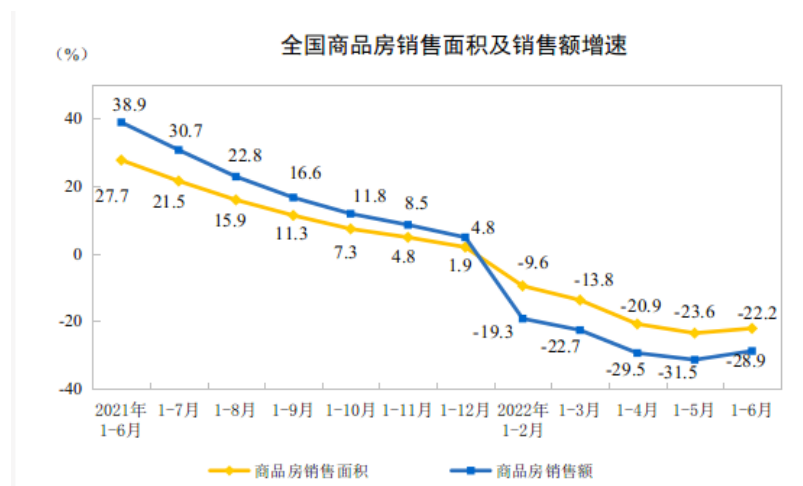
2021年以来，国际环境日趋复杂多变，国内疫情散发，宏观经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。

房地产行业监管延续了“房住不炒”的政策基调。基于宏观和监管形势的变化，土地市场热度出现较大幅度下滑，今年上半年，全国土地出让金收入和房地产销售额同比下降均达30%左右。虽金融市场整体平稳运行，但房地产行业持续调控，国内房地产市场低位运行，房企信用两极分化，行业加速整合。

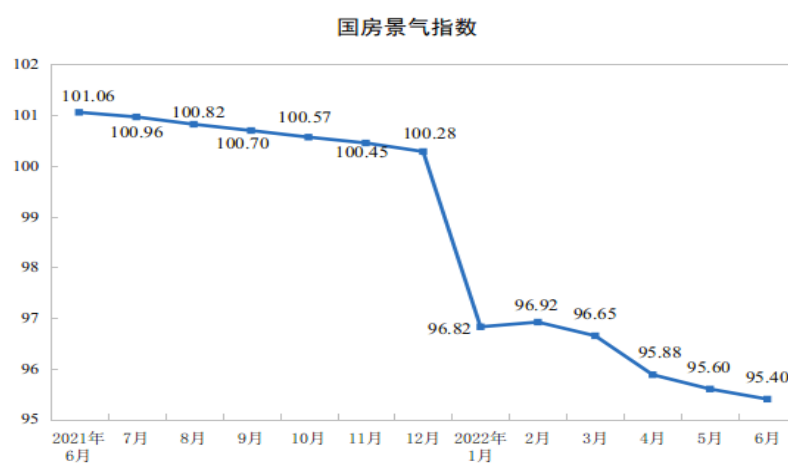
相关行业数据（数据来源：国家统计局）今年1—6月份，全国房地产开发投资68,314亿元，同比下降5.4%；其中，住宅投资51,804亿元，同比下降4.5%。



今年1—6月份，商品房销售面积68,923万平方米，同比下降22.2%；其中，住宅销售面积下降26.6%。商品房销售额66,072亿元，下降28.9%；其中，住宅销售额下降31.8%。



房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）变动情况如下：



2022年上半年土地出让金及变动情况（数据来源于财政部）：

国有土地使用权出让收入	2021年1-6月	2022年1-6月	较同期变动
-------------	-----------	-----------	-------

	(亿元)	(亿元)	
政府性基金预算收入	34,436	23,622	-31.4%
政府性基金预算支出	32,881	30,806	-6.4%

地方政府财力与宏观经济和土地市场的关联度较大，随着土地出让市场下滑，地方政府的财力承压。同时，地方政府持续防范化解政府隐性债务风险，平台信用与政府信用的关联度下降。纯商业逻辑下，信托公司在此类业务开展上，主要依靠交易对手信用，风险控制的抓手比较有限，风险有所上升。

(2) 行业相关对比数据如下（数据来源信托业协会，单位：亿元）：

信托业务类别	2021年末	2022上半年末	变动幅度
资金信托整体规模	150,057.19	148,526.64	-1.02%
-房地产	17,615.55	14,150.36	-19.67%
-基础产业	16,874.86	16,024.45	-5.04%
-证券市场	33,561.49	38,933.88	16.01%
-其他	82,005.28	79,417.94	-3.16%
证券投资信托整体规模	40,302.71	47,095.08	16.85%

信托行业方面，根据信托业协会数据分析整体信托规模仍处于下降趋势中，从2022年上半年环比数据来看，除投向证券市场的信托规模上升16.01%以外，其中投向房地产的信托规模下降19.67%，投向基础产业规模下降5.04%。

综上，基于宏观和监管形势的变化，虽市场资金充裕，但符合公司风控标准的可供选择的资产数量下降。基于风险判断，以及对委托人充分负责的考虑，爱建信托从长期稳健发展出发，进一步主动提升了房地产和基础产业信托的准入门槛。虽主动管理类的房地产信托较期初下降了 13.97%，主动和事务管理类合计的全口径房地产信托较期初下降了 17.20%，但仍低于行业整体降幅的 19.67%。基础产业信托降幅虽大于同业，但主要是从风险控制考虑，主动进行了业务收缩。

此外，宏观及行业环境变化和主动抉择之下，爱建信托积极响应监管导向，对于事务管理类信托，爱建信托坚决执行监管部门的压降政策，持续压降存续事务类业务规模，原则上不再新增事务管理类业务项目。随着项目自然到期，事务管理类信托规模的降幅高于行业整体水平。

经过一系列选择和调整，信托业务规模整体虽有所下降，但主动管理类业务规模的占比不断提升，主动管理的能力进一步加强。为了增加投资者长期回报，爱建信托持续加大对于创新及服务类信托业务的探索，尤其是证券投资类标品信托业务规模较年初上升了 39.30%，增速远高于行业整体水平，家族信托方面也

取得积极进展。

(2) 对于主要收入来源的手续费及佣金收入方面，爱建信托严格遵循收入准则的规定进行核算和确认，对于通过在一定期间内提供服务收取的手续费及佣金在相应期间内按照履约进度确认，其他手续费及佣金于相关交易完成时确认。爱建信托大部分信托产品存续时间在一年左右，存续产品自然到期后，由于受到以上因素的影响本期实际新产品投放放缓，导致存续规模较同期下降21.25%，在各类业务平均佣金率相对稳定的情形下，相应的导致信托业务手续费及佣金收入较同期下降21.98%，爱建信托信托收入下降与信托规模的下降基本匹配。

类别	信托规模（亿元）			手续费及佣金收入（亿元）		
	2021年6月末	2022年6月末	同比增减变动	2021年上半年	2022年上半年	同比增减变动
主动管理类	663.9	580.68	-12.54%	9.74	7.62	-21.77%
事务管理类	432.04	282.37	-34.64%	0.27	0.19	-29.63%
合计	1,095.94	863.05	-21.25%	10.01	7.81	-21.98%

问题（2）补充披露公司管理的信托计划主要底层资金情况，包括但不限于资金投向、规模、收益率和逾期情况，明确是否涉及直接或间接投向控股股东、实际控制人及其关联方的情形，是否存在任何形式的关联利益输送、资金占用，如有请具体说明；

公司回复：

爱建信託管理的信託计划底层资金主要通过向合格投资人募集的方式获取。截至报告期，爱建信託管理发起设立的未纳入合并报表范围的未到期信託计划受托资金规模为 863.05 亿。

爱建信託管理的信託计划按管理责任分类分为主动管理类信託和事务管理类信託。主动管理类信託指的是公司作为受托人，在信託管理的过程中发挥主导作用的信託产品；事务管理类信託受托人是根据委托人指令处理信託事务的产品，依据信託交易安排和协议约定仅承担事务管理类职责。

按管理责任分类，各类信託资金投向、规模、收益率和逾期情况如下表所示：

主动管理类信託

资金投向	规模（亿元）	收益率
房地产	375.29	融资类产品底层资产收益率区间为 9%-12%，投资类产品为浮动收益
工商企业	38.93	底层资产收益率区间为 7%-11%
基础产业	24.51	底层资产收益率区间为 7.5%-9.2%
证券	53.78	主要为直接投资二级市场的标品产品，无固定收益率区间
金融机构	45.61	主要为通过申购私募基金间接投资二级市场的标品产品，无固定收益率区间
其他	42.57	主要为普惠产品，无固定收益率区间
合计	580.68	

主动管理类信托中，截止报告期末没有发生逾期项目。

事务管理类信托

资金投向	规模（亿元）	收益率
房地产	72.74	底层资产收益率区间为 7%-11%
工商企业	93.62	底层资产收益率区间为 2.6%-9.5%
基础产业	59.83	底层资产收益率区间为 4.9%-6%
证券	5.47	主要为直接投资二级市场的标品产品，无固定收益率区间
金融机构	9.27	主要为家族信托，按委托人要求运用资金，无固定收益率
其他	41.44	底层资产收益率区间为 7%-9%
合计	282.37	

事务管理类信托中，共计 20 个项目，逾期项目规模为 80.25 亿。其中有 3 个项目合计 12.12 亿截至目前已经结束；3 个项目 4.47 亿爱建信托配合委托方进行诉讼并且法院已经判决；5 个项目合计 9.53 亿委托资金来源于银行、券商等金融机构，属金融同业通道业务，爱建信托已按监管要求上报个案处理，并根据各个项目的实际情况，制定了整改方案和计划完成时间，正持续跟进中；剩余项目合计 54.13 亿对应委托方均与交易对手处于重整、破产清算或涉诉流程中。

对于事务管理类项目，根据信托交易安排和协议约定，爱建信托作为受托人仅承担事务管理类职责，依据委托人指令配合对底层资产进行处置，不承担资产管理职责，该类资产逾期风险及损失均由委托人承担，不会对我公司经营成果和风险管理造成影响。

爱建信托关联交易均需提前向银保监会审核及备案，审核备案通过后方可执行。截至报告期，不涉及直接或间接投向控股股东、实际控制人及其关联方的情形。不存在任何形式的关联利益输送、资金占用的情况。

问题（3） 自查公司管理的信托计划是否存在对投资人的潜在兜底承诺和差额补足情况，如有，请说明具体情况。

公司回复：根据2022年6月末对爱建信托管理的信托计划全面风险排查及近期监管部门检查的结果，爱建信托管理的信托计划不存在对投资人的潜在兜底承诺和差额补足情况。

2. 关于融资租赁业务。半年报显示，公司通过全资子公司上海爱建融资租赁股份有限公司（以下简称爱建租赁）和上海华瑞融资租赁有限公司（以下简称华瑞租赁）开展融资租赁业务，其分别主营城市公用等特定市场租赁和飞机租赁业务。报告期内合计实现营业收入 4.94亿元，同比增长3.13%；净利润1.30亿元，同比增长13.04%。公司长期应收款（主要系应收融资租赁款）期末余额64.35亿元，计提减值准备1.35亿元，计提比例2.10%。其中，附信用条件保证的长期应收款期末余额为53.59亿元；应收关联方组合的期末余额为6.24亿元，且未计提减值损失。请公司：（1）补充披露融资租赁业务模式，包括但不限于对应的本金规模、平均还款期限和利率情况、逾期情况等，说明公司附信用条件保证的长期应收款余额占比较高的原因及合理性；（2）自查公司披露的对关联方的长期应收款金额的准确性，相关坏账计提是否充分、完整；（3）说明公司对关联方融资租赁借款本金及收入确认、实际回款情况等，在此基础上分析是否存在关联方资金占用或变相对外财务资助情形、是否存在融资租赁业务过分依赖关联方的情形。

问题（1） 补充披露融资租赁业务模式，包括但不限于对应的本金规模、平均还款期限和利率情况、逾期情况等，说明公司附信用条件保证的长期应收款余额占比较高的原因及合理性；

公司回复：

1、租赁业务模式

公司融资租赁业务由爱建租赁和华瑞租赁两家公司经营。截至报告期末，公司长期应收款期末余额为 64.35 亿元。爱建租赁致力于服务实体经济，发挥融资租赁公司融资与融物相结合的功能特性，改善广大中小企业融资环境，以城市公用、医疗健康、民生文化、交建物流、机械化工等特定市场租赁业务作为重点发展领域，客户包括从事供水、供热、城市公交、燃气运营等国有或国有控股企业，从事固废处理、污水处理、城市环卫等能源环保企业，民营医院等医疗机构，民办高校、高职等教育机构，建筑施工类企业，物流运输、专业市场、冷库冷链等物流类企业，汽车制造、机械制造、化工制造、电子器件等制造类企业；从业务形式看，以售后回租赁、直接融资租赁及相关的咨询服务等方面向客户提供专业化服务。

截至报告期末，爱建租赁的融资租赁业务本金余额为 55.9 亿元，平均还款期限为 2.8 年左右，按月或按季度收取租金，平均租赁利率为 7.4%左右。爱建租赁参照金融行业的风险资产五级分类标准，按照不同种类风险和管理需求并辅以租金逾期天数将资产划分为不同档次类别，同时结合历史损失情况分为正常、关注、次级、可疑、损失五个不同类别。截至报告期末，爱建租赁逾期超过 90 天的长期应收款余额占融资租赁本金余额比例为 1%左右，分类为“可疑”，已按对应的长期应收款余额的 50%计提减值准备（详见下表）；逾期 2-90 天的长期应收款余额占融资租赁本金余额比例为 0.5%左右，分类为“关注”，已按对应的长期应收款余额的 2%计提减值准备；对于其余未逾期的长期应收款，分类为“正常”，为谨慎起见按长期应收款余额的 1%计提减值准备。公司认为已提减值准备可以覆盖预期损失。

截至2022年6月30日									
资产分类	承租人	生息资产余额（万元）	已计提减值比例	已计提减值金额（万元）	逾期租金金额（万元）	担保物（租赁物件）	资金状况	对应处理措施	历史回收情况
可疑	客户1	2,918	50%	1,459	218	相关设备	2021年8月前的每期租金均正常支付，2021年8月租金逾期，后双方签订展期协议，展期后租金于2022年6月到期并再次出现逾期。	该项目已于2021年末计提50%减值准备并纳入不良资产管理；2022年8月15日爱建租赁向广州市中级人民法院提交诉讼申请，目前法院尚未立案受理。	项目于2019年7月30日起租投放，2023年8月2日到期，初始起租投放金额为7517万元，已回收本金4640万元，利息998万元，手续费225.5万元，截止2021年8月前每期租金均正常支付，2021年8月后租金逾期。
可疑	客户2	378	50%	189	36	相关设备			项目于2019年7月30日起租投放，2023年8月2日到期，初始起租投放金额为812.5万元，已回收本金447万元，利息99.6万元，手续费24.4万元，截止2021年8月前每期租金均正常支付，2021年8月后租金逾期。
可疑	客户3	3,104	50%	1,552	296	相关设备			项目于2019年7月30日起租投放，2023年8月2日到期，初始起租投放金额为6670万元，已回收本金3671万元，利息817.8万元，手续费200万元，截止2021年8月前每期租金均正常支付，2021年8月后租金逾期。
关注	客户4	2733	2%	55	1,780	相关设备	承租人已于2022年7月5日按最新达成的和解协议支付租金400万元，该项目展期至2023年。截至公司2022年半年度报告披露日（2022年8月26日），该项目项下无逾期租金。	通过催收，爱建租赁于2022年7月5日与承租人签订和解协议，承租人于当日按协议偿还租金400万元，项目展期至2023年。鉴于承租人为政府机关，无债务人破产风险，故本项目无本金损失风险。虽然承租人能按最新达成的还款计划偿付租金，但考虑到历史上多次逾期，仍需密切关注、跟进催收，故将该项目分类为"关注类"。	项目于2016年11月起租投放，初始起租投放金额为8200万元，已回收本金5656万元，利息2128万元。

华瑞租赁专注于航空领域的专业租赁金融服务，主要从事民航飞机租赁业务，兼顾发动机、航材等航空主业相关租赁业务。华瑞租赁通过在国内各大自贸区设立SPV项目公司开展飞机租赁业务，业务类型包括保税区经营性租赁业务、融资租赁业务、售后回租业务、预付款融资租赁业务、转租赁业务等，并在香港设立租赁子公司搭建跨境飞机租赁结构。同时，华瑞租赁积极拓展航空相关资产的租赁业务，包括：专业航空发动机、APU、D级全动模拟机、专用航空设备航材等。截至报告期末，融资租赁业务剩余本金余额为7.13亿人民币，平均还款期限不超过12年，按季度或半年还本付息，租赁利率以美元浮动利率计价为主，美元利率为6个月LIBOR+190BPS，与同期市场同型号同机龄飞机融资租赁价格相当，无逾期情况发生。

（2）附信用保证的长期应收款余额占比较高的原因及合理性

截至报告期末，公司“附信用保证的长期应收款”期末余额为53.59亿元，其中爱建租赁46.46亿元，华瑞租赁7.13亿元，均为融资租赁业务余额。

融资租赁业务本身兼具融资与融物的双重特性，出租人（融资租赁公司）享有的对租赁物的所有权，租赁物所有权对于融资租赁债权而言已具有类似抵押的“物的担保”作用，在项目出险时可以通过回收、处置租赁物来实现融资租赁债权。但在公司按“担保方式”对应收租赁款做分类时，上述“担保方式”指的是除融资租赁业务中自带的基于租赁物所有权的“物的担保”之外的质押、抵押、信用保证等担保方式。爱建租赁和华瑞租赁会结合租赁项目的实际情况实施差异化的项目风险管控策略，除小部分租赁项目要求提供额外的抵质押物外，通常情况下会要求承租人的控股股东、实际控制人或关联方为租赁项目提供信用保证，作为租赁项目增信措施以缓释风险。因此，“附信用保证的长期应收款”余额占比高是正常且合理的。

问题（2）自查公司披露的对关联方的长期应收款金额的准确性，相关坏账计提是否充分、完整；

公司回复：截至2022年半年报披露的对关联方的长期应收款余额合计为6.24亿元人民币，均为华瑞租赁开展的同关联方飞机融资租赁业务，依据合同该长期应收款金额及账期均正确反映。

根据公司相关会计政策，公司对应收关联方长期应收款按组合计提减值准备，

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。

华瑞租赁涉及关联方减值计提的融资租赁物为“专用设备（飞机）”资产，其价值长期保持稳定，属于具有国际流动性的优质资产，华瑞租赁持有的飞机为波音、空客生产的全新的民航客机，其资产价值在过去40多年的历史中均相对保持稳定，价值波动较少。华瑞租赁开展的飞机融资租赁业务，合同期限较长，关联方承租人属于A股上市公司，其在航空业务运营效率较高、成本控制较好、抗风险能力较强，属于国内优质的上市民营航空公司。基于历史经验，公司应收关联方承租人还款记录良好，即使在近三年航空业面对较大经营困难的情况下，关联方租赁业务从未发生过损失情况且每期租金均按时支付。同时，华瑞租赁对于飞机租赁资产采取了全面的资产管理及风险控制措施，包括充足的资产抵押率、机身/发动机质保权益、保险权益等。华瑞租赁定期对拥有飞机进行阶段性的运行数据维护，保持对飞机性能状态的掌握，从整体上进行全面的资产管理，降低了资产减值风险。根据上述原因，对于上述对关联方的长期应收款不计提坏账准备。

问题（3）说明公司对关联方融资租赁借款本金及收入确认、实际回款情况等，在此基础上分析是否存在关联方资金占用或变相对外财务资助情形、是否存在融资租赁业务过分依赖关联方的情形。

公司回复：华瑞租赁同关联方开展飞机融资租赁业务，主要由历史成因以及飞机租赁行业的特性两方面原因导致。

一、历史成因

华瑞租赁于2014年由上海吉祥航空股份有限公司（以下简称“吉祥航空”）全资设立，注册资本12亿元，主要业务为发展大型民航飞机租赁业务以及各类航空相关租赁业务。后依据相关监管要求，为消除爱建集团非公开发行时潜在融资租赁业务领域同业竞争问题，经公司第七届董事会第10次会议审议批准，公司与吉祥航空、吉祥香港、华瑞租赁于2017年1月23日在上海市签署《股权转让意向协议》（详见公司于2017年1月25日披露的临2017-003、006号公告），本公司或控股子公司以现金方式受让吉祥航空与吉祥香港合并持有的华瑞租赁100%股权。截至股权转让交易前，华瑞租赁已经同吉祥航空和九元航空开展了飞

机租赁业务，且华瑞租赁同吉祥航空及九元航空签署的租赁合同中所约定的租赁期限均较长（超过 5 年以上）。在该次股权受让后，华瑞租赁成为公司全资子公司。华瑞租赁与吉祥航空、九元航空开展的业务均为飞机租赁业务，租赁定价以市场价格为基础，价格合理，收购前后价格未发生变化。公司完成收购华瑞租赁（100%股权）后，该等租赁合同还将继续执行。

目前，华瑞租赁在全国各地，包括上海自贸区、东疆自贸区、香港特别行政区设立 SPV 项目公司，通过单机 SPV 公司开展飞机租赁业务。华瑞租赁的融资租赁业务主要在香港地区，通过在香港设立的 SPV 公司——华瑞香港开展，华瑞香港和吉祥航空的飞机融资租赁业务开展顺利。

二、飞机租赁行业特性

从整体飞机租赁行业角度而言，目前国内飞机租赁市场竞争日趋激烈，再加上政策层面对飞机引进的相关要求，导致飞机资产引进的供给端受到控制。而在国内航空公司客户方面，大型国资背景航空公司租赁业务招投标的竞争压力较大，且其通常设立有对民营租赁公司的投标门槛限制。为便于业务开展，近几年各大有及民营航空公司均设立了自己集团内的专业飞机租赁公司开展关联方飞机租赁业务，导致目前国内国有及民营上市航空公司的自有飞机租赁业务有一定比例通过其关联方租赁公司开展。

华瑞租赁开展的关联方租赁业务分为经营性租赁业务和融资性租赁业务。报告期，共计开展存量关联方租赁业务 30 笔，其中经营性租赁业务 28 笔，主要由于华瑞租赁并入爱建集团形成的关联方租赁业务。飞机租赁业务的开展日期分别为 2015 年-2021 年，租赁期限普遍在 10-12 年。其租金收益水平与同期市场同型号同机龄飞机租赁的租金水平相当。

在飞机租赁期内，华瑞租赁定期收集飞机技术数据资料，每月更新飞机 utilization report，定期了解飞机运行情况，包括但不限于：租赁期内飞机的技术记录、文件和数据；租赁期内飞机的维护、检查记录和文件；租赁期内飞机运行航行数据、营运情况等。

华瑞租赁上半年实现净利润 4,516.42 万元，半年总资产收益率达到 0.90%，全年预计达到 1.80%，公司飞机租赁业务收益符合市场水平。截至 2022 年 6 月 30 日，公司关联方长期应收款本金合计 9,267 万美元，折合人民币为 6.24 亿元，

2022 年上半年确认收入 68 万美元，折算人民币 459 万元，应收回本金及利息 405 万美元，均已全部收回。

华瑞租赁关联方融资租赁业务系两架 A320 NEO 系列飞机的跨境融资租赁业务，属于华瑞租赁通过下属香港平台公司开展的国际跨境融资租赁业务，主要是华瑞租赁为了拓展公司香港子公司的境外融资能力，并拓展香港的飞机租赁结构的业务创新，与同行业惯例并无不符。

华瑞租赁同关联方开展的融资租赁业务符合当时飞机租赁市场条件。租赁存续期内每期关联方租金收入均按相关规定定期进行信息披露，关联方融资租赁租金收入均用于该笔关联交易业务的存续开展，不存在关联方资金占用或变相对外财务资助的情形。

同时，华瑞租赁开展的飞机融资租赁业务属于较为优质的租赁业务方向，其涉及的飞机资产均为波音公司或空客公司生产的民航飞机，其市场价值和流通性较好，属于具有国际市场流通能力的优质资产，通常制造商从接受订单到正式出厂需要至少 3 年的时间，且不存在同类替代产品。目前，华瑞租赁同关联方开展的融资租赁业务都经过完整的市场招投标环节，通过合理的有竞争力的报价取得了飞机租赁业务的中标。华瑞租赁与关联方的租赁交易，都依据相关规定经过了审核流程并获得批准，公司对相关情况进行了披露。

综上，华瑞租赁同关联方开展飞机融资租赁业务，主要由上述历史成因以及飞机租赁行业的特性导致。另外从华瑞租赁现有的融资租赁业务整体来看，截至报告期末，应收关联方余额为 6.24 亿元，占公司长期应收款余额的 9.70%，占比不足 10%，从飞机租赁资源获取的角度，目前存在对关联方一定程度的依赖。华瑞租赁也在积极拓展业务资源，在未来进一步降低对关联方的业务依赖度。

3. 关于贸易业务。半年报显示，报告期内公司营业收入同比下滑，主要系部分贸易业务按相关规定采用净额法核算。公司上半年贸易销售总规模为6.23亿元，其中以总额法确认收入2.03亿元，以净额法确认收入209.35万元。此外，公司预付款项期末余额2.40亿元，较期初增长1925.82%，合同负债期末余额4076.70万元，同比增长94.19%，主要原因均涉及爱建进出口贸易业务预付款项增加。请公司：（1）结合贸易业务的具体模式及与以前年度的变化，说明公司采取总额法或净额法确认收入的相关依据，是否符合企业会计准则的规定，同类业

务的会计处理与以前年度是否存在差异及其原因；(2) 进一步说明贸易业务的开展情况，区分主要贸易品种说明对应的业务模式、销售金额、开展年限、担保物管理及授信模式、期末应收账款、账龄及期后回款情况等；(3) 补充披露贸易业务的前五名预付对象情况，包括具体名称、注册资本、采购产品及对应数量、金额、结算情况、是否为公司关联方等；(4) 结合贸易规模、业务模式、资金周转等变化情况，说明预付账款相较合同负债增幅更大的原因及合理性；(5) 核查贸易业务相关资金流向，说明相关资金往来方与你公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员是否存在关联关系或其他利益关系，是否存在资金占用或提供财务资助等情形。

问题(1) 结合贸易业务的具体模式及与以前年度的变化，说明公司采取总额法或净额法确认收入的相关依据，是否符合企业会计准则的规定，同类业务的会计处理与以前年度是否存在差异及其原因；

公司回复：爱建集团母公司及下属全资子公司上海爱建进出口有限公司（以下简称“爱建进出口”）开展贸易类业务，主要从事有色金属、石油化工、建筑钢材、废钢、水泥矿粉等贸易。

根据《企业会计准则第14号-收入》，强调企业应当区分在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，并参考是否承担向客户转让商品的主要责任、是否承担该商品的存货风险、是否有权自主决定所交易商品的价格等“三个迹象”，判断从事交易时的身份是主要责任人还是代理人，以此作为采用总额法还是净额法的依据。

1、采用净额法核算的贸易情况

公司有色金属及化工产品的交易贸易为在第三方专业仓库中，以货权转移单的方式进行商品货权的交接，实际中无物流（以下简称“仓储货转贸易业务”）。2021年上半年，公司认为该类业务虽然无物流，但公司对商品有控制权且承担该商品的存货风险，符合总额法确认收入的相关要素，因此，按总额法对该类业务确认收入46,048.73万元。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2021年报实施预审时，经和公司多次讨论沟通，提出由于该类业务下，没有实际物流而无法判断出仓储货转贸易业务下的商品是否会存在空转情形（同一批商品出现原地对倒抛大收入），且无

法识别出仓储货转贸易业务下终端客户对交易商品如何消耗的情况。基于谨慎性，公司相关贸易业务在2021年报中采用净额法核算，以更合理谨慎地反映该类贸易活动。

2022年上半年，公司贸易业务销售总规模为62,300.75万元（其中涉及仓储货转贸易业务42,046.93万元），按谨慎性原则延续2021年报同口径进行核算，对仓储货转贸易业务采用净额法核算，由此，公司2022年上半年合计确认贸易收入20,463.17万元，其中以总额法确认收入20,253.82万元，以净额法确认收入209.35万元。

2、采用总额法核算的贸易情况

公司开展的建筑钢材、废钢、水泥矿粉等贸易采用总额法进行核算，系基于：

1）公司在建筑钢材、废钢、水泥与矿粉贸易下的物流特征，为大宗商品采用直运模式，即从上游供应商处经公司通过合同约定委托将货物送至下游客户的指定地点（符合大宗商品交易惯例-直运）。与指南中所规定的“企业在将特定商品转让给客户之前控制该商品的，包括委托另一方（包括分包商）代其提供该商品，因此，企业为主要责任人”的规定不相冲突。

2）公司在建筑钢材、废钢、水泥与矿粉贸易下的交易结算等情况：为避免存货跌价风险（采用零库存管理模式），即采用以采购与销售一一对应模式进行。其中①建筑钢材贸易下，公司下游客户为央企，按央企每月需求，向其工地进行送货（货车运输），与上、下游的商品款项按月结算（对客户每月的结算金额给予一定的1-3月的信用账期）。②废钢贸易下（船运），废钢装船后，公司向上游供应商支付采购款（比例预付或合同全款），收取下游一定比例销售款，待货物验收和确定最终实际数量后，公司与上、下游完成相关款项的结算。③水泥与矿粉贸易下（船运），水泥与矿粉装船后，公司向上游供应商支付全额采购款（合同约定先款后货），安排船只在供应商指定码头装货；待船至目的港，公司向下游客户交货后，确认相关应收款并给予一定信用期（一般不超过3个月）。

3）公司在建筑钢材、废钢、水泥与矿粉贸易下的合同约定的主要条款情况：公司在与下游企业（客户）所签订的销售合同中均明确约定相关商品由其负责交付，客户因商品质量不符合同约定标准，有权责成公司负责退货、换货、补价等

义务，以及在完成验货前，客户并不承担对存货相关毁损、灭失的风险，应由公司自行承担。公司在船运运输模式下，很明显可能会遭受灭失或毁损的风险（在废钢业务下，进行了相关投保）。此外，公司与上、下游所签订的采购合同与销售合同均为分别单独签订的。

综上，公司的建筑钢材、废钢、水泥矿粉贸易，在资金结算上，不存在代收代付情形（分别与上、下游单独结算）；承担了主要责任人的角色，①承诺自行交货；②承担转让前、后的存货风险；③能自主进行定价。符合按总额法确认收入要求。

问题（2）进一步说明贸易业务的开展情况，区分主要贸易品种说明对应的业务模式、销售金额、开展年限、担保物管理及授信模式、期末应收账款、账龄及期后回款情况等；

公司回复：2022年上半年贸易业务主要开展情况如下

贸易业务具体情况

贸易品种	业务模式	营业收入（万元）	开展年限（起始年度）	担保物管理及授信模式
建筑钢材	采购为货到付款、销售为2-3个月账期	1,574.15	2018	不涉及
废钢	采购为货到付款、销售为2个月账期	10,162.39	2016	不涉及
石油化工	采购为货到付款、销售为带款提货	209.36	2018	不涉及
有色金属	采购为先款后货、销售为带款提货	0.00	2018	不涉及
水泥矿粉	采购为先款后货、销售为2个月账期	8,428.97	2020	不涉及
其他	进出口业务等	88.30	2000	不涉及
合计		20,463.17		

贸易业务期末应收账款及回款情况如下：

期末应收账款情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄（1-6月）	账龄（7-12月）	至报告日收回情况
客户1	客户（非关联企业）	2,654.83	2,654.83	0.00	已收回
客户2	客户（非关联企业）	1,781.86	1,781.86	0.00	已收回
客户3	客户（非关联企业）	437.20	0.00	437.20	已收回
客户4	客户（非关联企业）	413.49	413.49	0.00	已收回
客户5	客户（非关联企业）	382.91	382.91	0.00	未收回 （为合同约定质保金）
客户6	客户（非关联企业）	7.40	7.40	0.00	已收回
合 计		5,677.69	5,240.49	437.20	

问题（3）补充披露贸易业务的前五名预付对象情况，包括具体名称、注册资本、采购产品及对应数量、金额、结算情况、是否为公司关联方等；

公司回复：贸易业务前五名预付款情况如下：

预付账款前五名情况

序号	单位名称	注册资本（万元）	采购产品	采购数量（吨）	采购金额（万元）	结算情况	与本公司关系	期末余额（万元）
1	客户1	1,000	石油化工品	2,985	2,363.01	已开票结清	客户（非关联企业）	2,363.01
2	客户2	10,000	水泥、矿渣粉	80,000	2,185.60	已开票结清	客户（非关联企业）	1,877.87
3	客户3	1,000	水泥、矿渣粉	239,600	6,284.68	已开票结清	客户（非关联企业）	1,517.99
4	客户4	3,000	水泥、矿渣粉	84,600	1,583.10	已开票结清	客户（非关联企业）	694.73
5	客户5	1,000	钢材	680	335.68	已开票结清	客户（非关联企业）	335.68
	合 计			407,865	12,752.07			6,789.28

问题（4）结合贸易规模、业务模式、资金周转等变化情况，说明预付账款

相较合同负债增幅更大的原因及合理性；

公司回复：

报告期末，公司预付账款期末余额为2.40亿元，其中：对西藏酷爱通信有限公司预付款1.28亿元，系公司收购华贵人寿保险股份有限公司股权预付款（详见公司于2022年1月18日、3月23日披露的临2022-004、009号公告）；与贸易业务相关的预付款期末余额为6,919.62万元，较年初增长865.13%；合同负债期末余额为4,076.70万元，其中与贸易业务相关的合同负债期末余额为1,049.17万元，较年初增长581.53%，主要为：①由于历年年底均为业务淡季，因此年末总体业务规模较平常月份显著减少；②年底因公司以及相关业务方财务管理需要，及时清理预付预收款项，因此导致年末预付账款及合同负债金额低于平常月份。

公司贸易业务期末预付账款较年初增幅为865.13%，合同负债较年初增幅为581.53%。公司贸易业务预付款增速较合同负债更大，主要系由于今年上半年受疫情封控影响，公司贸易业务6月份起陆续恢复，新洽谈开展的贸易业务正处于预付款后待供应商发货的阶段，导致6月末时点预付账款金额较大。截至目前，上述预付款项所涉及贸易业务均已完成开票结算并结转至营业成本科目。

问题（5）核查贸易业务相关资金流向，说明相关资金往来方与你公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员是否存在关联关系或其他利益关系，是否存在资金占用或提供财务资助等情形。

公司回复：经核查，公司贸易业务相关资金流向，相关资金往来方与公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或其他利益关系，不存在资金占用或提供财务资助等情形。

二、关于资产质量

4. 关于发放贷款和垫款。半年报显示，公司以摊余成本计量的贷款和垫款账面价值54.07亿元，占公司总资产的19.78%，主要系信托业务贷款规模增加，累计计提减值准备3.44亿元。请公司：（1）结合公司信托业务的主要模式和行业整体情况，说明公司信托业务贷款规模增加的原因；（2）详细披露其具体构成、初始金额和账面余额等，并自查最终资金投向是否直接或间接流向公司控股股东、实际控制人及其他关联方等；（3）结合客户资信状况、期后回款情况说明上述资产减值计提是否充分、审慎。

问题（1） 结合公司信托业务的主要模式和行业整体情况，说明公司信托业务贷款规模增加的原因；

公司回复：报告期末，爱建信托以摊余成本计量的贷款和垫款期末账面价值为54.07亿元，其中：自营贷款余额55.72亿元，信托贷款余额1.8亿元，已计提减值准备余额3.44亿元。本报告期自营贷款合计余额比上年末的48.68亿元增加了7.04亿元，本期新增计提贷款减值准备0.67亿元。根据统计本期贷款规模增加主要的行业为商务服务业和房地产业。具体数据如下：

贷款明细表

2022 年 6 月 30 日

单位：万元

行业	2022 年 6 月 末贷款本金	占比	2022 年 6 月末贷款余 额	占比	2021 年末贷款 本金余额	占比	2021 年末 贷款余额	占比	增减变 动%	最终资金投 向是否直接或 间接流向公司 控股股东、实 际控制人及其 他关联方（是 /否）
批发业	101,500.00	18.18%	106,008.64	18.43%	101,500.00	20.58%	108,665.84	21.53%	-2.45%	否
住宿业	6,400.00	1.15%	7,681.25	1.34%	6,400.00	1.30%	7,359.47	1.46%	4.37%	否
商务服务业	78,150.00	14.00%	79,083.80	13.75%	31,000.00	6.29%	31,852.08	6.31%	148.28%	否
房地产业	199,835.49	35.80%	204,875.25	35.62%	131,654.60	26.69%	134,450.17	26.64%	52.38%	否
公共设施管理业	10,806.18	1.94%	11,560.78	2.01%	10,806.18	2.19%	11,455.59	2.27%	0.92%	否
化学原料和化学 制品制造业	11,997.27	2.15%	12,702.52	2.21%	11,324.58	2.30%	12,643.89	2.50%	0.46%	否
非金属矿采选业	82,000.00	14.69%	85,120.44	14.80%	82,000.00	16.63%	83,024.89	16.45%	2.52%	否

租赁业	18,900.00	3.39%	18,955.89	3.30%	49,520.00	10.04%	49,698.46	9.85%	-61.86%	否
娱乐业	30,600.00	5.48%	31,180.27	5.42%	51,000.00	10.34%	51,132.46	10.13%	-39.02%	否
利息调整	-		-		-	0.00%	- 3,508.75	-0.70%	-100.00%	否
信托贷款	18,000.00	3.22%	18,000.00	3.13%	18,000.00	3.65%	18,000.00	3.57%	0.00%	否
合计	558,188.93	100.00%	575,168.85	100.00%	493,205.35	100.00%	504,774.09	100.00%	13.95%	

近两年受全球经济衰退及新冠疫情的影响，我国各行各业都面临较大的挑战。由于消费市场的需求下降，制造业采购指数在临界点上下浮动；房地产业整体规模增速逐步放缓，全国房产销售从2021年起已进入衰退期。因此，信托行业的主要投资领域融资需求低迷。从监管导向方面看，监管环境继续收紧，对信托行业的监管主要集中在压降和风险防范，综上造成信托行业整体经营业绩下滑，利润呈下降态势。

爱建信托的经营模式是以信托业务受托管理为主，以自有资金的投融资为辅。其中自有资金投融资又以发放贷款为主。自有资金的投融资策略与各信托公司的经营管理模式息息相关，而目前行业内各信托公司对自有资金的投放方式及管理模式千差万别，且目前尚未形成与此有关的公开统计数据，因此没有可比性。爱建信托在监管持续收紧的政策指导下，信托规模逐步下降，利润相应降低。为补充爱建信托利润来源，提高资金收益，因此适当增加了自有资金贷款的投放。

问题（2）详细披露其具体构成、初始金额和账面余额等，并自查最终资金投向是否直接或间接流向公司控股股东、实际控制人及其他关联方等；

公司回复：爱建信托贷款业务详细情况见上表：贷款明细表，经查，爱建信托自营贷款资金没有直接或间接流向公司控股股东、实际控制人及其他关联方等情况。

问题（3）结合客户资信状况、期后回款情况说明上述资产减值计提是否充分、审慎。

公司回复：

截至2022年6月30日，公司贷款损失准备情况按三阶段列示如下：

单位：亿元

项目	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）	
账面余额	38.40	19.11	0	57.51
损失准备	0.61	2.83	0	3.44
账面价值	37.79	16.28	0	54.07

爱建信托作为金融企业，根据中国银监会发布的《贷款风险分类指引》中

五级分类标准，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。并在此基础上，根据新准则要求将贷款按三个阶段进行划分确认预期信用损失准备，其中：第一阶段是“信用质量正常”阶段，仅需计算未来一年预期信用损失，第二阶段是“信用风险显著增加”阶段，以及第三阶段是“已发生信用减值”阶段，需计算整个生命周期的预期信用损失。

贷款前十大客户明细表

2022 年 6 月 30 日

单位：万元

序号	贷款前十大客户	贷款本息合计	计提减值准备	贷款到期日	担保物	历史还款记录	逾期情况	资信情况
1	贷款项目 1	85,120.44	11,702.41	2023.10.25	融资方公司 A50%股权质押、融资方公司 B50%股权质押、融资方公司 C50%股权质押	2022.4.25 日 7 亿元；	无	经营正常、征信和被执行情况无不良记录
2	贷款项目 2	86,508.64	11,730.17	2023.12.27	融资方公司 A50%股权质押、融资方公司 B 的 50%股权质押、融资方公司 C50%股权质押	无	无	经营正常、征信和被执行情况无不良记录
3	贷款项目 3	77,757.31	746.55	2023.09.24	融资方 A49%股权质押、建设项目销售回款账户内的全部资金及未来销售款应收账款提供质押担保	无	无	经营正常、征信和被执行情况无不良记录
4	贷款项目 4	49,533.56	990.67	2023.11.05	融资方关联企业优先级合伙份额质押	无	无	经营正常、征信和被执行情况无不良记录
5	贷款项目 5	44,750.37	895.01	2024.03.04	以其持有的 1.2 亿元合伙企业劣后级合伙份额质押；以其持有的 6.1 亿元合伙企业劣后级合伙份额质押担保	无	无	经营正常，征信和被执行情况无不良记录
6	贷款项目 6	45,540.28	442.70	2022.12.17	融资方控股企业以其持有的全部融资人股权质押担保；融资方关联企业 51%股权质押担保	2021.10.19 日 1800 万；2021.11.17 日 1000 万；2022.6.10 日	无	经营正常、征信和被执行情况无不良记录

					保；并提供了应收账款质押担保	8610 万；2022.6.17 日 220 万		
7	贷款项目 7	31,180.27	306.00	2023.03.31	融资方关联企业合伙份额质押	2022.4.12 日 13000 万； 2022.6.2 日 7400 万	无	经营正常、征信和被执行情况无不良记录
8	贷款项目 8	23,550.24	471.00	2024.01.14	以融资方企业 99.999%股权提供股权质押	无	无	征信和被执行情况无不良记录
9	贷款项目 9	18,955.89	189.00	2023.12.10	融资租赁应收账款质押	2021.12.17 日 3490 万； 2022.6.30 日 32620 万	无	经营正常、征信和被执行情况无不良记录
10	贷款项目 10	16,142.48	322.85	2023.12.23	融资方持有的 1.01 亿元应收款质押	2022.6.30 日 12312 万	无	经营正常、征信和被执行情况无不良记录
	合计	479,039.48	27,796.36					

根据相关法律法规及监管要求，爱建信托制定了《固有资产风险分类管理办法》（以下简称“管理办法”），定期（一般为季度）开展固有资产分类认定工作，包括但不限于收集交易对手财报、征信、被执行记录、抵押物状态等，并考虑交易对手历史还款记录、资产担保、逾期情况及本金损失程度，综合分析评估其资信情况，及时调整分类认定结果。

截至报告期末，个别项目由于经济下行、政策调控、融资受限、疫情等原因的影响，造成交易对手融资期间内销售进度放缓，流动性紧张，资金回笼速度减慢，部分因到期无法全额归还本息已给予展期。根据风险五级分类综合评估将其分类结果下调至关注及以下。同时，按照贷款损失准备三个阶段的划分标准，将其归类为第二阶段，这些项目目前暂无期后回款。其他经营正常或者抵质押物覆盖率较高，且抵质押物变现能力较强的项目则根据阶段划分标准列入第一阶段。

贷款累计减值计提项目情况明细表

2022 年 6 月 30 日

单位：万元

企业名称	贷款总额	历史还款额	贷款本金余额	应收利息余额	贷款含息合计	贷款减值准备合计	贷款余额	贷款项目情况
贷款项目 1	13,500.00	-	13,500.00	-	13,500.00	3,375.00	10,125.00	2019 年 12 月发放 1.35 亿元自营贷款，贷款资金用于经营中的采购等流动资金周转，到期应付利息签署了补充协议，并增加了质押物。该笔贷款本息均已逾期。
贷款项目 2	6,000.00	-	6,000.00	-	6,000.00	1,500.00	4,500.00	2020 年 3 月投放不超过 7000 万元流动资金贷款。截至目前该笔贷款已到期，相应本息已全部逾期。
贷款项目 3	10,000.00	3,600.00	6,400.00	1,281.25	7,681.25	153.63	7,527.63	2020 年 7 月发放开发贷贷款，规模不超过人民币 1 亿元，用于房地产项目开发建设。
贷款项目 4	6,000.00	-	6,000.00	-	6,000.00	120.00	5,880.00	2020 年 6 月发放流动资金贷款 1.2 亿元，资金实际用于补充其控股子公司日常经营现金流。
贷款项目 5	5,800.00	-	5,800.00	85.61	5,885.61	58.00	5,827.61	2020 年 9 月发放开发贷贷款，用于投资项目开发建设。
贷款项目 6	6,800.00	5,496.66	1,303.34	-	1,303.34	325.84	977.51	2020 年 10 月发放不超过 8700 万元的流动资金贷款，该项目已展期，未结清相应利息，目前利息逾期。
贷款项目 7	11,997.27		11,997.27	705.25	12,702.52	254.05	12,448.47	2021 年 4 月发放贷款 1.2 亿，用于补充公司流动性。
贷款项目 8	10,000.00	497.17	9,502.83	754.60	10,257.43	205.15	10,052.29	2020 年 4 月投放不超过 1 亿元流动资金贷款。
贷款项目 9	82,000.00	-	82,000.00	3,120.44	85,120.44	11,702.41	73,418.04	发放流动资金贷款本金 16.4 亿。用于已对林地、码头、生产线技改、电力改造以及矿山生产运营。
贷款项目 10	82,000.00	-	82,000.00	4,508.64	86,508.64	11,730.17	74,778.47	
贷款项目 11	49,520.00	30,620.00	18,900.00	55.89	18,955.89	189.00	18,766.89	2020 年 12 月及 2021 年 12 月分别发放流动资金贷款，总额度 4.95 亿元，用于其向融资人发放融资租赁款。该项目已陆续还款，目前余额 1.89 亿元。

贷款项目 12	51,000.00	20,400.00	30,600.00	580.27	31,180.27	306.00	30,874.27	2021 年 4 月受让 5.1 亿元融资租赁应收款债权，资金用于对应旅游项目的建设。该项目已于今年年初陆续还款，目前余额 3.06 亿元。
贷款项目 13	51,520.00	7,250.00	44,270.00	1,270.28	45,540.28	442.70	45,097.58	2021 年 9 月起陆续投放房地产开发贷款，用于房地产项目开发建设。
贷款项目 14	74,654.60		74,654.60	3,102.71	77,757.31	746.55	77,010.76	2021 年 9 月发放开发贷款，主要用于房地产项目的开发建设。
贷款项目 15	23,150.00		23,150.00	400.24	23,550.24	471.00	23,079.24	2022 年 1 月发放 2.3 亿元的融资申请，用于其流动资金周转。
贷款项目 16	44,413.89		44,413.89	336.48	44,750.37	895.01	43,855.36	2022 年 3 月发放 4.4 亿元房地产开发贷款，用于房地产项目工程建设
贷款项目 17	18,257.00	2,200.00	16,057.00	85.48	16,142.48	322.85	15,819.63	2022 年 3 月发放房地产开发贷款，用于房地产项目的开发建设。
贷款项目 18	49,000.00	-	49,000.00	533.56	49,533.56	990.67	48,542.88	2022 年 5 月发放 4.9 亿元并购贷，用于收购企业优先级合伙份额。
贷款项目 19	14,640.00	-	14,640.00	159.21	14,799.21	295.98	14,503.23	2022 年 6 月发放贷款 1.464 亿元，用于房地产项目开发建设。
贷款项目 20	2,500.00	-	2,500.00	-	2,500.00	50.00	2,450.00	2017 年 11 月发放信托贷款 1.8 亿，用于房地产项目开发建设
贷款项目 21	15,500.00		15,500.00		15,500.00	310.00	15,190.00	
合 计	628,252.76	70,063.83	558,188.93	16,979.91	575,168.85	34,444.00	540,724.84	

贷款项目根据公司《国有资产风险分类管理办法》对资产风险分类结果，同时按照公司会计政策相应计提减值准备。贷款在实际发放时分为正常类，按照会计政策计提1%的减值，截止报告期末有5项贷款本息合计17.93亿，累计计提减值准备0.17亿；依据管理办法对贷款项目风险五级分类综合评估，有13项贷款风险等级分类为关注，贷款本息合计37.5亿，其中17.99亿贷款规模按照会计政策累计计提2%减值准备0.36亿；“同飞矿业”系列贷款报告期末本息规模19.51亿，按照会计政策累计计提减值2.39亿，其中2.096亿已在2021年作为个别认定法计提减值，并于2022年1月爱建集团计提减值准备公告中已经对外披露；依据管理办法对贷款项目和交易对手风险五级分类评估，有3项贷款资产风险等级分类为次级，贷款本息合计2.08亿，按照25%累计计提减值准备0.52亿。因此，上述资产减值计提是充分、审慎的。

5. 关于金融资产。半年报显示，公司交易性金融资产、债权投资、其他债权投资期末余额分别为14.50 亿元、3.35 亿元、4.13 亿元；其中，交易性金融资产包括债券工具投资2.59亿元、权益工具投资2.18亿元、信托计划7.43亿元、资管计划2.28亿元，合计较期初下降27.58%。请公司补充披露：（1）上述金融投资的具体情况，包括但不限于初始成本、投资时间、投资期限、风险等级、底层资金流向的领域及主要标的，是否直接或间接流向控股股东、实际控制人及其他关联方，公允价值变动及其判断依据等；（2）交易性金融资产较期初降幅明显的具体原因；（3）上述金融资产是否存在附承诺条件或限售的情况，若存在，请说明具体项目、金额和限售期间等；（4）上述金融产品是否存在违约或逾期兑付的情况，若存在，请披露产品的具体情况以及公司采取的风险应对措施。

问题（1）上述金融投资的具体情况，包括但不限于初始成本、投资时间、投资期限、风险等级、底层资金流向的领域及主要标的，是否直接或间接流向控股股东、实际控制人及其他关联方，公允价值变动及其判断依据等；

公司回复：报告期末，公司金融资产主要情况如下：

公司金融资产明细情况
2022年6月30日

单位：亿元

单位：亿元

报表项目	分类	主要标的	初始成本	年初余额	公允价值变动	期末余额	投资时间	投资期限	风险等级	底层资金流向	公允价值判断依据
交易性金融资产	债券工具投资	债券	2.56	4.42	0.04	2.60	2020年-2022年	不定期	正常类	证券市场	第一层次公允价值
	权益工具	股票	2.99	2.28	-1.14	1.85	1997年-2022年	不定期	正常类	证券市场	第一层次公允价值
		基金	0.24	0.29	0.05	0.28	2020年-2022年	3-4年	正常类	证券市场	第三层次公允价值
		基金	0.11	0.05	-0.11	-	2019年12月	2年	次级类	证券市场	第三层次公允价值
		股权	0.03	0.04	0.01	0.05	2021年	预期4年	正常类	被投资企业	第三层次公允价值
	信托计划	信托计划	5.23	7.80	0.29	5.52	2016年-2021年	3-6年、不定期	正常类	房地产市场、证券市场、保障基金等	第二层次公允价值
	信托计划	信托计划	2.10	1.90	-0.19	1.91	2016年-2019年	3-6年	关注类	房地产市场	第二层次公允价值
	资管计划	资管计划	2.30	3.22	-0.01	2.29	2020年-2021年	10-15年	正常类	证券市场	第二层次公允价值
	小计		15.55	20.01	-1.05	14.50					
债权投资	委托贷款	0.48	0.48	-	0.48	2020年7月	3年	正常类		以摊余成本计量	
	保障基金	1.64	1.79	-	1.64	2015年	不定期	正常类	保障基金	以摊余成本计量	
	债权	1.68	0.00	-0.46	1.23	2020年1月	不定期	次级类	发放信托贷款-房地产	以摊余成本计量	
	小计	3.81	2.27	-0.46	3.35						
其他债权投资	债券	0.08	0.07	0.00	0.08	2021年	不定期	正常类	证券市场	以摊余成本计量	
	债权	0.54	0.00	-0.01	0.53	2022年6月	不定期	关注类	房地产市场	以摊余成本计量	
	债权	4.00	0.00	-0.48	3.52	2022年3月	3年	次级类	房地产市场	以摊余成本计量	
	小计	4.62	0.07	-0.49	4.13						
总计			23.98	22.35	-2.00	21.98					

公司上述金融资产无直接或间接流向控股股东、实际控制人及其他关联方的情况。

问题（2）交易性金融资产较期初降幅明显的具体原因；

公司回复：报告期末，公司交易性金融资产为 14.50 亿元，较年初下降了 27.54%，主要为爱建信托信托计划产品的认购及赎回规模净减少 2.28 亿，爱建信托直接投资或通过资管计划投资证券二级市场规模净下降 1.36 亿，债券工具投资中处置二级市场债券较期初规模下降 1.82 所致。

问题（3）上述金融资产是否存在附承诺条件或限售的情况，若存在，请说明具体项目、金额和限售期间等；

公司回复：经自查，公司上述金融资产无附承诺条件或限售的情况。

问题（4）上述金融产品是否存在违约或逾期兑付的情况，若存在，请披露

产品的具体情况以及公司采取的风险应对措施。

公司回复：

(1) 存在违约或逾期兑付的金融产品情况如下：

① 交易性金融资产（权益工具-基金）-次级类

报告期末，公司交易性金融资产（权益工具-基金）中风险等级列为次级类的为公司子公司持有的境外基金，对应份额为 150 万美元，该基金专项投资于美元债。

目前该基金投资的美元债于今年 1 月 23 日到期违约，至今尚未偿付本金及应付利息，受此影响，该基金无法按期兑付，目前处于被动延期状态。该基金投资的美元债发行人拟实施境外债务重组，通过债务展期等方式逐步化解流动性问题。该基金作为债权人，将积极与债务人沟通重组方案，在此基础上明确基金后续兑付安排。目前，债务重组方案尚未确定，公司将密切关注相关进展。

② 债权投资（债权）-次级类

报告期末，公司债权投资（债权）中风险等级列为次级类的为公司子公司持有的相关债权。公司子公司投资持有债权报告期末账面金额 1.64 亿，计提减值准备 0.41 亿，报告期末余额为 1.23 亿元。

主要增信措施包括债权项目抵押担保、实控人及项目公司连带责任保证，以及租金的应收账款质押担保等。由于疫情影响，导致商业楼出租情况不佳，交易对手经营不善已逾期超过 90 天，因此分为次级类。但该项目底层货值充足，爱建信托正申报优先债权，继续推动抵押物拍卖。

③ 交易性金融资产（信托计划）-关注类

报告期末，公司交易性金融资产（权益工具-基金）中风险等级列为关注类的为公司子公司持有的相关信托计划份额。该信托计划成立于 2016 年 1 月，信托计划期限两年，已展期。

公司子公司分别于 2016 年 1 月出资 2,000 万元购入该信托计划信托份额 2,000 万元，2018 年 1 月以 2,000 万元价格受让其他优先级份额 2,000 万元。报告期末，累计持有该信托计划信托份额 4,000 万元，投资本金 4,000 万元。

该信托计划底层资产为多套产权商铺。受环境影响，该项目前期招商不畅，加上运营主体实力较弱，市场运行不正常，信托计划已展期，同时已向当地法院

申请执行，推动抵押物拍卖。

④ 其他债权投资（债权）-关注类

报告期末，公司其他债权投资（债权）中风险等级列为关注类的为公司子公司持有的某房地产开发有限公司债权。公司子公司投资持有某房地产开发有限公司债权，报告期末债权原值 0.54 亿，计提减值准备 0.01 亿，债权余额为 0.53 亿元。报告期末余额为 0.53 亿元。

主要增信措施包括保证担保，多套别墅及商铺抵押担保，另有部分商铺做抵押担保。抵押物货值充足，由于流动性风险，交易对手暂无法全额还款，但仍在陆续回款。公司子公司将继续推动抵押物销售，预计抵押物出售后可全额收回。

⑤ 其他债权投资（债权）-次级类

公司子公司投资两笔公司债权。其中一笔债权本金 2.12 亿元，计提减值准备 0.25 亿元，期末债权余额 1.87 亿元。增信措施包括项目土地第一顺位抵押、相关公司以及实控人连带责任保证担保。另一笔债权本金 1.88 亿元，计提减值准备 0.23 亿元，期末债权余额 1.65 亿元。增信措施包括项目土地第二顺位抵押、在建工程抵押；相关公司以及实控人连带责任保证担保。两笔债权的到期日均为 2025 年 2 月 13 日。目前项目已正常销售，但由于保证人风险暴露，项目仍处于风险化解中，暂认定为次级类。

三、其他

6. 关于短期偿债能力。半年报显示，报告期内公司短期借款、拆入资金和一年内到期的非流动负债等短期带息负债合计 82.33 亿元，货币资金余额 15.60 亿元，公司期末受限资产合计 71.73 亿元，占总资产比重 26.24%，受限原因主要是用于抵押或质押。请公司补充披露：（1）结合公司近一年债务到期情况、货币资金和还款安排等，分析公司的流动性风险，及拟采取的应对措施；（2）核实各类受限资产对应的主债权情况，包括但不限于金额、期限、借款主体及其与上市公司的关联关系、资金去向等，说明是否存在公司为控股股东及其关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况。

问题（1）结合公司近一年债务到期情况、货币资金和还款安排等，分析公司的流动性风险，及拟采取的应对措施；

公司回复：

(1) 公司资产负债情况

报告期末，公司总资产为273.35亿元，负债总额为147.40亿元，其中：短期借款、拆入资金、一年内到期的非流动负债合计为82.33亿元。报告期末，公司资产负债率为53.92%，较年初减少0.29个百分点。

(2) 短期带息负债的构成

公司短期带息负债主要由短期借款和一年内到期的非流动负债构成，其中：短期借款47.47亿元，一年内到期的非流动负债31.86亿元。

按贷款用途，公司短期带息负债主要构成如下：

贷款类型		单位：亿元
金额		
信保基金、银行及非银项目贷款	飞机类项目贷款	4.06
	飞机外其他项目贷款	34.49
	项目贷款小计	38.55
流动资金贷款		43.78
合计		82.33

(3) 公司流动性应对措施

① 项目贷款还款来源

报告期末，公司项目贷款合计总额38.55亿元，主要为爱建租赁、华瑞租赁等项目贷款，通过客户归还本金及利息等用于归还银行贷款，资金来源与贷款一一对应。客户还款正常，公司贷款还款资金来源充足，归还贷款后，扣除营运费用后公司仍有利润及现金流。

飞机类项目贷款由华瑞租赁开展，华瑞租赁2022年1-6月收到本金及利息2.49亿元，预计7-12月回收本金及利息3.17亿元及财政返还0.7亿元，预计2023年1-6月回收本金及利息2.21亿元，预计未来一年回收本金及利息等合计12.38亿元，足够覆盖飞机类项目贷款4.06亿元。

飞机外其他项目贷款中，2022年1-6月收到本金及利息16.5亿元，预计7-12月回收本金及利息等19.1亿元，预计2023年1-6月回收本金及利息等18.9亿元，预计未来一年回收本金及利息等合计38亿元，能够足额覆盖飞机外其他项目贷款34.49亿元。

② 流动资金贷款还款来源

报告期末，公司流动资金贷款合计43.78亿元，主要还款安排如下：

a、银行授信

公司与多家国有、股份制、城镇商业银行建立良好合作关系，报告期末，公司银行及非银行授信金额合计208.82亿元，已使用额度166.25亿元，剩余额度31.94亿元。公司未使用的银行授信额度可随时提取填补，同时在单笔及多笔贷款偿清额度释放后，授信额度可腾出循环用信，可再次提出银行借款以实现公司资金的滚动周转，进一步提升公司流动性。

b、流动资产

报告期末，公司流动资产113.48亿元，其中：货币资金15.64亿元，交易性金融资产14.5亿元，其他金融资产5.8亿元，该资产存在较强的变现能力，如流动性安排需要，该资产可随时择机变现；公司其他流动资产也具有较强的变现能力，随时可以进行变现，足以覆盖公司的流动性贷款。

c、其他营业收入及利润

2021年，公司实现营业总收入43.23亿元，剔除租赁板块收入9.07亿元，公司其他业务板块收入合计34.16亿元；2022年上半年，公司实现营业总收入17.27亿元，剔除租赁板块收入4.93亿元，公司其他业务板块收入合计12.34亿元。公司其他业务板块产生的现金流也可用于归还银行短期借款，归还后可向银行申请新的借款从而实现公司资金的滚动运作。

公司2020年、2021年息税前利润分别为21.50亿元、17.65亿元，预计公司2022年息税前利润超10亿元。

通过以上分析可见，公司负债结构健康，经营稳定，现金流安全，有足够能力偿还相关短期债务。

问题（2）核实各类受限资产对应的主债权情况，包括但不限于金额、期限、借款主体及其与上市公司的关联关系、资金去向等，说明是否存在公司为控股股东及其关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况。

公司回复： 截至报告期末，公司受限资产主要情况如下：

公司受限资产情况

会计科目	所属单位	受限资产内容	金额（万元）
长期应收款	爱建租赁	融资租赁款	220,956.25
固定资产	华瑞租赁	自有飞机16架	404,033.01
	怡科投资	肇嘉浜路746号101-1701及附屋办公房产	39,081.67
投资性房地产	祥卓公司	虹关路233号地下2及地上15层	52,393.92
应收票据	爱建进出口	应收票据	842.77
合计			717,307.62

① 爱建租赁

截至2022年6月30日，爱建租赁受限资产-长期应收款总额为22.10亿元，对应负债总额为19.44亿元，上述受限资产为爱建租赁应收融资租赁款，质押或者转让给对应负债的债权人，受限资产期限与对应负债期限一一匹配，应收租赁款优先用于偿还对应负债，受限资产金额能覆盖对应负债。以应收融资租赁款转让或质押给债权人获得融资，系融资租赁公司常规融资手段。

上述负债品种及资产受限类型具体分类如下：

融资品种	融资金额（万元）	资产受限类型
ABS	44,281.90	资产转让
银行借款-保理融资	45,659.74	资产转让
银行借款-流动资金借款	77,143.00	资产质押
同业融资	27,297.60	资产转让
合计	194,382.24	

以上融资借款主体为爱建租赁自身，资金用途为投放租赁资产，不存在公司为控股股东及关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况。

② 华瑞租赁

截至2022年6月30日，华瑞租赁受限资产-固定资产账面余额为40.40亿元。华瑞租赁涉及的受限资产主要是2015年至今华瑞租赁开展飞机租赁业务所涉及被抵押给融资银行的飞机资产，相关飞机资产抵押皆为华瑞SPV为取得银行融资所增加的增信条件，取得银行融资用途为购买飞机资产后开展飞机租赁业务，所

以在结清相关银行贷款前，上述飞机资产为受限资产。对应主债权期初金额总计约为41亿元，贷款性质为固定资产贷款，期限为10-12年，全部贷款资金皆为购买飞机资产支付给飞机制造商或者二手飞机出售方，借款主体为华瑞租赁设立专门用于开展飞机租赁业务的SPV特殊目的公司，相关SPV公司为华瑞租赁的全资子公司。以上融资主债权不存在公司为控股股东及关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况。

③ 怡科投资

截至2022年6月30日，怡科投资受限资产——投资性房产净值3.91亿元，对应负债总额为1.68亿元，系怡科投资在建行静安支行办理的经营性物业贷款。该笔经营性物业贷款总金额为2.34亿元，用途主要是替换前股东爱建资产在收购该项资产时办理的并购贷款2.06亿元及归还怡科投资装修贷款3080万元。在结清相关银行贷款前，该资产为受限资产。以上融资主债权不存在公司为控股股东及关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况。

④ 祥卓文化

报告期末，祥卓文化受限资产——投资性房产净值为5.24亿元，对应负债总额为2.5亿元，系祥卓公司为收购坐落于虹关路233号不动产，在工行虹口支行办理的并购贷款时，将该项资产作为抵押物，抵押给工商银行。在结清相关银行贷款前，该资产为受限资产。以上融资主债权不存在公司为控股股东及关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况。

⑤ 爱建进出口

报告期末，爱建进出口受限资产-应收票据为842.77万元。票据类型为电子商业承兑汇票，票据期限均为一年期，对应主债权借款人为进出口公司。该电子商业承兑汇票系进出口公司从事建筑钢材贸易业务从下游客户（国有大型建筑企业）回收货款所得，并在下游客户所指定的金融机构办理贴现。以上融资主债权不存在公司为控股股东及关联方或其他利益相关方提供资产担保或质押等情况。

7. 关于结构化主体。半年报显示，公司通过直接投资持有及因合并信托计划而享有权益但未纳入合并报表的结构化主体期末账面价值为8.83亿元，请公司结合前述结构化主体的法律形式、设立目的、持股比例及在结构化主体中拥有的权利、享有的可变回报等，说明前述结构化主体是否纳入合并报表的判断标准

及依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定，并结合相关主体的底层资产风险、利益安排，分担机制等，充分评估并提示相关风险。

公司回复：公司将所持有或管理的结构化主体（主要以集合资金信托计划为主），参照企业会计准则中关于“控制”的三要素定义，综合考虑公司在该等结构化主体中拥有的权力、参与其相关活动而享有可变回报及有能力运用对结构化主体的权力影响其回报金额等控制因素，判断其是否符合“控制”的定义并纳入合并范围。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司通过直接投资持有信托计划而享有益但未纳入合并报表的结构化主体期末账面价值为 8.83 亿元，其中：（1）通过直接投资持有资管计划份额 4 个，期末价值 1.91 亿元；通过合并结构化主体而持有资管计划份额 3 个，期末价值 0.38 亿元，两项合计 2.29 亿元。该部分结构化主体均系外部金融机构发起设立并担任管理人，不符合“控制”三要素中关于“参与其相关活动而享有可变回报”的定义；（2）通过合并结构化主体而持有合伙企业股权 1 项，期末价值 0.5 亿元。公司作为该合伙企业的有限合伙人，不参与日常经营管理，不符合“控制”三要素中关于“参与其相关活动而享有可变回报”的定义；（3）通过直接投资持有爱建信托发起设立的信托计划份额 7 个，期末价值 6.04 亿元。该部分结构化主体虽然由爱建信托担任受托管理人，但持有信托份额比例较低，且其持有的份额均与其他投资人享有同等的信托利益，不符合“控制”三要素中关于“有能力运用对结构化主体的权力影响其回报金额”的定义。综上，公司判断上述结构化主体均不满足控制的条件，故未将其纳入合并报表范围，符合《企业会计准则》的相关规定。

以上信托计划对应受益人的利益安排以及信托合同各方的风险分摊机制均与信托合同约定保持一致，并且爱建信托通过对信托底层资产情况的排查和评估，相应资产货值充足，交易对手无重大负面舆情风险。

特此公告。

上海爱建集团股份有限公司

2022 年 10 月 28 日