

上海爱建集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二〇年度

财务报表审计报告



防 伪 编 码： 31000006202124545Z

被审计单位名称： 上海爱建集团股份有限公司

审 计 期 间： 2020

报 告 文 号： 信会师报字[2021]第ZA10628号

签字注册会计师： 陈勇

注 师 编 号： 310000061964

签字注册会计师： 吉勇

注 师 编 号： 310000062373

事 务 所 名 称： 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话： 021-23280000

事 务 所 地 址： 南京东路61号4楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

上海爱建集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2020年01月01日至2020年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-118



审计报告

信会师报字[2021]第 ZA10628 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(一) 收入确认</p> <p>事项描述：</p> <p>如财务报表附注三、(三十六)重要会计政策和会计估计的变更及五、(四十四)营业收入和营业成本、五、(四十五)利息收入、五、(四十六)手续费及佣金收入所列示。</p> <p>爱建集团 2020 年度营业总收入 43.77 亿元，同比增长 15.11%，对财务报表影响较为重大。</p> <p>由于营业总收入是爱建集团关键业绩指标之一，营业总收入的确认对爱建集团的经营成果影响较大，存在爱建集团管理层为了达到特定目标或期望而操作收入确认时点的固有风险，因此我们将收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：</p> <p>了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>选取样本检查收入相关合同，识别与收入确认相关的关键合同条款及履约义务，以评价公司收入确认政策是否符合会计准则的要求；</p> <p>对本年度记录的收入交易选取样本，核对收入相关合同、发票、收款、收入计算表、结算单及确认单等，评价相关收入确认是否符合公司收入确认的会计政策；</p> <p>结合应收账款、合同资产函证程序，抽查收入确认的相关资料，检查已确认的收入的真实性；</p> <p>对营业总收入进行截止性测试，选取样本，核对收入相关合同、发票、收款、收入计算表等，评价收入是否被记录于恰当的会计期间。</p>
<p>(二) 纳入合并范围的结构化主体的确定</p> <p>事项描述：</p> <p>如财务报表附注七、(三)所列示，截至 2020 年 12 月 31 日，爱建集团认定 12 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 33.23 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>审计应对：</p> <p>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；</p> <p>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>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(三) 长期应收款的减值	
<p>事项描述:</p> <p>如财务报表附注五、(九) 1 及附注五、(十三) 1 所 列 示, 截 至 2020 年 12 月 31 日, 爱 建 集 团 长 期 应 收 款 合 计 48.23 亿 元, 计 提 减 值 准 备 0.63 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>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> <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>

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 2020 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：

(一) 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。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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，以对合并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。

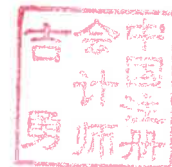


中国注册会计师：
(项目合伙人)

陳勇

中国注册会计师：

吉勇



中国·上海

二〇二一年三月二十九日

上海爱建集团股份有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五、	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	2,511,283,871.29	1,666,809,910.47
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	1,141,748,117.49	3,637,558,110.60
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	823,977,509.10	739,655,161.02
应收款项融资			
预付款项	(四)	70,319,716.96	62,127,967.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	27,974,703.32	118,594,786.21
买入返售金融资产	(六)	3,999,143.62	44,100,044.10
存货	(七)	6,172,773.11	6,754,211.40
合同资产	(八)	178,228,900.05	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(九)	7,736,176,405.55	6,577,477,120.94
其他流动资产	(十)	692,377,433.82	128,844,918.77
流动资产合计		13,192,258,574.31	12,981,922,231.38
非流动资产:			
发放贷款和垫款	(十一)	715,170,000.00	477,000,000.00
债权投资	(十二)	1,222,945,924.73	983,979,530.37
其他债权投资			
长期应收款	(十三)	2,525,369,637.88	2,550,317,738.09
长期股权投资	(十四)	1,914,459,508.37	1,760,935,804.61
其他权益工具投资	(十五)	61,050,000.00	77,095,365.13
其他非流动金融资产	(十六)	1,286,267,476.62	1,537,022,586.39
投资性房地产	(十七)	614,583,659.76	625,444,309.96
固定资产	(十八)	5,206,852,607.45	5,442,646,777.21
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十九)	48,413,062.16	39,853,797.43
开发支出			
商誉	(二十)	48,635,921.14	48,635,921.14
长期待摊费用	(二十一)	4,679,315.25	3,339,203.89
递延所得税资产	(二十二)	82,167,592.67	66,118,671.10
其他非流动资产	(二十三)	151,175,004.44	152,591,085.53
非流动资产合计		13,881,769,710.47	13,764,980,790.85
资产总计		27,074,028,284.78	26,746,903,022.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



袁德源

会计机构负责人:



左军纪

上海爱建集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2020年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五、	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(二十四)	3,569,836,634.09	3,200,028,225.69
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(二十五)		36,780,000.00
应付账款	(二十六)	12,313,283.52	58,018,267.96
预收款项	(二十七)	81,328,373.23	209,349,555.27
合同负债	(二十八)	190,745,274.46	
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	(二十九)	367,812,247.42	407,054,915.64
应交税费	(三十)	649,257,252.32	433,974,718.66
其他应付款	(三十一)	304,608,143.96	317,396,629.25
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	(三十二)	3,158,475,563.43	2,480,391,356.05
其他流动负债	(三十三)	2,108,602.42	52,540,078.35
流动负债合计		8,336,485,374.85	7,195,533,746.87
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(三十四)	4,378,469,767.99	6,025,804,777.53
应付债券	(三十五)	1,497,562,399.33	1,495,697,018.61
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	(三十六)	678,618,905.19	931,176,867.82
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(二十二)	132,929,094.55	102,134,381.77
其他非流动负债	(三十七)	326,956,784.56	212,792,994.44
非流动负债合计		7,014,536,951.62	8,767,606,040.17
负债合计		15,351,022,326.47	15,963,139,787.04
所有者权益：			
股本	(三十八)	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	(三十九)	4,045,486,667.41	4,045,486,667.41
减：库存股			
其他综合收益	(四十)	40,033,150.27	33,259,628.60
专项储备			
盈余公积	(四十一)	183,193,320.02	149,113,799.77
一般风险准备	(四十二)	779,254,315.55	651,199,858.46
未分配利润	(四十三)	5,047,605,529.11	4,277,693,279.44
归属于母公司所有者权益合计		11,717,495,434.36	10,778,675,685.68
少数股东权益		5,510,523.95	5,087,549.51
所有者权益合计		11,723,005,958.31	10,783,763,235.19
负债和所有者权益总计		27,074,028,284.78	26,746,903,022.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



袁德源

报表 第 2 页

会计机构负责人：



李军纪

上海爱建集团股份有限公司
 母公司资产负债表
 2020年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十四、	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		347,452,120.46	367,314,638.10
交易性金融资产		391,332,657.00	760,308,844.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	30,177,646.66	
应收款项融资			
预付款项		124,381.67	787,185.73
其他应收款	(二)	1,234,978,144.84	1,547,778,454.23
存货		6,172,773.11	6,492,640.65
合同资产		4,769,099.39	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		58,505,505.87	65,776,535.73
流动资产合计		2,073,512,329.00	2,748,458,298.44
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	9,362,367,200.61	8,911,065,314.76
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		508,297,106.28	360,582,130.69
投资性房地产		3,986,156.27	5,304,185.38
固定资产		171,997,130.64	176,003,399.85
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		3,666,421.14	2,712,105.56
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		60,857,664.29	60,447,787.61
非流动资产合计		10,171,171,679.23	9,576,114,923.85
资产总计		12,244,684,008.23	12,324,573,222.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



袁源

会计机构负责人:



李纪

上海爱建集团股份有限公司

母公司资产负债表（续）

2020年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四、	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		2,272,690,415.13	1,512,012,721.51
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		956,309.38	3,188,676.56
合同负债		4,457,656.11	
应付职工薪酬		9,000,000.00	24,700,000.00
应交税费		2,233,722.63	1,009,721.74
其他应付款		284,282,241.65	714,079,541.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,044,875,685.12	267,902,261.61
其他流动负债		194,316.51	
流动负债合计		3,618,690,346.53	2,522,892,923.41
非流动负债：			
长期借款		364,000,000.00	1,618,000,000.00
应付债券		1,497,562,399.33	1,495,697,018.61
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		44,436,821.65	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		1,920,484,662.90	3,128,184,585.03
负债合计		5,539,175,009.43	5,651,077,508.44
所有者权益：			
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		4,160,327,514.34	4,063,628,818.87
减：库存股			
其他综合收益		29,781,818.18	29,781,818.18
专项储备			
盈余公积		183,193,320.02	149,113,799.77
未分配利润		710,283,894.26	809,048,825.03
所有者权益合计		6,705,508,998.80	6,673,495,713.85
负债和所有者权益总计		12,244,684,008.23	12,324,573,222.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上海爱建集团股份有限公司

合并利润表

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五、	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,376,915,654.29	3,802,455,412.49
其中: 营业收入	(四十四)	1,778,164,027.86	1,698,484,603.95
利息收入	(四十五)	950,718,708.83	116,591,139.26
已赚保费			
手续费及佣金收入	(四十六)	1,648,032,917.60	1,987,379,669.28
二、营业总成本		2,602,363,091.47	2,676,307,873.90
其中: 营业成本	(四十四)	1,272,558,870.97	1,095,246,342.84
利息支出	(四十七)	110,596,864.48	272,236,679.56
手续费及佣金支出	(四十八)	8,678,274.37	19,158,951.55
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	(四十九)	38,633,599.17	36,464,075.55
销售费用	(五十)	16,753,363.66	42,148,345.50
管理费用	(五十一)	896,534,624.17	951,931,294.05
研发费用	(五十二)	1,278,392.08	48,742.13
财务费用	(五十三)	257,329,102.57	259,073,442.72
其中: 利息费用		267,603,714.51	270,777,464.45
利息收入		10,393,049.63	13,213,397.07
加: 其他收益	(五十四)	108,641,767.29	40,736,685.21
投资收益(损失以“-”号填列)	(五十五)	63,529,668.09	895,568,736.55
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		6,966,635.83	8,598,076.06
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)		-9,316.12	1,257,378.43
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)	(五十六)	133,273,865.08	33,408,585.29
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(五十七)	-191,466,822.34	-109,044,043.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(五十八)	-73,490.80	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(五十九)	-19,086.34	10,412.09
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,888,429,147.68	1,988,085,293.16
加: 营业外收入	(六十)	1,396,603.46	8,546,846.63
减: 营业外支出	(六十一)	7,704,626.74	146,463,324.97
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,882,121,124.40	1,850,168,814.82
减: 所得税费用	(六十二)	530,137,546.52	529,529,508.08
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,351,983,577.88	1,320,639,306.74
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,351,983,577.88	1,320,639,306.74
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)		1,351,971,075.58	1,318,851,954.09
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		12,502.30	1,787,352.65
六、其他综合收益的税后净额		-7,234,935.86	-4,817.11
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-7,234,935.86	-4,817.11
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		2,154,634.87	
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		2,154,634.87	
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		-9,389,570.73	-4,817.11
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		-9,389,570.73	-4,817.11
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,344,748,642.02	1,320,634,489.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,344,736,139.72	1,318,847,136.98
归属于少数股东的综合收益总额		12,502.30	1,787,352.65
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	(六十三)	0.83	0.81
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.83	0.81

本期发生同一控制下企业合并的, 被合并方在合并前实现的净利润为: _____ / _____ 元, 上期被合并方实现的净利润为: _____ / _____ 元。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



姜德源

李军纪

上海爱建集团股份有限公司
 母公司利润表
 2020年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四、	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	115,569,938.45	27,176,575.15
减: 营业成本	(四)	3,055,253.37	4,899,626.86
税金及附加		5,858,285.16	2,287,878.67
销售费用		249,691.00	
管理费用		92,797,926.29	120,887,945.13
研发费用			
财务费用		184,721,354.84	162,527,592.53
其中: 利息费用		242,121,532.34	258,781,835.89
利息收入		59,217,245.51	95,745,591.36
加: 其他收益		1,152,920.76	805,038.24
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	464,207,622.29	473,341,900.92
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		8,273,395.18	9,207,951.70
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)		177,738,788.59	8,498.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-86,622,431.83	-46,861,587.77
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-20,052.88	-42,260.50
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		385,344,274.72	163,825,120.85
加: 营业外收入		9,624.00	7,642,235.36
减: 营业外支出		123,999.09	26,176.00
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		385,229,899.63	171,441,180.21
减: 所得税费用		44,434,697.15	2,124.50
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		340,795,202.48	171,439,055.71
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		340,795,202.48	171,439,055.71
(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			
(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			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		340,795,202.48	171,439,055.71
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



袁德源

会计机构负责人:



左军纪

上海爱建集团股份有限公司
合并现金流量表
2020年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五、	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,950,990,142.28	1,797,774,347.33
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		2,556,118,793.03	2,221,679,876.34
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额		40,100,900.48	
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		513,014.65	2,127,917.23
收到其他与经营活动有关的现金	(六十四)	5,502,771,788.20	2,010,980,020.84
经营活动现金流入小计		10,050,494,638.64	6,032,562,161.74
购买商品、接受劳务支付的现金		860,048,265.37	617,540,811.78
客户贷款及垫款净增加额		2,799,253,165.01	118,047,672.97
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		130,526,682.96	287,875,831.77
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		782,897,263.06	727,273,078.98
支付的各项税费		861,980,041.11	1,383,217,137.81
支付其他与经营活动有关的现金	(六十四)	2,523,118,837.55	1,417,777,491.55
经营活动现金流出小计		7,957,824,255.06	4,551,732,024.86
经营活动产生的现金流量净额		2,092,670,383.58	1,480,830,136.88
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		6,179,384,330.51	31,834,853,576.97
取得投资收益收到的现金		37,040,544.78	868,498,520.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		99,540.86	636,924.46
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	(六十四)	2,568,364,460.69	2,971,558,590.68
投资活动现金流入小计		8,784,888,876.84	35,687,166,874.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,619,741,093.71	3,031,845,319.46
投资支付的现金		4,855,797,924.74	33,431,202,047.73
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
支付其他与投资活动有关的现金	(六十四)	1,286,536,938.84	1,100,000.00
投资活动现金流出小计		8,762,075,957.29	37,413,843,027.90
投资活动产生的现金流量净额		22,812,919.55	-1,726,676,153.10
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			75,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			75,000,000.00
取得借款收到的现金		7,114,380,197.68	10,521,937,196.83
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十四)	16,365,000.00	1,382,580,648.00
筹资活动现金流入小计		7,130,745,197.68	11,979,517,844.83
偿还债务支付的现金		7,365,499,945.98	10,132,235,841.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		966,748,789.47	747,068,832.25
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	(六十四)	87,301,196.98	547,065,000.00
筹资活动现金流出小计		8,419,549,932.43	11,426,369,674.14
筹资活动产生的现金流量净额		-1,288,804,734.75	553,148,170.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,339,607.56	247,437.68
五、现金及现金等价物净增加额		824,338,960.82	307,549,592.15
加：期初现金及现金等价物余额		1,650,444,910.47	1,342,895,318.32
六、期末现金及现金等价物余额		2,474,783,871.29	1,650,444,910.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



袁德源

会计机构负责人：



左军纪

上海爱建集团股份有限公司

母公司现金流量表

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四、	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		74,990,472.04	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		106,433,798.89	2,919,652,904.91
经营活动现金流入小计		181,424,270.93	2,931,403,004.91
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		66,752,475.64	68,535,402.21
支付的各项税费		5,911,476.03	3,262,923.39
支付其他与经营活动有关的现金		37,391,688.69	2,493,094,679.63
经营活动现金流出小计		110,055,640.36	2,564,893,005.23
经营活动产生的现金流量净额		71,368,630.57	366,509,999.68
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		619,000,000.00	570,200,000.00
取得投资收益收到的现金		601,595,263.80	400,617,818.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,850.00	2,250.00
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		258,700,600.80	94,421,576.41
投资活动现金流入小计		1,479,304,714.60	1,065,241,645.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,124,394.83	624,225.22
投资支付的现金		566,363,636.36	1,598,474,261.18
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			570,021,745.53
支付其他与投资活动有关的现金		639,962,184.13	
投资活动现金流出小计		1,208,450,215.32	2,169,120,231.93
投资活动产生的现金流量净额		270,854,499.28	-1,103,878,586.62
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,517,400,000.00	4,735,886,792.45
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,517,400,000.00	4,735,886,792.45
偿还债务支付的现金		2,235,600,000.00	3,788,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		643,885,647.49	396,186,020.17
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,879,485,647.49	4,184,786,020.17
筹资活动产生的现金流量净额		-362,085,647.49	551,100,772.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-19,862,517.64	-186,267,814.66
加: 期初现金及现金等价物余额		367,314,638.10	553,582,452.76
六、期末现金及现金等价物余额		347,452,120.46	367,314,638.10

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

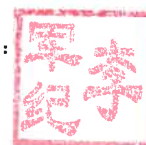


主管会计工作负责人:



赵德源

会计机构负责人:



左军纪

上海爱建集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2020年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额												
	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	1,621,922,452.00			4,045,486,667.41		33,259,628.60		149,113,799.77	651,199,858.46	4,277,693,279.44	10,778,675,685.68	5,087,549.51	10,783,763,235.19
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、本年年初余额	1,621,922,452.00			4,045,486,667.41		33,259,628.60		149,113,799.77	651,199,858.46	4,277,693,279.44	10,778,675,685.68	5,087,549.51	10,783,763,235.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						6,773,521.67		34,079,520.25	128,054,457.09	769,912,249.67	938,819,748.68	422,974.44	939,242,723.12
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本						6,773,521.67							
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						-7,234,935.86							
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）								34,079,520.25					
2. 盈余公积转增资本（或股本）								34,079,520.25					
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			4,045,486,667.41		40,033,150.27		183,193,320.02	779,254,315.55	5,047,605,529.11	11,717,495,434.36	5,510,523.95	11,723,005,958.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海爱建集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2020年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	股本				其他权益工具		资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益			小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	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				
一、上年年末余额	1,621,922,452.00				4,045,486,667.41								34,804,972.04	9,668,698,796.76
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、本年年初余额	1,621,922,452.00				4,045,486,667.41									
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
（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														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（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				4,045,486,667.41								5,087,549.51	10,783,763,235.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：



Handwritten signature of the company representative.

主管会计工作负责人：



Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting officer.

上海爱建集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				本期金额				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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
一、上年年末余额	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
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			96,698,695.47				34,079,520.25	-98,764,930.77	32,013,284.95
(一) 综合收益总额								340,795,202.48	340,795,202.48
(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									
1. 提取盈余公积								-439,560,133.25	-439,560,133.25
2. 对所有者 (或股东) 的分配								-34,079,520.25	-34,079,520.25
3. 其他								-405,480,613.00	-405,480,613.00
(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		96,698,695.47 4,160,327,514.34		29,781,818.18		183,193,320.02	710,283,894.26	96,698,695.47 6,705,508,998.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海爱建集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2020年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额						所有者权益合计		
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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
一、上年年末余额	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）									
（一）综合收益总额									
（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									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者（或股东）的分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
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		4,063,628,818.87		29,781,818.18		149,113,799.77	809,048,825.03	6,673,495,713.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：



[Signature]

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



报表第12页

爱建源

李军纪

上海爱建集团股份有限公司
二〇二〇年度财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

上海爱建集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身系上海市工商界爱国建设公司,于1979年成立。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,作为非流通股股东所持非流通股股份获得流通权的对价。流通股股东每持有10股流通股股份将实际获得5股的转增股份。公司募集法人股股东在股权分置改革方案中,既不支付对价也不获得对价。股权分置方案实施后,公司股本总数增至631,080,375股,其中有限售条件的流通股为168,551,376股,占股本总数的26.71%;无限售条件的流通股为462,528,999股,占股本总数的73.29%。

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

根据公司2011年6月16日第二十次(2010)年度股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2012]179号文《关于核准上海爱建股份有限公司非公开发行股票的批复》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2020年12月31日，本公司累计发行股份总数1,621,922,452股，注册资本为1,621,922,452.00元。本公司经营范围为：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）。本公司注册地：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。本公司的母公司为上海均瑶（集团）有限公司，本公司的实际控制人为王均金先生。

本财务报表业经公司董事会于2021年3月29日批准报出。

（二）合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。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。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、(十) 金融工具”、“三、(十二) 贷款和应收款项减值准备”、“三、(二十七) 收入”、“三、(三十二) 一般风险准备”、“三、(三十三) 信托赔偿准备金”、“三、(三十四) 信托业保障基金”等。

(一) 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，爱建(香港)有限公司及其子公司、上海华瑞(香港)投资有限公司的记账本位币为港币。本财务报表以人民币列示。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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。

(六) 合并财务报表的编制方法

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。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。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。

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，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- 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。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

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

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

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
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。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

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

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。

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。

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的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。

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。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(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应收票据、应收账款、其他应收款、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。

(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,其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(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。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，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

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

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。

(十一) 买入返售与卖出回购款项

买入返售交易按照合同或协议的约定，以一定的价格向交易对手买入相关资产（包括债券及票据），合同或协议到期日再以约定价格返售相同之金融产品。买入返售按买入返售相关资产时实际支付的款项入账，在资产负债表“买入返售金融资产”列示。

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

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

(十二) 贷款和应收款项坏账准备

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
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“三、（十）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。

（十三） 存货

1、 存货的分类和成本

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。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

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

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

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。

(十四) 合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于合同资产，无论是否包含重大融资成分，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。

(十五) 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

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。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(十六) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对被投资单位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

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,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初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的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。

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,除非投资符合持有待售的条件。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,同时调整长期股权投资的成本。

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(简称“其他所有者权益变动”),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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时,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和其他综合收益等进行调整后确认。

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,但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(十七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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。

(十八) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25-35	3-10	3.88-2.57
专用设备（飞机）	年限平均法	25	5%	3.80
运输设备	年限平均法	4-8	3-10	24.25-11.25
电子设备	年限平均法	4-10	3-10	24.25-9.00
其他设备	年限平均法	4-5	3-10	24.25-18.00

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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。

4、 固定资产处置

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

(十九) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时,转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(二十) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(二十一) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(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
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
其他	10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。

(二十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、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，无论是否存在减值迹象，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十三) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。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。

(二十四) 合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十五) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司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;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(二十六) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司将其确认为预计负债:

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同的,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;在其他情况下,最佳估计数分别下列情况处理:

- 或有事项涉及单个项目的,按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的,按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十七) 收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权,是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款,结合其以往的习惯做法确定交易价格,并在确定交易价格时,考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入,但是,履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质,采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时,已经发生的成本预计能够得到补偿的,本公司按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务,本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时,本公司考虑下列迹象:

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利,即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权。

- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

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

本公司不存在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。

2020年1月1日前的会计政策

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贸收入，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。外贸收入按货物已报关并取得海运提单或委托货运公司进行装箱托运后确认销售收入。

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

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的具体原则

公司让渡资产使用权收入主要分为租赁业务收入、资金占用利息收入及品牌使用费收入。

租赁业务收入主要为投资性房地产、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：

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

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

(2) 本公司按完工百分比法确认提供劳务收入的具体原则

公司提供劳务收入的类型分为物业管理收入和项目管理费收入。

物业管理主要系物业公司为业主提供物业管理服务等，按照物业管理合同的约定，根据住户面积及约定的物业管理标准确认收入。

项目委托管理主要系公司利用原房地产开发业务人员的业务优势,参与受托方房产项目的运营监测或劳务派遣,项目管理费收入按照委托协议或管理合同约定的金额及收款时间确认收入。

4、 融资租赁业务收入

(1) 租赁期开始日的处理

在租赁期开始日,将应收融资租赁款、未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期内确认为租赁收入。公司发生的初始直接费用,包括在应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

(2) 未实现融资收益的分配

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

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

(3) 未担保余值发生变动时的处理

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

(4) 或有租金的处理

公司在融资租赁下收到的或有租金计入当期损益。

(5) 融资租赁手续费及管理费

手续费收入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。

(二十八) 合同成本

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履行成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履行成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十九) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

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。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。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。

(三十二) 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。

(三十三) 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。

(三十四) 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。

(三十五) 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。

(三十六) 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《企业会计准则第14号——收入》(2017年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
			将与收入相关、不满足无条件收款权的已完工未结算、应收账款重分类至合同资产，将与收入相关的已结算未完工、与收入相关的预收款项重分类至合同负债。	董事会决议
		合同资产	3,828,237.28	
		预收款项	-112,952,450.72	
		合同负债	110,153,854.32	
		应交税费	2,675,762.47	
		其他流动负债	122,833.93	

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
合同资产	178,228,900.05	4,769,099.39
应收账款	-178,228,900.05	-4,769,099.39
合同负债	190,745,274.46	4,457,656.11
预收款项	-192,853,876.88	-4,651,972.62
其他流动负债	2,108,602.42	194,316.51

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
营业收入	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号, 以下简称“解释第 13 号”), 自 2020 年 1 月 1 日起施行, 不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方: 企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业; 企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外, 解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方, 并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司, 合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素, 细化了构成业务的判断条件, 同时引入“集中度测试”选择, 以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号, 比较财务报表不做调整, 执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》(财会〔2019〕22 号), 适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业(以下简称重点排放企业)。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行, 重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定, 比较财务报表不做调整, 执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号), 自 2020 年 6 月 19 日起施行, 允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定, 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为承租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 0.00 元。

本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 1,054,784.47 元，不足冲减的部分计入投资收益人民币 0.00 元。

2、重要会计估计变更

本公司本期未发生重要会计估计变更情况。

3、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应收账款	739,655,161.02	735,826,923.74	-3,828,237.28		-3,828,237.28
合同资产		3,828,237.28	3,828,237.28		3,828,237.28
预收款项	209,349,555.27	96,397,104.55	-112,952,450.72		-112,952,450.72
合同负债		110,153,854.32	110,153,854.32		110,153,854.32
应交税费	433,974,718.66	436,650,481.13	2,675,762.47		2,675,762.47
其他流动负债	52,540,078.35	52,662,912.28	122,833.93		122,833.93

四、税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、6%、3%
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)
教育费附加	按应缴纳的增值税计缴	5%

注：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。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	347,110.21	259,192.09
银行存款	2,496,817,969.61	1,650,577,251.20
其他货币资金	14,118,791.47	15,973,467.18
合计	2,511,283,871.29	1,666,809,910.47
其中：存放在境外的款项总额	57,032,680.32	53,775,968.39

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到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）：

项目	期末余额	上年年末余额
保证金	36,500,000.00	16,365,000.00

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司子公司上海爱建商业保理有限公司因融资需要向借款行提供 6,500,000.00 元保证金；本公司子公司上海爱建融资租赁股份有限公司因融资需要向借款行提供 30,000,000.00 元保证金。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,141,748,117.49	3,637,558,110.60
其中：债务工具投资	210,117,468.96	3,905,331.63
权益工具投资	266,561,303.72	211,085,882.09
基金投资	32,769,187.08	22,238,760.00
信托计划	372,371,976.36	3,400,328,136.88
资管计划	259,928,181.37	
合计	1,141,748,117.49	3,637,558,110.60

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	825,763,474.94	757,577,842.94
1 至 2 年	18,631,144.00	141,649.96
2 至 3 年	23,913.00	39,798.00
3 年以上	721,311.75	20,919,361.61
小计	845,139,843.69	778,678,652.51
减：坏账准备	21,162,334.59	39,023,491.49
合计	823,977,509.10	739,655,161.02

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	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					19,618,321.95	2.52	19,618,321.95	100.00	
按组合计提坏账准备	845,139,843.69	100.00	21,162,334.59	2.50	759,060,330.56	97.48	19,405,169.54	2.56	739,655,161.02
其中：									
账龄分析法组合	60,203,446.83	7.12	4,307,165.74	7.15	29,639,658.65	3.81	3,038,698.92	10.25	26,600,959.73
分类标准组合	774,832,283.96	91.68	16,855,168.85	2.18	725,962,462.00	93.23	16,366,470.62	2.25	709,595,991.38
其他方法组合	10,104,112.90	1.20			3,458,209.91	0.44			3,458,209.91
合计	845,139,843.69	100.00	21,162,334.59		778,678,652.51	100.00	39,023,491.49		739,655,161.02

按组合计提坏账准备:

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	59,412,478.08	3,564,748.69	6.00
1 至 2 年	45,744.00	9,148.80	20.00
2 至 3 年	23,913.00	11,956.50	50.00
3 年以上	721,311.75	721,311.75	100.00
合计	60,203,446.83	4,307,165.74	

组合中, 采用分类标准计提坏账准备的应收账款:

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	756,246,883.96	7,562,468.85	1
可疑类应收保理款	18,585,400.00	9,292,700.00	50
合计	774,832,283.96	16,855,168.85	

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

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	10,104,112.90		

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	
按单项计提坏账准备	19,618,321.95	19,618,321.95			19,618,321.95	
按组合计提坏账准备	19,405,169.54	19,405,169.54	2,331,598.96		574,433.91	21,162,334.59
合计	39,023,491.49	39,023,491.49	2,331,598.96		20,192,755.86	21,162,334.59

4、 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	20,192,755.86

其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
上海郎特汽车净化器有限公司	应收保理款	19,618,321.95	无法收回	董事长审批	否

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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
上海康桥实业发展(集团)有限公司	306,800,000.00	36.30	3,000,000.00
安徽省恒泰房地产开发有限责任公司	43,290,766.68	5.12	430,000.00
福州海坤房地产开发有限公司	40,680,000.02	4.81	400,000.00
台州市德翔房地产开发有限公司	40,346,666.69	4.77	400,000.00
衡阳杉杉奥特莱斯置业有限公司	40,146,666.67	4.75	400,000.00
合计	471,264,100.06	55.75	4,630,000.00

6、 应收保理款按担保方式情况

项目	期末余额	年初余额
附质押物的应收账款	62,005,829.39	520,000,000.00
附信用保证及质押物的应收账款	167,612,459.23	191,706,462.00
附信用保证的应收账款	230,452,438.36	33,874,321.95
既不附信用保证也不附有质押物的应收账款	314,761,556.98	
合计	774,832,283.96	745,580,783.95

7、 因金融资产转移而终止确认的应收账款

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	86,924,846.62	无追索权银行保理	1,817,999.47

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	68,132,253.11	96.89	61,527,366.06	99.03
1至2年	2,179,705.23	3.10	600,601.81	0.97
2至3年	7,758.62	0.01		
3年以上				
合计	70,319,716.96	100.00	62,127,967.87	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
中乐供应链管理(上海)有限公司	18,198,265.91	25.88
上海海螺水泥销售有限公司	8,810,408.00	12.53
乐享丰川建材有限公司	8,213,691.20	11.68
民生金融租赁股份有限公司	7,000,000.00	9.95
葛洲坝当阳水泥有限公司	6,730,967.30	9.57
合计	48,953,332.41	69.61

(五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	158.44	
应收股利	33,841.16	
其他应收款项	27,940,703.72	118,594,786.21
合计	27,974,703.32	118,594,786.21

1、 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
存放金融同业	158.44	

2、 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海爱建建筑设计院有限公司	33,841.16	

3、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	12,861,076.50	18,962,289.82
1 至 2 年	6,990,632.17	184,801,625.75
2 至 3 年	184,277,527.41	1,251,624.33
3 年以上	59,154,616.00	69,704,611.54
小计	263,283,852.08	274,720,151.44
减：坏账准备	235,343,148.36	156,125,365.23
合计	27,940,703.72	118,594,786.21

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	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	40,565,950.00	15.41	40,032,975.00	98.69	50,826,343.00	18.50	49,831,585.75	98.04	994,757.25
其中：									
单项金额重大	39,500,000.00	15.01	39,500,000.00	100.00	49,500,000.00	18.02	49,500,000.00	100.00	
单项金额非重大	1,065,950.00	0.40	532,975.00	50.00	1,326,343.00	0.48	331,585.75	25.00	994,757.25
按组合计提坏账准备	222,717,902.08	84.59	195,310,173.36	87.69	223,893,808.44	81.50	106,293,779.48	47.48	117,600,028.96
其中：									
账龄分析法组合	29,840,643.40	11.33	22,164,003.23	74.27	33,435,832.01	12.17	19,846,699.68	59.36	13,589,132.33
信用特征组合	192,877,258.68	73.26	173,146,170.13	89.77	190,457,976.43	69.33	86,447,079.80	45.39	104,010,896.63
合计	263,283,852.08	100.00	235,343,148.36		274,720,151.44	100.00	156,125,365.23		118,594,786.21

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
单项金额重大:				
上海艺嘉贸易发展有限公司	39,500,000.00	39,500,000.00	100.00	按预计可收回金额
单项金额非重大:				
拉萨通富企业管理有限公司	50,000.00	25,000.00	50.00	按预计可收回金额
信托计划代垫款	1,015,950.00	507,975.00	50.00	按预计可收回金额
小计	1,065,950.00	532,975.00		
合计	40,565,950.00	40,032,975.00		

按组合计提坏账准备:

组合中, 采用账龄计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,169,734.80	190,184.09	6.00
1 至 2 年	49,111.00	9,822.20	20.00
2 至 3 年	9,315,601.33	4,657,800.67	50.00
3 年以上	17,306,196.27	17,306,196.27	100.00
合计	29,840,643.40	22,164,003.23	

组合中, 采用分类标准计提坏账准备的其他应收款:

内容	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
预计整个存续期预期信用损失的其他应收款项	192,877,258.68	173,146,170.13	89.77

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	21,225,365.23	85,400,000.00	49,500,000.00	156,125,365.23
上年年末余额在本期	-727,075.12		727,075.12	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-727,075.12		727,075.12	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,811,883.25	86,600,000.00		89,411,883.25
本期转回				
本期转销				
本期核销			-10,194,100.12	-10,194,100.12
其他变动				
期末余额	23,310,173.36	172,000,000.00	40,032,975.00	235,343,148.36

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	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)	
上年年末余额	53,220,151.44	172,000,000.00	49,500,000.00	274,720,151.44
上年年末余额在本期	-1,260,050.12		1,260,050.12	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-1,260,050.12		1,260,050.12	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	12,861,076.50			12,861,076.50
本期直接减记			-10,194,100.12	-10,194,100.12
本期终止确认	-14,103,275.74			-14,103,275.74
其他变动				
期末余额	50,717,902.08	172,000,000.00	40,565,950.00	263,283,852.08

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提 坏账准备	49,831,585.75	201,389.25		10,000,000.00	40,032,975.00
按组合计提 坏账准备	106,293,779.48	89,210,494.00		194,100.12	195,310,173.36
合计	156,125,365.23	89,411,883.25		10,194,100.12	235,343,148.36

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	10,194,100.12

其中重要的其他应收款项核销情况:

单位名称	其他应收 款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	款项是否 因关联交 易产生
常熟市虞山高新 技术产业园管理 委员会	保证金及 押金	10,000,000.00	无法收回	董事长审批	否

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金及押金	23,987,602.81	21,190,882.70
备用金		460,000.00
非合并关联方往来	17,445,874.64	17,258,282.53
非关联方往来	212,441,478.57	226,085,687.80
信托计划代垫费用	8,964,169.05	9,554,164.12
其他代收代付款项	444,727.01	171,134.29
合计	263,283,852.08	274,720,151.44

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款项 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	65.33	172,000,000.00
上海艺嘉贸易发展有限公司	非关联方往来	39,500,000.00	15.00	39,500,000.00
上海工商房屋建设有限公司	非合并关联方往来	17,178,148.73	6.52	17,178,148.73
上海金融法院	保证金及押金	5,500,000.00	2.09	330,000.00
长安国际信托股份有限公司	保证金及押金	2,500,000.00	0.95	1,250,000.00
合计		236,678,148.73	89.89	230,258,148.73

(六) 买入返售金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
债券	3,999,143.62	44,100,044.10
买入返售金融资产账面价值	3,999,143.62	44,100,044.10

按交易方类别分析:

类别	期末余额	上年年末余额
其他金融机构	3,999,143.62	44,100,044.10

按担保物类别分析

类别	期末余额	上年年末余额
债券	3,999,143.62	44,100,044.10

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	账面价值
周转材料	29,014.49		29,014.49	33,759.71		33,759.71
库存商品				261,570.75		261,570.75
开发产品	6,143,758.62		6,143,758.62	6,458,880.94		6,458,880.94
合计	6,172,773.11		6,172,773.11	6,754,211.40		6,754,211.40

其中：开发产品情况

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加 金额	本期减少 金额	期末余额
爱建园（田林）	2005年5月	6,458,880.94		315,122.32	6,143,758.62

(八) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收服务费、管理费等	178,302,390.85	73,490.80	178,228,900.05

2、 合同资产按减值计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例 （%）	
按单项计提 减值准备					
按组合计提 减值准备	178,302,390.85	100.00	73,490.80	0.04	178,228,900.05
合计	178,302,390.85	100.00	73,490.80		178,228,900.05

3、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	年初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	期末余额	原因
按组合计提 减值准备		73,490.80			73,490.80	

(九) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	2,233,706,939.18	1,492,877,610.66
一年内到期的债权投资	1,761,715,030.78	3,943,758,000.00
一年内到期的贷款	3,740,754,435.59	1,140,841,510.28
合计	7,736,176,405.55	6,577,477,120.94

1、 一年内到期的长期应收款情况

项目	期末余额	上年年末余额
融资租赁应收款	2,572,875,702.65	1,737,484,915.44
减：未实现融资收益	294,380,094.04	214,301,120.90
长期应收款减值准备	44,788,669.43	30,306,183.88
合计	2,233,706,939.18	1,492,877,610.66

余额前五名一年内到期的长期应收款情况

单位	期限	应收款净额
上海富盛浙工建材有限公司	1年以内	98,440,408.41
克什克腾旗立和热电有限公司	1年以内	69,750,000.00
上海吉祥航空股份有限公司	1年以内	51,515,273.65
长兴永隆建设发展有限公司	1年以内	49,902,006.95
峨眉山市自来水有限责任公司	1年以内	37,635,977.55
合计		307,243,666.56

2、 一年内到期的债权投资

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	1,727,325,847.21	53,502,151.68	1,673,823,695.53
附质押物的债权投资	65,195,240.05	1,303,904.80	63,891,335.25
附信用保证的债权投资	24,000,000.00		24,000,000.00
合计	1,816,521,087.26	54,806,056.48	1,761,715,030.78

3、 一年内到期的贷款

项 目	期末余额	
	外币原币金额	折合人民币金额
信用贷款		
附担保物贷款		3,639,051,564.82
其中：抵押贷款		1,026,153,584.89
其中：质押贷款		2,612,897,979.93
保证贷款		170,960,277.78
贷款和垫款总额		3,810,011,842.60
减：贷款损失准备		69,257,407.01
贷款和垫款账面价值		3,740,754,435.59

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项税额	1,819,954.93	109,676.31
增值税留抵税额	54,365.05	67,810.43
预缴其他税金	703.87	572.61
代保管的待兑付抵偿资产净额	108,881,400.00	108,881,400.00
约定式回购业务	177,790,770.71	
T类信托份额	391,264,281.34	
其他	12,500,000.00	12,500,000.00
待认证进项税额	65,957.92	7,285,459.42
合计	692,377,433.82	128,844,918.77

1、 代保管的待兑付抵偿资产构成

受托人	内容或性质	期末余额		上年年末余额	
		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

2、 约定式回购业务

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面原值	减值准备	账面原值	减值准备
约定式回购业务	177,790,770.71			

3、 T 类信托份额

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
T 类信托份额	392,390,281.34	1,126,000.00	391,264,281.34

(十一) 发放贷款及垫款

1、 贷款及垫款按个人和企业分布情况表

项目	期末余额	上年年末余额
企业贷款和垫款	723,000,000.00	300,000,000.00
-贷款	723,000,000.00	300,000,000.00
信托贷款（注）		180,000,000.00
-贷款		180,000,000.00
贷款和垫款总额	723,000,000.00	480,000,000.00
减：贷款损失准备	7,830,000.00	3,000,000.00
贷款和垫款账面价值	715,170,000.00	477,000,000.00

注：信托贷款系因合并集合资金信托计划而产生的对外贷款。

2、 贷款及垫款按担保方式情况表

项目	期末余额	上年年末余额
信用贷款		
附担保物贷款	723,000,000.00	480,000,000.00
其中：抵押贷款	118,000,000.00	480,000,000.00
质押贷款	605,000,000.00	
贷款和垫款总额	723,000,000.00	480,000,000.00
减：贷款损失准备	7,830,000.00	3,000,000.00
贷款和垫款账面价值	715,170,000.00	477,000,000.00

3、 期末无逾期贷款。

(十二) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	236,894,535.85		236,894,535.85	239,489,530.37		239,489,530.37
委托贷款	48,000,000.00		48,000,000.00			
其他债权 投资	938,051,388.88		938,051,388.88	761,932,000.00	17,442,000.00	744,490,000.00
合计	1,222,945,924.73		1,222,945,924.73	1,001,421,530.37	17,442,000.00	983,979,530.37

注 1: 金融债系公司子公司上海爱建信托有限责任公司投资信托业保障基金金额;

注 2: 委托贷款系公司子公司上海爱建产业发展有限公司委托交通银行上海徐汇分行向上海奇臻贸易有限公司发放贷款 4,800.00 万元, 贷款期限 3 年。

2、 期末其他债权投资分类

项 目	期末余额
附抵押物的债权投资	399,300,000.00
附信用保证的债权投资	538,751,388.88
合计	938,051,388.88

(十三) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额			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	2,544,037,594.36	18,667,956.48	2,525,369,637.88	2,576,170,631.66	25,852,893.57	2,550,317,738.09	3.53%-14.29%
其中: 未实现融资收益	315,931,185.50		315,931,185.50	309,266,431.20		309,266,431.20	
合计	2,544,037,594.36	18,667,956.48	2,525,369,637.88	2,576,170,631.66	25,852,893.57	2,550,317,738.09	

于资产负债表日后将收到的最低融资租赁收款额(含一年内到期的长期应收款)如下:

剩余租赁期	期末余额
1 年以内	2,572,875,702.65
1 至 2 年	1,479,757,381.87

剩余租赁期	期末余额
2至3年	602,511,311.79
3年以上	777,700,086.20
合计	5,432,844,482.51

2、 长期应收款（含一年内到期的长期应收款）账龄如下

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	2,278,495,608.61	44,788,669.43	2,233,706,939.18
1-2年	1,362,495,671.86	13,305,433.71	1,349,190,238.15
2-3年	567,397,448.49	5,154,064.89	562,243,383.60
3-4年	70,450,055.79	170,447.94	70,279,607.85
4-5年	58,726,457.58	38,009.94	58,688,447.64
5年以上	484,967,960.64		484,967,960.64
合计	4,822,533,202.97	63,456,625.91	4,759,076,577.06

3、 余额前五名长期应收款情况

单位	期限	应收款净额
上海吉祥航空股份有限公司	2022-2032年	695,880,427.99
淮安运南科技发展有限公司	2022-2024年	68,689,064.84
十堰空港建设发展有限公司	2022-2024年	67,728,389.22
成都市新光捷环境卫生服务有限公司	2022-2024年	61,319,858.90
峨眉山市自来水有限责任公司	2022-2024年	61,301,383.06
合计		954,919,124.01

4、 长期应收款（含一年内到期的长期应收款）分类披露

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
按信用风险特征组合计提减值准备的长期应收款	3,982,137,501.33	40,206,625.91	1.01
应收关联方组合	747,395,701.64		
合计	4,822,533,202.97	63,456,625.91	

(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)

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)

分类	期末余额		
	长期应收款	减值准备	计提比例
正常类	3,943,612,407.50	39,436,124.03	1.00%
关注类	38,525,093.83	770,501.88	2.00%
合计	3,982,137,501.33	40,206,625.91	

(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)

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	747,395,701.64		

5、 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)

项目	期末余额	上年年末余额
附抵押、质押及信用的长期应收款	32,102,561.40	16,778,768.11
附抵押物及信用保证的长期应收款	194,914,941.12	138,002,798.28
附质押物及信用保证的长期应收款	200,157,396.90	208,137,348.34
附信用保证的长期应收款	4,193,682,299.73	3,581,932,629.93
无任何担保方式	138,219,377.91	98,343,804.09
合计	4,759,076,577.06	4,043,195,348.75

6、 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 754,669,986.57 元, 详见附注十一(一)2、3。

7、 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 398,397,303.71 元, 详见附注十一(一)4。

8、 期末 ABS 的长期应收款(含一年内到期的长期应收款)净额为 798,161,293.93 元, 详见附注十一(一)5。

(十四) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						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	其他		
联营企业												
上海爱建建筑设计院有限公司	1,820,670.99			-279,148.97			33,841.16				1,507,680.86	
爱建证券有限责任公司	1,684,328,713.47	146,590,909.09		1,707,947.36							1,832,627,569.92	
上海市颀桥家园	15,318,266.41			2,903,763.49							18,222,029.90	
君信(上海)股权投资基金管理有限公司	17,691,175.44			4,234,759.12							21,925,934.56	
上海爱祥商务咨询有限公司	490,540.41			355.43							490,895.84	
柏瑞爱建资产管理(上海)有限公司	41,286,437.89			-1,601,040.60							39,685,397.29	
小计	1,760,935,804.61	146,590,909.09		6,966,635.83			33,841.16				1,914,459,508.37	
合计	1,760,935,804.61	146,590,909.09		6,966,635.83			33,841.16				1,914,459,508.37	

(十五) 其他权益工具投资

项目	期末余额	上年年末余额
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	250,000.00	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	61,050,000.00	77,095,365.13

(十六) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,286,267,476.62	1,537,022,586.39
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,139,447,476.62	1,437,022,586.39
信托计划投资	146,820,000.00	100,000,000.00
合计	1,286,267,476.62	1,537,022,586.39

(十七) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	703,294,916.97		703,294,916.97
(2) 本期增加金额	8,099,255.42	25,191,172.06	33,290,427.48
—外购	4,200,000.00		4,200,000.00
—固定资产/无形资产转入	3,899,255.42	25,191,172.06	29,090,427.48
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	711,394,172.39	25,191,172.06	736,585,344.45
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 上年年末余额	77,850,607.01		77,850,607.01
(2) 本期增加金额	31,864,866.46	12,286,211.22	44,151,077.68
—计提或摊销	28,082,588.70	505,757.03	28,588,345.73
—固定资产/无形资产转入	3,782,277.76	11,780,454.19	15,562,731.95
(3) 本期减少金额			
—处置			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(4) 期末余额	109,715,473.47	12,286,211.22	122,001,684.69
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	601,678,698.92	12,904,960.84	614,583,659.76
(2) 上年年末账面价值	625,444,309.96		625,444,309.96

注：期末用于抵押的投资性房地产账面价值为 55,948.24 万元，详见附注十一、（一）7。

(十八) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	5,206,852,607.45	5,442,646,777.21
固定资产清理		
合计	5,206,852,607.45	5,442,646,777.21

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	其他设备	专用设备（飞机）	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	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
(2) 本期增加金额			6,457,721.99	150,891.67	-7,130,540.00	-521,926.34
—购置			6,457,721.99	150,891.67		6,608,613.66
—外币报表折算差异					-7,130,540.00	-7,130,540.00
(3) 本期减少金额	3,899,255.42	1,491,228.10	220,087.95	130,896.68		5,741,468.15
—处置或报废		1,491,228.10	220,087.95	130,896.68		1,842,212.73
—用途变更	3,899,255.42					3,899,255.42
(4) 期末余额	658,247,942.30	6,947,316.03	37,956,844.47	10,733,113.19	5,438,547,142.42	6,152,432,358.41
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	64,730,333.12	5,775,501.73	20,782,751.96	6,155,250.82	618,603,923.96	716,047,761.59
(2) 本期增加金额	20,061,026.52	539,488.42	4,920,269.88	1,595,797.90	207,814,660.19	234,931,242.91
—计提	20,061,026.52	539,488.42	4,920,269.88	1,595,797.90	207,814,660.19	234,931,242.91
(3) 本期减少金额	3,782,277.76	1,386,661.72	167,494.00	64,034.16		5,400,467.64
—处置或报废		1,386,661.72	167,494.00	64,034.16		1,618,189.88
—用途变更	3,782,277.76					3,782,277.76
(4) 期末余额	81,009,081.88	4,928,328.43	25,535,527.84	7,687,014.56	826,418,584.15	945,578,536.86
3. 减值准备						

上海爱建集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	其他设备	专用设备(飞机)	合计
(1) 上年年末余额				1,214.10		1,214.10
(2) 本期增加金额						
—计提						
(3) 本期减少金额						
—处置或报废						
(4) 期末余额				1,214.10		1,214.10
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	577,238,860.42	2,018,987.60	12,421,316.63	3,044,884.53	4,612,128,558.27	5,206,852,607.45
(2) 上年年末账面价值	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

注：期末用于抵押的房屋建筑物账面价值为 40,891.36 万元，详见附注十一、(一) 7；

期末用于抵押的专用设备(飞机)账面价值为 451,393.21 万元，详见本附注十一、(一) 8。

(十九) 无形资产

无形资产情况

项目	土地使用权	商标权	电脑软件	其他	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	27,884,272.06	17,200.00	47,661,084.63	160,600.00	75,723,156.69
(2) 本期增加金额			30,335,415.28		30,335,415.28
—购置			30,335,415.28		30,335,415.28
(3) 本期减少金额	25,191,172.06				25,191,172.06
—处置					
—转入投资性房地产	25,191,172.06				25,191,172.06
(4) 期末余额	2,693,100.00	17,200.00	77,996,499.91	160,600.00	80,867,399.91
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	12,376,912.36	17,200.00	23,345,614.18	129,632.72	35,869,359.26
(2) 本期增加金额	72,297.96		8,281,694.41	11,440.31	8,365,432.68
—计提	72,297.96		8,281,694.41	11,440.31	8,365,432.68
(3) 本期减少金额	11,780,454.19				11,780,454.19
—处置					
—转入投资性房地产	11,780,454.19				11,780,454.19
(4) 期末余额	668,756.13	17,200.00	31,627,308.59	141,073.03	32,454,337.75
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	2,024,343.87		46,369,191.32	19,526.97	48,413,062.16
(2) 上年年末账面价值	15,507,359.70		24,315,470.45	30,967.28	39,853,797.43

(二十) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或 形成商誉的事项	上年年末余额	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	
账面原值						
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
小计	48,635,921.14					48,635,921.14
减值准备						
非同一控制下企业 合并-上海怡科投资 管理有限公司						
非同一控制下企业 合并-上海华瑞融资 租赁有限公司						
小计						
账面价值	48,635,921.14					48,635,921.14

2、 商誉减值测试情况

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	410,334,230.48	3,901,507,631.68
包含整体商誉的资产组或资产组合的账面价值	442,547,929.67	3,917,929,853.63
资产组或资产组合的公允价值减去处置费用后的净额	474,732,407.00	4,008,169,100.00
商誉减值损失		

3、 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息、测试方法及测试结果

(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 4.75 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。

(2) 公司将合并华瑞租赁时其所持的专用设备（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 40.08 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。

(二十一) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	920,178.75	177,986.24	439,266.00		658,898.99
长期贷款合同项下财务顾问费	2,419,025.14	4,304,905.66	2,703,514.54		4,020,416.26
合计	3,339,203.89	4,482,891.90	3,142,780.54		4,679,315.25

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	156,354,099.53	39,067,651.29	91,211,159.71	22,765,481.80
内部交易未实现利润	492,430.04	123,107.51	492,430.04	123,107.51
其他权益工具投资公允价值变动	16,869.27	4,217.32	16,869.27	4,217.32
交易性金融资产公允价值变动	11,452,744.01	2,863,186.00		
应付职工薪酬	126,221,878.84	31,555,469.71	150,650,343.85	37,662,585.96
预提费用	12,594,339.62	3,148,584.90		
评估增值	21,621,503.74	5,405,375.94	22,253,114.03	5,563,278.51
合计	328,753,865.05	82,167,592.67	264,623,916.90	66,118,671.10

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	297,508,788.97	74,377,197.25	312,862,745.40	78,215,686.35
交易性金融资产公允 价值变动	202,872,381.78	50,718,095.44	50,702,965.48	12,675,741.37
因合并集合资金信托 计划引起的应纳税暂 时性差异	31,335,207.45	7,833,801.86	44,971,816.20	11,242,954.05
合计	531,716,378.20	132,929,094.55	408,537,527.08	102,134,381.77

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	658,491,465.08	581,160,182.01
可抵扣亏损	740,542,591.86	593,630,553.28
合计	1,399,034,056.94	1,174,790,735.29

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2020 年		3,696,967.83
2021 年	82,626,756.63	82,798,827.20
2022 年	121,594,691.20	124,412,716.72
2023 年	132,688,039.62	133,932,877.40
2024 年	231,287,779.74	248,789,164.13
2025 年	172,345,324.67	
合计	740,542,591.86	593,630,553.28

(二十三) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	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

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期资产采购款	6,486,654.41		6,486,654.41	7,664,240.69		7,664,240.69
待抵扣进项税	28,377,501.88		28,377,501.88	28,565,996.69		28,565,996.69
保证金（转租业务）	15,930,000.00		15,930,000.00	15,980,000.00		15,980,000.00
合计	391,582,891.80	240,407,887.36	151,175,004.44	392,998,972.89	240,407,887.36	152,591,085.53

1、 期末资金信托构成

受托人	内容	到期日	期末账面原值	期末减值准备
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	133,237,200.00	106,589,760.00
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	50,000,000.00	40,000,000.00
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	60,000,000.00	48,000,000.00
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	2009年6月22日	56,762,800.00	45,410,240.00
合计			300,000,000.00	240,000,000.00

注：期末已逾期的指定用途资金信托投资合计 30,000.00 万元。

2、 期末抵债资产构成

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

(二十四) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	54,515,684.35	72,196,095.84
保证借款	192,652,561.24	50,058,991.65
信用借款	3,322,668,388.50	3,077,773,138.20
合计	3,569,836,634.09	3,200,028,225.69

注：期末借款质押事项详见附注十一、（一）2。

2、 公司无已逾期未偿还的短期借款

(二十五) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		36,780,000.00
商业承兑汇票		
合计		36,780,000.00

(二十六) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	9,665,297.66	50,488,126.78
1至2年	65,000.00	5,734,765.82
2至3年	843,134.41	20,000.00
3年以上	1,739,851.45	1,775,375.36
合计	12,313,283.52	58,018,267.96

2、 公司无账龄超过一年的重要应付账款

(二十七) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内	81,251,833.23	208,838,922.59
1至2年	34,860.00	26,165.23
2至3年	5,460.00	386,925.27
3年以上	36,220.00	97,542.18
合计	81,328,373.23	209,349,555.27

2、 预收款项按性质分类

项目	期末余额	上年年末余额
预售房屋销售款		2,619,047.64
预收货款、租赁款	81,048,568.23	87,393,699.83
其他预收款项	279,805.00	8,129,562.55
预收保理利息		2,170,066.10
已收到的债权投资收益		109,037,179.15
合计	81,328,373.23	209,349,555.27

(二十八) 合同负债

合同负债情况

项目	期末余额
预收货款	10,743,656.18
预收服务费	4,115,957.29
预收房屋销售款	1,219,047.63
预收保理利息	8,626,843.52
预收信托计划管理费	166,039,769.84
合计	190,745,274.46

(二十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	406,859,321.03	709,476,856.45	748,613,227.31	367,722,950.17
离职后福利-设定提存计划	195,594.61	32,160,061.73	32,266,359.09	89,297.25
合计	407,054,915.64	741,636,918.18	780,879,586.40	367,812,247.42

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和 补贴	401,811,766.83	630,654,693.97	667,932,034.53	364,534,426.27
(2) 职工福利费		17,611,631.74	17,611,631.74	
(3) 社会保险费	111,180.14	15,240,489.98	15,245,170.15	106,499.97
其中：医疗保险费	99,789.98	13,794,989.40	13,798,546.64	96,232.74
工伤保险费	2,392.27	62,530.39	63,503.12	1,419.54
生育保险费	8,997.89	1,382,970.19	1,383,120.39	8,847.69
(4) 住房公积金	12,380.00	21,333,592.83	21,336,296.83	9,676.00
(5) 工会经费和职工教育 经费	4,006,765.67	14,158,902.43	15,243,360.03	2,922,308.07
(6) 其他短期薪酬	917,228.39	10,477,545.50	11,244,734.03	150,039.86
合计	406,859,321.03	709,476,856.45	748,613,227.31	367,722,950.17

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	188,158.69	4,865,897.31	4,969,178.57	84,877.43
失业保险费	7,435.92	150,675.92	153,692.02	4,419.82
企业年金缴费		27,143,488.50	27,143,488.50	
合计	195,594.61	32,160,061.73	32,266,359.09	89,297.25

(三十) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	269,477,390.59	246,595,243.71
企业所得税	341,430,559.09	152,792,555.15
个人所得税	4,915,920.39	5,677,142.31
城市维护建设税	17,895,976.21	16,359,702.23
房产税	1,697,905.35	10,285.71
土地增值税	-180,692.44	-180,692.44
教育费附加	13,515,296.14	12,447,383.25
印花税	461,013.54	253,175.29
土地使用税	23,960.00	
其他	19,923.45	19,923.45
合计	649,257,252.32	433,974,718.66

(三十一) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	1,573,290.02	1,573,290.02
其他应付款项	303,034,853.94	315,823,339.23
合计	304,608,143.96	317,396,629.25

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
原法人股股利	1,573,290.02	1,573,290.02

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
保证金、定金、押金	11,122,063.07	26,125,565.47
非合并关联方往来款	95,538,993.55	117,864,818.27
预提费用	2,278,640.78	4,799,495.69
暂收款项	31,331,220.74	24,877,071.45
暂收待结算已到期 ABS 项目款项	125,412,990.99	98,060,002.13
非关联方往来款	37,350,944.81	44,096,386.22
合计	303,034,853.94	315,823,339.23

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

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

(三十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	2,804,565,115.60	1,635,323,151.36
一年内到期的长期应付款	213,875,238.77	213,020,393.31
一年内到期的应付债券（注 1）	61,007,671.22	60,840,983.61
一年内到期的其他权益人负债（注 2）	79,027,537.84	571,206,827.77
合计	3,158,475,563.43	2,480,391,356.05

注 1：一年内到期的应付债券详见附注五、（三十五）；

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

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,216,264,707.91	654,291,221.44
抵押借款	388,117,451.73	368,105,540.37
保理借款	167,186,552.76	154,488,106.11
信用借款	1,032,996,403.20	458,438,283.44
合计	2,804,565,115.60	1,635,323,151.36

注：期末质押、抵押及保理借款事项详见附注十一、（一）相关内容。

2、 一年内到期的长期应付款

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	4,882,197.95	2,592,592.99
租赁保证金	14,866,344.49	28,300,000.00
非金融机构保理借款	7,743,744.20	8,458,134.77
非金融机构质押借款	141,808,927.36	132,392,893.62
应付融资租赁款	44,574,024.77	41,276,771.93
合计	213,875,238.77	213,020,393.31

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十一、（一）2、3。

(三十三) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
应付其他权益人负债（注）		52,540,078.35
待转销项税额	2,108,602.42	
合计	2,108,602.42	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。

(三十四) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	521,883,610.13	1,991,073,981.82
抵押借款	2,827,614,039.33	3,202,114,780.13
保理借款	119,883,593.61	213,262,638.44
信用借款	909,088,524.92	619,353,377.14
合计	4,378,469,767.99	6,025,804,777.53

注：期末质押、抵押及保理借款事项详见附注十一、（一）相关内容。

2、余额前五名的长期借款（含一年内到期的长期借款）：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末金额
上海农商银行黄浦支行	2016/12/19	2021/12/14	人民币	801,075,555.56
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	546,792,458.34

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末金额
国金证券股份有限公司上海证券资产管理分公司	2019/10/18	2023/4/5	人民币	741,612,631.83
平安银行上海黄浦支行	2019/5/16	2022/4/22	人民币	321,548,794.92
上海银行市北分行	2019/8/2	2023/11/15	人民币	297,154,149.08
合计				2,708,183,589.73

(三十五) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
19 爱建 01 (代码: 155286)	1,497,562,399.33	1,495,697,018.61

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）

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还	按面值计提利 息重分类至一 年內到期非流 动负债	期末余额
19 爱建 01 (代 码: 155286)	1,500,000,000.00	2019/3/28	3 年	1,500,000,000.00	1,556,538,002.22		80,266,687.61	1,865,380.72	80,100,000.00	61,007,671.22	1,497,562,399.33

(三十六) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	678,618,905.19	931,176,867.82
专项应付款		
合计	678,618,905.19	931,176,867.82

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
房屋维修基金	1,389,887.68	1,236,032.05
融资租赁保证金	21,169,434.17	34,691,829.43
待结算融资租赁款销项税	7,247,062.03	7,250,249.47
非金融机构保理借款		7,743,744.20
非金融机构质押借款	22,240,843.34	164,764,280.16
应付融资租赁款	626,571,677.97	715,490,732.51
合计	678,618,905.19	931,176,867.82

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十一、（一）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）：

剩余租赁期	期末余额
1年以内	57,402,198.72
1至2年	57,402,198.72
2至3年	57,402,198.72
3年以上	675,169,475.71
合计	847,376,071.87

2、 余额前五名长期应付款情况

单位	项目	期末余额
LS-AVIATION NO.11 CO.,LTD	融资租赁款	313,375,130.38
LS-AVIATION NO.12 CO.,LTD	融资租赁款	313,196,547.59
中铁建金融租赁有限公司	借款	21,437,824.13
杭加（湖北）建筑节能新材料有限公司	租赁保证金和销项税额	9,105,170.77

单位	项目	期末余额
连云港胜海污水处理有限公司	租赁保证金	2,500,000.00
合计		659,614,672.87

(三十七) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销汇兑收益	28,436,723.23	28,436,723.23
应付其他权益人负债	298,520,061.33	184,356,271.21
合计	326,956,784.56	212,792,994.44

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。

(三十八) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份	187,863,876.00						187,863,876.00
其中：股改股份	3,081,268.00						3,081,268.00
非公开发行股份	184,782,608.00						184,782,608.00
2. 无限售条件流通股份	1,434,058,576.00						1,434,058,576.00
合计	1,621,922,452.00						1,621,922,452.00

(三十九) 资本公积

项目	上年年末余额	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
其中：接受捐赠资产准备	197,032.00			197,032.00
公司制改制资产评估增值	6,482,614.59			6,482,614.59
其他	1,116,449.48			1,116,449.48
合计	4,045,486,667.41			4,045,486,667.41

(四十) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额				税后归属于少数股东	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收益	减：所得税费用		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-16,295,365.13	2,154,634.87		-13,890,730.26		16,045,365.13	-250,000.00
其他权益工具投资公允价值变动	-16,295,365.13	2,154,634.87		-13,890,730.26		16,045,365.13	-250,000.00
2. 将重分类进损益的其他综合收益	49,554,993.73	-9,389,570.73				-9,271,843.46	40,283,150.27
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	49,913,181.82					117,727.27	50,030,909.09
外币财务报表折算差额	-358,188.09	-9,389,570.73				-9,389,570.73	-9,747,758.82
其他综合收益合计	33,259,628.60	-7,234,935.86		-13,890,730.26		6,773,521.67	40,033,150.27

注 1：其他权益工具投资公允价值变动本期发生额 16,045,365.13 元，系公司处置了部分其他权益工具投资，相关损益直接计入留存收益；

注 2：权益法下可转损益的其他综合收益本期发生额 117,727.27 元，系公司本期对子公司上海方达投资发展有限公司增资，导致投资比例上升，从而调整其他综合收益享有金额。

(四十一) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	149,113,799.77	149,113,799.77	34,079,520.25		183,193,320.02

(四十二) 一般风险准备

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	151,423,040.12	151,423,040.12	6,975,276.35		158,398,316.47
信托赔偿准备金	499,776,818.34	499,776,818.34	121,079,180.74		620,855,999.08
合计	651,199,858.46	651,199,858.46	128,054,457.09		779,254,315.55

一般风险准备情况说明：

1. 一般风险准备的计提情况详见附注三、(三十二)；
2. 信托赔偿准备金的计提情况详见附注三、(三十三)。

(四十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	4,277,693,279.44	3,281,243,476.47
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		16,794,555.80
调整后年初未分配利润	4,277,693,279.44	3,298,038,032.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,351,971,075.58	1,318,851,954.09
减：提取法定盈余公积	34,079,520.25	17,143,905.57
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	128,054,457.09	127,419,674.99
应付普通股股利	405,480,613.00	194,630,694.24
子公司投资比例变化产生的权益性交易	528,199.41	
其他综合收益转入	13,890,730.26	
提取职工奖励及福利基金	25,305.90	2,432.12
期末未分配利润	5,047,605,529.11	4,277,693,279.44

(四十四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,683,760,038.28	1,262,409,830.28	1,655,086,837.99	1,083,618,340.69
其他业务	94,403,989.58	10,149,040.69	43,397,765.96	11,628,002.15
合计	1,778,164,027.86	1,272,558,870.97	1,698,484,603.95	1,095,246,342.84

(四十五) 利息收入

项目	本期发生额	上期发生额
存放同业	19,626,536.57	6,600,058.74
发放委托贷款及垫款	310,560,068.79	88,676,601.45
买入返售金融资产	3,256,515.81	11,139,329.48
债权投资利息收入	617,275,587.66	10,175,149.59
合计	950,718,708.83	116,591,139.26

(四十六) 手续费及佣金收入

项目	本期发生额	上期发生额
代理业务手续费	187,942.49	3,151,161.94
顾问和咨询费	835,987.54	2,543,770.11
托管及其他受托业务手续费收入	1,647,008,987.57	1,981,684,737.23
合计	1,648,032,917.60	1,987,379,669.28

(四十七) 利息支出

项目	本期发生额	上期发生额
借款利息支出	110,596,864.48	142,734,941.76
集合资金信托计划贷款利息支出(注)		129,501,737.80
合计	110,596,864.48	272,236,679.56

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。

(四十八) 手续费及佣金支出

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	47,554.74	81,167.54
咨询支出	8,246,190.79	18,793,304.18
佣金支出	47,547.14	282,695.24
其他	336,981.70	1,784.59
合计	8,678,274.37	19,158,951.55

(四十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税		3,679.14
房产税	12,841,597.70	9,387,986.19
印花税	2,855,575.27	2,625,391.37
城市维护建设税	11,469,214.37	12,440,250.67
教育费附加	11,285,690.28	11,852,097.42
其他税费	181,521.55	154,670.76
合计	38,633,599.17	36,464,075.55

(五十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	13,255,983.39	37,576,127.33
运费及包干费	220,206.42	
装卸费		28,358.50
差旅费	1,477,320.01	1,833,690.32
咨询费	52,150.00	147,258.23
业务招待费	424,284.29	1,044,200.57
折旧及摊销		1,940.88
广告促销费	3,367.92	516,879.39
其他费用	1,320,051.63	999,890.28
合计	16,753,363.66	42,148,345.50

(五十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	719,014,810.24	751,992,682.53
办公费	53,342,549.24	59,998,516.42
业务招待费	20,612,287.43	26,205,238.50
会议费	1,511,802.97	4,968,394.43
差旅费	10,072,997.97	14,937,161.66
中介费用	40,362,952.74	40,163,856.82
折旧及摊销	33,755,662.06	26,515,563.00
电子设备运转费	8,737,176.48	7,856,614.37

项目	本期金额	上期金额
低值易耗品摊销	372,396.88	2,035,895.46
修理费	4,471,481.33	12,514,767.03
其他	4,280,506.83	4,742,603.83
合计	896,534,624.17	951,931,294.05

(五十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
研发资产摊销	1,278,392.08	48,742.13

(五十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	267,603,714.51	270,777,464.45
减：利息收入	10,393,049.63	13,213,397.07
汇兑损益	-732,471.34	1,124,991.19
其他	850,909.03	384,384.15
合计	257,329,102.57	259,073,442.72

(五十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	103,950,557.83	39,362,003.73
进项税加计抵减	253,768.86	157,581.80
代扣个人所得税手续费	3,746,754.32	313,464.21
小规模企业增值税减免	16,837.58	19,240.54
社保补贴	183,594.24	98,663.82
稳岗补贴	490,254.46	314,033.00
投标补偿费		471,698.11
合计	108,641,767.29	40,736,685.21

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
上海市静安区财政局财政扶持款	100,000.00	90,000.00	与收益相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
开发扶持资金	98,771,590.75	39,062,003.73	与收益相关
企业发展专项资金	270,000.00	210,000.00	与收益相关
财政扶持款	4,808,967.08		与收益相关
合计	103,950,557.83	39,362,003.73	

(五十五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	6,966,635.83	8,598,076.06
处置长期股权投资产生的投资收益		14,044.39
交易性金融资产在持有期间的投资收益	5,810,421.35	5,392,576.30
处置交易性金融资产取得的投资收益	8,587,037.31	18,080,485.71
债权投资持有期间取得的利息收入		260,237,301.87
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,847,537.65	26,086,868.39
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-402,512.16	-661,288.63
理财产品的投资收益	1,352,157.91	1,046,218.24
信托产品收益	32,501,069.58	570,642,378.89
债权性投资收益	5,867,320.62	6,132,075.33
合计	63,529,668.09	895,568,736.55

(五十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-156,931.03	32,087,865.98
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	133,430,796.11	1,320,719.31
合计	133,273,865.08	33,408,585.29

(五十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	2,331,598.96	16,911,068.79
其他应收款坏账损失	89,411,883.25	40,933,604.60
债权投资减值损失	40,964,056.48	17,442,000.00
长期应收款坏账损失	7,297,548.46	19,531,697.79

项目	本期金额	上期金额
发放贷款及垫款减值损失	51,461,735.19	14,225,671.82
合计	191,466,822.34	109,044,043.00

(五十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
合同资产减值损失	73,490.80	

(五十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产净收益	-19,086.34	10,412.09	-19,086.34

(六十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	9,624.00	75,882.96	9,624.00
其他	315,502.51	142,673.76	315,502.51
非流动资产毁损报废利得	222.76	51.07	222.76
无法支付的应付款项	1,071,254.19	8,328,238.84	1,071,254.19
合计	1,396,603.46	8,546,846.63	1,396,603.46

(六十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	7,315,000.00	1,510,000.00	7,315,000.00
固定资产报废损失	174,380.22	42,576.03	174,380.22
罚款、滞纳金支出	88,313.52	136,348.02	88,313.52
违约赔偿支出	10,700.00	144,757,724.92	10,700.00
其他	116,233.00	16,676.00	116,233.00
合计	7,704,626.74	146,463,324.97	7,704,626.74

(六十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	515,391,755.31	531,139,557.47
递延所得税费用	14,745,791.21	-1,610,049.39
合计	530,137,546.52	529,529,508.08

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	1,882,121,124.40
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	470,530,281.12
子公司适用不同税率的影响	-4,059,090.17
调整以前期间所得税的影响	-2,358,379.20
非应税收入的影响	-6,603,080.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,558,372.13
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,853,770.19
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	69,184,286.39
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-5,394.16
研发费加计扣除的影响	-255,678.42
所得税费用	530,137,546.52

(六十三) 每股收益

1、 基本每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,351,971,075.58	1,318,851,954.09
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,621,922,452.00	1,621,922,452.00
基本每股收益	0.83	0.81
其中：持续经营基本每股收益	0.83	0.81
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

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（稀释）	1,351,971,075.58	1,318,851,954.09
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,621,922,452.00	1,621,922,452.00
稀释每股收益	0.83	0.81
其中：持续经营稀释每股收益	0.83	0.81
终止经营稀释每股收益		

(六十四) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回往来款、代垫款	1,059,944,015.63	815,012,513.79
专项补贴、补助款	108,480,787.94	40,542,348.19
租赁收入	20,339,115.51	22,358,894.41
利息收入	10,393,049.63	12,922,739.54
营业外收入	46,280.37	156,710.79
保理业务回收	1,035,979,848.01	199,961,761.69
贷款业务暂收款		109,037,179.15
代收信托项目税金	292,267,917.07	377,287,873.28
收回买入返售金融资产		433,700,000.00
处置债权投资及交易性金融资产净额	2,975,320,774.04	
合计	5,502,771,788.20	2,010,980,020.84

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间往来	1,061,564,088.05	1,146,415,951.70
费用支出	153,675,833.01	182,137,866.81
营业外支出	7,529,246.52	45,123,628.94
保理业务投放	1,124,849,669.97	
返售业务资金净增加	175,500,000.00	44,100,044.10
合计	2,523,118,837.55	1,417,777,491.55

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资租赁收到的现金	1,765,627,272.37	2,966,146,385.20
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
收到纳入合并范围的结构化主体中其他委托人的信托资金	802,737,188.32	
合计	2,568,364,460.69	2,971,558,590.68

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
企业间借款借出的资金		1,100,000.00
支付纳入合并范围的结构化主体中其他委托人的信托资金及收益	1,286,536,938.84	
合计	1,286,536,938.84	1,100,000.00

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
实收信托资金		1,287,725,000.00
收到受限货币资金	16,365,000.00	94,855,648.00
合计	16,365,000.00	1,382,580,648.00

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付信托赎回款		530,700,000.00
支付受限货币资金	36,500,000.00	16,365,000.00
融资租赁支付的现金	50,801,196.98	
合计	87,301,196.98	547,065,000.00

(六十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		

补充资料	本期金额	上期金额
净利润	1,351,983,577.88	1,320,639,306.74
加：信用减值损失	191,466,822.34	109,044,043.00
资产减值准备	73,490.80	
固定资产折旧	263,519,588.64	224,980,390.02
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
无形资产摊销	8,365,432.68	6,966,096.89
长期待摊费用摊销	3,142,780.54	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)	19,086.34	-10,412.09
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	174,157.46	42,524.96
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-133,273,865.08	-33,408,585.29
财务费用(收益以“-”号填列)	559,463,348.16	636,459,073.80
投资损失(收益以“-”号填列)	-63,529,668.09	-895,568,736.55
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-16,048,921.57	-8,717,575.22
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	30,794,712.78	7,107,525.83
存货的减少(增加以“-”号填列)	581,438.29	268,990.99
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-395,434,207.36	-227,534,836.32
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	291,372,609.77	340,165,128.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,092,670,383.58	1,480,830,136.88
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,474,783,871.29	1,650,444,910.47
减：现金的期初余额	1,650,444,910.47	1,342,895,318.32
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	824,338,960.82	307,549,592.15

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	2,474,783,871.29	1,650,444,910.47
其中：库存现金	347,110.21	259,192.09
可随时用于支付的银行存款	2,460,317,969.61	1,648,977,251.20
可随时用于支付的其他货币资金	14,118,791.47	1,208,467.18
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	2,474,783,871.29	1,650,444,910.47
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		

(六十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	36,500,000.00	用于质押借款，详见附注十一、（一）2
长期应收款（含一年内到期的长期应收款）	1,951,228,584.21	用于质押或保理借款，详见附注十一、（一）2、3、4、5
长期股权投资	1,403,812,546.05	用于质押借款，详见附注十一、（一）6
投资性房地产	559,482,449.99	用于抵押借款，详见附注十一、（一）7
固定资产	4,922,845,727.29	用于抵押借款，详见附注十一、（一）6、7
合计	8,873,869,307.54	

(六十七) 外币货币性项目

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			52,363,822.95
其中：美元	3,692,300.96	6.5249	24,091,894.53
港币	33,120,928.11	0.84164	27,875,897.93
新加坡元	80,307.92	4.9314	396,030.48
一年内到期的非流动资产			44,823,919.83

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	6,869,671.54	6.5249	44,823,919.83
其他应收款			6,342.20
其中：美元	972.00	6.5249	6,342.20
长期应收款			626,571,677.97
其中：美元	96,027,782.49	6.5249	626,571,677.97
其他应付款			10,448,998.55
其中：美元	1,601,403.63	6.5249	10,448,998.55
一年内到期的非流动负债			44,574,024.77
其中：美元	6,831,372.86	6.5249	44,574,024.77
长期应付款			626,571,677.97
其中：美元	96,027,782.49	6.5249	626,571,677.97

(六十八) 政府补助

与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
上海市静安区财政局财政扶持款	100,000.00	100,000.00	90,000.00	其他收益-政府补助
开发扶持资金	98,771,590.75	98,771,590.75	39,062,003.73	其他收益-政府补助
财政扶持款	4,808,967.08	4,808,967.08		其他收益-政府补助
企业发展专项资金	270,000.00	270,000.00	210,000.00	其他收益-政府补助
合计	103,950,557.83	103,950,557.83	39,362,003.73	

六、 合并范围的变更

(一) 合并子公司范围变动情况

本期公司原子公司上海爱建纸业有限公司、上海爱建食品厂、宁波梅山保税港区爱睿股权投资合伙企业（有限合伙）与宁波梅山保税港区皓臻股权投资合伙企业（有限合伙）因办理清算，公司丧失对上述子公司控制权，退出合并范围。

(二) 合并范围其他变动情况

- 1、 与上期相比本期新增 5 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。
- 2、 与上期相比本期减少 13 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。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海爱建进出口有限公司	上海	上海	商业		100.00	设立
上海方达投资发展有限公司	上海	上海	服务业	95.56		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

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
上海爱建融资租赁股份有限公 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
上海爱建基金销售有限公司	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
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
爱建布劳森（上海）管理咨询 有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	设立
上海华瑞融资租赁有限公司 （包含下属 40 家 SPV 公司）	上海	上海	服务业		100.00	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 5 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 12 个						购买信托 计划

对于纳入合并范围结构化主体，控制判断的依据：

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 2020 年 12 月 31 日，经判断公司控制 12 个结构化主体，因此纳入合并范围。

2、 公司无重要的非全资子公司

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

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	对本公司活动是否具有战略性
				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	否

2、 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	爱建证券有限责任公司	爱建证券有限责任公司
资产合计	4,863,564,340.46	4,895,456,786.34
负债合计	3,237,024,594.73	3,572,412,374.75
归属于母公司股东权益	1,626,539,745.73	1,323,044,411.59
按持股比例计算的净资产份额	794,786,466.66	646,487,610.21
对联营企业权益投资的账面价值	1,832,627,569.92	1,684,328,713.47
营业收入	294,737,265.30	318,631,842.22
净利润	3,495,334.14	11,073,358.02
其他综合收益		
综合收益总额	3,495,334.14	11,073,358.02
本期收到的来自联营企业的股利		

3、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	81,831,938.45	76,607,091.14

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	5,258,688.47	3,187,230.66
—其他综合收益		
—综合收益总额	5,258,688.47	3,187,230.66

(三) 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12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33.23亿元，本期净利润为4.34亿元。公司持有的上述结构化主体账面价值为27.87亿元，增加合并财务报表中的期末资产金额为5.36亿元，增加合并财务报表本期净利润为0.17亿元。

(四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

1、 在财务报表中确认的未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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2020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的账面价值列示如下：

结构化主体	账面价值	最大损失敞口
基金投资	32,769,187.08	32,769,187.08
资管计划	259,928,181.37	259,928,181.37
信托计划—本公司发起设立	509,131,976.36	509,131,976.36
信托计划—第三方机构发起设立	10,060,000.00	10,060,000.00
合计	811,889,344.81	811,889,344.81

截至2020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：

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	32,769,187.08		32,769,187.08
资管计划	259,928,181.37		259,928,181.37

结构化主体	交易性金融资产	其他非流动金融资产	合计
信托计划—本公司发起设立	362,311,976.36	146,820,000.00	509,131,976.36
信托计划—第三方机构发起设立	10,060,000.00		10,060,000.00
合计	665,069,344.81	146,820,000.00	811,889,344.81

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2020年12月31日,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1,219.65亿元。

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1,647,008,987.57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2020年12月31日,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8,964,169.05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。

八、与金融工具相关的风险

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 59.40%。

(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。

2020 年度，公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司外币资产总额 72,376.58 万元，占公司总资产 2.67%，公司外币负债总额 68,159.47 万元，占公司总负债 4.44%。

(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。

2020年末，公司资产负债率为56.70%。其中，流动资产总额为131.92亿元，流动负债为83.36亿元，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。

九、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。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产	441,461,040.82	665,069,344.81	35,217,731.86	1,141,748,117.49
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	441,461,040.82	665,069,344.81	35,217,731.86	1,141,748,117.49
(1) 权益工具投资	231,343,571.86		35,217,731.86	266,561,303.72
(2) 债务工具投资	210,117,468.96			210,117,468.96
(3) 信托计划		372,371,976.36		372,371,976.36
(4) 基金投资		32,769,187.08		32,769,187.08
(5) 资管计划		259,928,181.37		259,928,181.37
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆其他权益工具投资			61,050,000.00	61,050,000.00

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
◆其他非流动金融资产		146,820,000.00	1,139,447,476.62	1,286,267,476.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		146,820,000.00	1,139,447,476.62	1,286,267,476.62
(1) 权益工具投资			1,139,447,476.62	1,139,447,476.62
(2) 信托计划		146,820,000.00		146,820,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	441,461,040.82	811,889,344.81	1,235,715,208.48	2,489,065,594.11

(二) 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于上市权益工具、债务工具投资、基金投资，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。

(三) 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

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。

(四) 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

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。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海均瑶(集团)有限公司	上海	实业投资	80,000.00	29.80	29.80

本公司最终控制方是：王均金先生。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。其他合营或联营企业详见附注五、(十四)长期股权投资。

(四) 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
上海工商界爱国建设特种基金会	本公司重要股东
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
九元航空有限公司	控股股东投资的企业
上海均瑶科创信息技术有限公司	控股股东投资的企业
上海吉宁文化传媒有限公司	控股股东投资的企业
上海均瑶国际广场有限公司	控股股东投资的企业
均瑶集团上海食品有限公司	控股股东投资的企业
湖北均瑶大健康饮品股份有限公司	控股股东投资的企业

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品与接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海均瑶科创信息技术有限公司	软件开发服务	6,261,242.71	4,172,951.27
上海吉宁文化传媒有限公司	广告服务	933,962.30	1,599,056.59
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

(2) 提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海爱建建筑设计院有限公司	物业服务	20,000.00	18,867.92
上海均瑶(集团)有限公司	物业服务	936,471.84	348,714.48
爱建证券有限责任公司	物业服务	49,249.48	3,412.30

2、 关联租赁情况

公司出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
上海爱建集团股份有限公司	爱建证券有限责任公司	房屋	2020/8/1	2021/7/31	市场价	887,428.56
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	2021/12/31	市场价	220,513.34
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	300,229,688.73
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	283,113,208.20

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
上海均瑶国际广场有限公司	房屋	347,696.71
上海建岭工贸实业有限公司	房屋	498,990.00

注：公司将上述房屋租赁费支付给上海快易名商企业发展股份有限公司（转租方），但上述房屋所有权人为上海建岭工贸实业有限公司。

3、截至2020年12月31日向关联方购买的资金信托计划

受托单位名称	性质	委托金额
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	509,131,976.36

4、向关联方购买信托计划及其他投资产品取得的收益

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	513,006,010.07	569,112,305.58

5、截至2020年12月31日关联方（非合并）向爱建信托购买信托计划

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	40,291,493.77
君信（上海）股权投资基金管理有限公司	集合资金信托	1,072,936.38
湖北均瑶大健康饮品股份有限公司	集合资金信托	300,000,000.00
上海工商界爱国建设特种基金会	集合资金信托	153,187,189.94
上海华瑞银行股份有限公司	单一资金信托	400,000,000.00

6、截至2020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

单位名称	性质	余额
上海华瑞银行股份有限公司	单一资金信托	400,000,000.00

7、向关联方提供信托项目管理服务收取的项目管理费

关联方	本期发生额	上期发生额
上海爱建信托有限责任公司	52,732,507.19	51,872,364.98

8、向关联方提供信托计划代销服务收取的服务费

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	20,232,918.30	51,204,489.23

9、向关联方借款情况

出借人	年末余额	本期日均借款余额
上海华瑞银行股份有限公司	0.00 万元	5,661.71 万元

10、 向关联方存款情况

关联方	年末余额	本期日均存款余额
上海华瑞银行股份有限公司	1,752.36 万元	1,885.99 万元

11、 向关联方支付借款利息及顾问费情况

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	4,309,262.40

12、 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	27,420,645.16	28,892,923.08

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		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	78,039.32	4,682.35
	上海爱建建筑设计院有限公司	231,539.00	13,892.34		
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
	上海爱建建筑设计院有限公司	30,036.72	1,802.20	80,133.80	4,808.03
	上海均瑶国际广场有限公司	237,689.19	14,261.35		
长期应收款 (含一年内到期)					
	上海吉祥航空股份有限公司	747,395,701.64		756,869,091.03	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	上海工商房屋建设公司	8,083,300.00	8,083,300.00
	上海吉祥航空股份有限公司	87,455,693.55	90,503,518.27
	九元航空有限公司		19,278,000.00
预收款项			
	上海吉祥航空股份有限公司	52,871,970.31	54,506,605.30
	九元航空有限公司	21,797,710.08	26,952,059.93

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

(1) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司于资产负债表日后应支付的最低租赁付款额如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	24,240,891.16
1至2年	11,670,386.58
2至3年	5,043,197.81
3年以上	5,884,331.24
合计	46,838,806.79

(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五、(三十六)相关内容。

2、 截至2020年12月31日以长期应收款、定期存款质押借款情况

子公司上海爱建融资租赁股份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56,811.40万元及货币资金3,000.00万元提供质押，向南洋商业银行(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、华夏银行、浙商银行贷款，截至2020年12月31日贷款本金余额为41,787.78万元。

子公司上海爱建商业保理有限公司以定期存款 650.00 万元质押，同时爱建集团提供担保，向大新银行（中国）有限公司上海分行贷款 2,597.44 万元，截至 2020 年 12 月 31 日贷款本金余额为 2,597.44 万元。

3、截至 2020 年 12 月 31 日以长期应收款质押进行转租赁情况

子公司上海爱建融资租赁股份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 18,655.60 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 2020 年 12 月 31 日长期应付款（含一年内到期）余额为 16,404.98 万元。

4、截至 2020 年 12 月 31 日签订的保理业务情况

子公司上海爱建融资租赁股份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 39,839.73 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、平安国际融资租赁（天津）有限公司贷款，截至 2020 年 12 月 31 日贷款本金余额为 29,018.36 万元。

5、截至 2020 年 12 月 31 日 ABS 业务情况

子公司上海爱建融资租赁股份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 79,816.13 万元进行 ABS 业务，取得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 2020 年 12 月 31 日贷款本金余额为 73,616.54 万元。

6、截至 2020 年 12 月 31 日以股权质押借款情况

公司原以持有的上海华瑞融资租赁有限公司 75%的股权为标的的质押，向招商银行股份有限公司上海大宁支行贷款 91,000.00 万元。本期公司调整股权关系，将上海华瑞融资租赁有限公司 75%的股权受让至子公司上海爱建融资租赁股份有限公司。由于上述股权关系变更，本期公司在银行办理了质押物所有权人变更登记（上述股权账面价值 129,699.78 万元，该项投资系公司间接对孙公司的投资，已在合并财务报表层次中抵消），截至 2020 年 12 月 31 日借款本金余额为 54,600.00 万元。

公司以持有的爱建证券有限责任公司 22.50%的股权（账面价值 140,381.25 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 2020 年 12 月 31 日借款本金余额为 80,000.00 万元。

7、截至 2020 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 平方米的房屋作价 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 2020 年 12 月 31 日借款本金余额为 28,990.00 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 平方米的房屋作价 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 2020 年 12 月 31 日借款本金余额为 18,700.00 万元。

8、截至 2020 年 12 月 31 日以自有的飞机(账面价值 451,393.21 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	16,574.28	2017/2/27	2029/1/17	B-1553
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	28,417.63	23,711.21	2018/10/26	2030/10/26	B-206J
上海农商银行普陀支行	24,109.00	16,092.36	2017/2/28	2029/1/17	B-1556
中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	18,032.00	17,636.16	2020/9/1	2029/8/31	B-1592
交通银行股份有限公司上海徐汇支行	26,800.00	14,757.05	2016/6/27	2026/6/22	B-8539
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	24,632.08	21,067.11	2019/2/27	2031/2/27	B-208K
中国建设银行股份有限公司上海金桥支行	23,835.05	13,908.92	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	23,071.05	14,435.11	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	23,122.15	14,467.08	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	14,757.05	2016/6/29	2026/6/28	B-8540
中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	18,387.00	17,983.37	2020/9/1	2029/8/31	B-1472
中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	18,387.00	17,983.37	2020/9/1	2029/8/31	B-1473
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行	26,134.63	17,988.35	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	17,108.00	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	26,191.43	18,027.44	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	17,320.64	2017/3/28	2027/3/27	B-8957
合计		273,817.50			

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。

9、截至 2020 年 12 月 31 日公司为子公司提供担保情况

2020 年 3 月 30 日，公司八届 6 次董事会议审议通过《关于爱建集团及控股子公司 2020 年度对外担保预计的议案》，同意：2020 年度公司担保（包括公司对控股子公司担保、控股子公司相互间担保及控股子公司对其控股子公司担保）总额不超过人民币 82.00 亿元（含存续担保余额），其中同意公司为子公司上海爱建融资租赁股份有限公司（含上海华瑞融资租赁有限公司或其全资子公司）提供总额不超过 59 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爱建商业保理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 1 亿元人民币连带责任保证担保。2020 年 4 月 22 日，2019 年年度股东大会审议通过上述议案。

2020 年 11 月 24 日，公司八届 13 次董事会议审议通过《关于爱建集团增加 2020 年度对外担保额度的议案》，同意：在公司 2019 年年度股东大会审议通过的人民币 82 亿元担保额度基础上，新增 2020 年度公司担保额度不超过人民币 22 亿元（含存续担保余额），其中包括公司为上海爱建融资租赁股份有限公司提供新增 20 亿元担保额度、公司为上海爱建商业保理有限公司提供新增不超过 2 亿元担保额度。2020 年 12 月 10 日，公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过上述议案。

2020 年度公司实际为子公司提供全年担保发生额为 39.35 亿元，截至 2020 年 12 月 31 日，担保余额为 33.90 亿元，其中：为子公司上海爱建融资租赁股份有限公司提供担保余额为 20.66 亿元，为子公司上海爱建信托有限公司提供担保余额为 6.77 亿元，为子公司上海华瑞融资租赁有限公司提供担保余额为 5.64 亿元，为子公司上海爱建商业保理有限公司提供担保余额为 0.83 亿元。

(二) 或有事项

本报告期无需披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

2021年3月29日，公司八届十四次董事会审议通过了《上海爱建集团股份有限公司2020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（扣除公司已回购股份）1,612,172,278股为基数向全体股东每10股派发现金股利2.60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。

(二) 回购股份情况

截至2021年3月29日，公司通过集中竞价交易方式回购股份，已回购股份9,750,174股，已回购股份占公司总股本的比例为0.60%，已支付的总金额为65,756,319.74元。

(三) 限售股上市流通情况

经中国证监会《关于核准上海爱建集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2017]2416号）核准，公司向上海均瑶（集团）有限公司非公开发行184,782,608股新股。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办理了本次非公开发行相关股份的股权登记及股份限售手续，限售期为36个月。2021年1月26日，上述限售股上市流通。

十三、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

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

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息；

本公司以战略规划中业务板块为基础确定报告分部，分为金融板块、类金融板块及其他板块。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照资产租赁面积在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

2、 报告分部的财务信息

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		981,038,416.44	856,753,092.30	-59,627,480.88	1,778,164,027.86
利息收入	896,066,259.71			54,652,449.12	950,718,708.83
手续费及佣金收入	1,648,032,917.60				1,648,032,917.60
营业成本		675,476,694.33	642,569,122.66	-45,486,946.02	1,272,558,870.97
利息支出	110,596,864.48				110,596,864.48
手续费及佣金支出	8,678,274.37				8,678,274.37
净利润	1,212,787,323.08	198,334,969.13	312,686,738.09	-371,825,452.42	1,351,983,577.88
资产总额	9,954,230,511.88	10,840,991,921.01	14,255,471,639.75	-7,976,665,787.86	27,074,028,284.78
负债总额	3,075,807,899.89	7,443,390,160.94	5,984,197,267.10	-1,152,373,001.46	15,351,022,326.47

(三) 控股股东持有股份的质押情况

截至2020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74.10%，占公司总股本的22.08%。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	30,191,539.00	
1至2年		
2至3年		

上海爱建集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上		
小计	30,191,539.00	
减：坏账准备	13,892.34	
合计	30,177,646.66	

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款									
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款									
按组合计提坏账准备	30,191,539.00	100.00	13,892.34	0.05	30,177,646.66				
其中：									
账龄分析法组合	231,539.00	0.77	13,892.34	6.00	217,646.66				
合并关联方组合	29,960,000.00	99.23			29,960,000.00				
合计	30,191,539.00		13,892.34		30,177,646.66				

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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			13,892.34			13,892.34

4、 按欠款方归集的期末余额的应收账款情况

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
上海爱建融资租赁股份有限公司	20,660,000.00	68.43	
上海华瑞融资租赁有限公司	8,050,000.00	26.66	
上海爱建商业保理有限公司	1,250,000.00	4.14	
上海爱建建筑设计院有限公司	231,539.00	0.77	13,892.34
合计	30,191,539.00	100.00	13,892.34

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	915,639.62	150,583,855.05
其他应收款项	1,234,062,505.22	1,397,194,599.18
合计	1,234,978,144.84	1,547,778,454.23

1、 应收股利

应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	881,798.46	881,798.46
上海爱建信托有限责任公司		145,911,082.22
上海爱建资产管理有限公司		3,790,974.37
上海爱建建筑设计院有限公司	33,841.16	
小计	915,639.62	150,583,855.05
减：坏账准备		
合计	915,639.62	150,583,855.05

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	653,529,293.02	746,162,670.76
1 至 2 年	121,051,001.10	314,590,068.00
2 至 3 年	289,590,068.00	146,080,000.00
3 年以上	359,093,605.15	292,954,782.98
小计	1,423,263,967.27	1,499,787,521.74
减：坏账准备	189,201,462.05	102,592,922.56
合计	1,234,062,505.22	1,397,194,599.18

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	1,423,263,967.27	100.00	189,201,462.05	13.29	1,234,062,505.22	100.00	102,592,922.56	6.84	1,397,194,599.18
其中：									
账龄分析法组合	17,270,536.41	1.21	17,201,462.05	99.60	69,074.36	1.16	17,192,922.56	99.20	137,964.83
信用特征组合	1,405,993,430.86	98.79	172,000,000.00	12.23	1,233,993,430.86	98.84	85,400,000.00	5.76	1,397,056,634.35
合计	1,423,263,967.27	100.00	189,201,462.05		1,234,062,505.22	100.00	102,592,922.56		1,397,194,599.18

按组合计提坏账准备:

组合中, 采用账龄计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	51,318.68	3,079.12	6.00
1 至 2 年	1,001.00	200.20	20.00
2 至 3 年	40,068.00	20,034.00	50.00
3 年以上	17,178,148.73	17,178,148.73	100.00
合计	17,270,536.41	17,201,462.05	

组合中, 采用分类标准计提坏账准备的其他应收款:

内容	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
预计整个存续期预期信用损失的其他应收款项	1,405,993,430.86	172,000,000.00	12.23

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	17,192,922.56	85,400,000.00		102,592,922.56
上年年末余额在本期				
--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	8,539.49	86,600,000.00		86,608,539.49
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	17,201,462.05	172,000,000.00		189,201,462.05

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	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)	
上年年末余额	1,327,787,521.74	172,000,000.00		1,499,787,521.74
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	653,529,293.02			653,529,293.02
本期直接减记				
本期终止确认	-730,052,847.49			-730,052,847.49
其他变动				
期末余额	1,251,263,967.27	172,000,000.00		1,423,263,967.27

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	102,592,922.56	102,592,922.56	86,608,539.49			189,201,462.05

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
备用金		7,070.00
合并关联方	1,233,993,430.86	1,310,456,634.35
非合并关联方往来	17,208,185.45	17,178,148.73
其他代收代付款项	62,350.96	145,668.66
非关联方往来	172,000,000.00	172,000,000.00
合计	1,423,263,967.27	1,499,787,521.74

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款项期末 余额合计数的比例(%)	坏账准备期末 余额
上海爱建资产管理公司	合并关联方往来	415,537,500.00	29.20	
上海爱建商业保理有限公司	合并关联方往来	404,021,277.50	28.39	
上海浦东物流云计算有限公司	非关联方往来	172,000,000.00	12.08	172,000,000.00
上海爱建融资租赁股份有限公司	合并关联方往来	100,118,571.09	7.03	
上海华瑞融资租赁有限公司	合并关联方往来	95,000,000.00	6.67	
合计		1,186,677,348.59	83.37	172,000,000.00

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	8,531,249,181.92	906,387,990.66	7,624,861,191.26	8,209,550,486.45	906,387,990.66	7,303,162,495.79
对联营、合营企业投资	1,737,506,009.35		1,737,506,009.35	1,607,902,818.97		1,607,902,818.97
合计	10,268,755,191.27	906,387,990.66	9,362,367,200.61	9,817,453,305.42	906,387,990.66	8,911,065,314.76

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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
上海爱建融资租赁股份有限公司	825,000,000.00	926,790,331.00		1,751,790,331.00		
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	643,779,697.58	308,930,110.00		952,709,807.58		
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	25,000,000.00		215,000,000.00		
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		

上海爱建集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	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	200,000,000.00		275,000,000.00		
上海爱建和置业发展有限公司	4,750,000.00			4,750,000.00		
上海爱建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		
上海爱建物业管理有限公司	2,099,025.20			2,099,025.20		
合计	8,209,550,486.45	1,460,720,441.00	1,139,021,745.53	8,531,249,181.92		906,387,990.66

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	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		
联营企业									
上海爱建建筑设计有限 限公司	1,820,670.99			-279,148.97					
爱建证券有限责任公司	1,573,072,706.13	121,363,636.36		1,414,021.54				33,841.16	1,507,680.86
上海市颀桥陵园	15,318,266.41			2,903,763.49					18,222,029.90
君信（上海）股权投资 基金管理有限公司	17,691,175.44			4,234,759.12					21,925,934.56
合计	1,607,902,818.97	121,363,636.36		8,273,395.18				33,841.16	1,737,506,009.35

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,790,476.20	305,459.76	1,000,000.01	169,836.79
其他业务	113,779,462.25	2,749,793.61	26,176,575.14	4,729,790.07
合计	115,569,938.45	3,055,253.37	27,176,575.15	4,899,626.86

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	405,995,750.77	349,889,182.84
权益法核算的长期股权投资收益	8,273,395.18	9,207,951.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,226,185.92	32,785,640.64
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,041,019.90	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		-1,500,000.00
理财产品的投资收益	1,352,157.91	
信托产品收益	43,319,112.61	82,959,125.74
合计	464,207,622.29	473,341,900.92

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-193,243.80	
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）	103,950,557.83	
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	7,219,478.53	
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		

项目	金额	说明
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	150,126,537.21	
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	-1,442,656.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	259,660,673.41	
所得税影响额	-60,243,664.49	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	199,417,008.92	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.09	0.83	0.83
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.31	0.71	0.71

上海爱建集团股份有限公司

二〇二〇年三月二十九日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202102190010

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多企业、个体工商户、
准备案信息。



名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算等审计业务; 企业破产清算业务, 出具审计报告; 基本建设年度决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务。
【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】

成立日期 2011年01月24日
合伙期限 2011年01月24日至不约定期限
主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用, 其他无效。



登记机关

2021年02月19日

证书序号: 0001247

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一〇年六月一日

仅供出报告使用, 其他无效

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



证书序号: 000396

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建弟

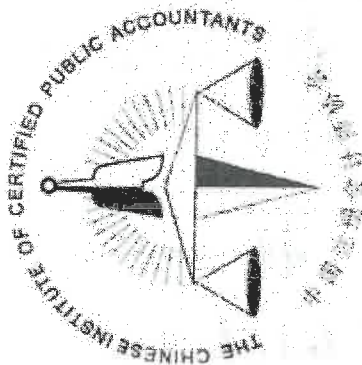


证书号: 34

发证时间: 二〇一二年七月十七日

证书有效期至: 二〇一三年七月十七日

仅供出报告使用, 其他无效



姓名: 陈勇
 Full name: 陈勇
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-09-20
 Date of birth: 1974-09-20
 工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 立信会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 3101107409201611
 Identity card No.: 3101107409201611



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

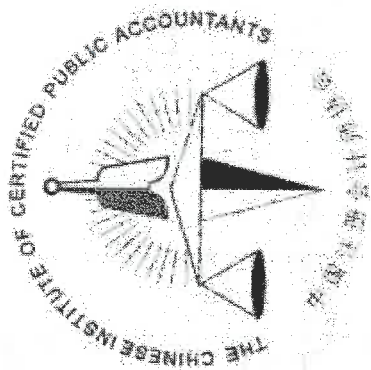
仅供出报告使用，其他无效



陈勇(310000061964)
 您已通过2020年年检
 上海市注册会计师协会
 2020年08月31日

年 月 日

证书编号: 310000061964
 No. of Certificate: 310000061964
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会
 发证日期: 2020 年 06 月 13 日
 Date of Issuance: 2020 y. 06 m. 13 d.



姓名: 吉勇
 Full name: 吉勇
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1987-03-18
 Date of birth: 1987-03-18
 工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 立信会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 321023198703185614
 Identity card No.: 321023198703185614



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

仅供出报告使用, 其他无效



吉勇(310000062373)
 您已通过2020年年检
 上海市注册会计师协会
 2020年08月31日

年 月 日
 月 日 日

证书编号: 310000062373
 No. of Certificate: 310000062373

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会

发证日期: 2010 年 08 月 23 日
 Date of Issuance: 2010 年 08 月 23 日