

# 上海爱建集团股份有限公司

## 审计报告

德皓审字[2026]00002128号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编号：京26NQS394F5



# 上海爱建集团股份有限公司 审计报告及财务报表

(2025年1月1日至2025年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	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
	合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-118



## 审计报告

德皓审字[2026]00002128 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

#### （一）收入确认

##### 1、事项描述：

爱建集团 2025 年度营业总收入为 15.69 亿元，其中：营业收入 11.85 亿元，利息收入 0.08 亿元，手续费及佣金收入 3.77 亿元。业务类别主要包括信托业务、租赁业务、商品销售、咨询服务等。爱建集团根据不同业务类别分别采用收入准则和租赁准则进行收入确认。关于收入确认会计政策详见附注三、（二十六）；关于收入分类及发生额披露详见附注五：注释 48 营业收入和营业成本、注释 49 利息收入、注释 50 手续费及佣金收入。

由于营业总收入是爱建集团关键业绩指标之一，存在爱建集团管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险，且业务种类较多，收入确认存在重大判断及错报风险，因此我们将收入确认作为关键审计事项。

##### 2、审计应对：

（1）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。

（2）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收入准则、租赁准则的要求。



(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 检查与收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

## (二) 预期信用损失的计量

### 1、事项描述：

爱建集团采用预期信用损失进行减值测试的资产主要包括应收账款、其他应收款、合同资产、发放贷款和垫款、债权投资、长期应收款等。截至 2025 年 12 月 31 日，爱建集团应收账款账面余额 3.02 亿元，坏账准备 1.32 亿元，详见附注五注释 4。截至 2025 年 12 月 31 日，爱建集团其他应收款账面余额 2.78 亿元，坏账准备 2.64 亿元，详见附注五注释 6。截至 2025 年 12 月 31 日，爱建集团合同资产账面余额 7.27 亿元，坏账准备 2.78 亿元，详见附注五注释 8。截至 2025 年 12 月 31 日，爱建集团发放贷款和垫款账面余额 23.94 亿元，贷款损失准备 12.27 亿元，详见附注五注释 9 及附注五注释 11。截至 2025 年 12 月 31 日，爱建集团债权投资账面余额 27.08 亿元，减值准备 12.43 亿元，详见附注五注释 9 及附注五注释 12。截至 2025 年 12 月 31 日，爱建集团长期应收款账面余额 58.57 亿元，减值准备



1.52 亿元，详见附注五注释 9 及附注五注释 14。

爱建集团管理层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上述预期信用损失进行估计。相关会计政策详见附注三、（十）及三、（十一）。

由于采用预期信用损失进行减值测试运用了大量的参数和数据，涉及管理层重大判断和假设，且考虑相关金额的重要性，因此我们将预期信用损失的计量作为关键审计事项。

## 2、审计应对：

（1）评价和测试了与应收账款、其他应收款、合同资产、发放贷款及垫款、债权投资和长期应收款等资产减值测试相关的内部控制设计及运行的有效性。

（2）评估管理层本年前述资产减值准备会计政策是否与上年保持一致，评估所使用方法的恰当性，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。

（3）基于债务人的财务和非财务信息及其他外部证据和考虑因素，我们抽取样本评估了管理层就信用风险显著增加、违约和已发生信用减值的债权识别的恰当性。对于已发生信用减值的前述资产，基于债务人的财务信息、抵质押品最新评估价值以及其他可获取信息，我们抽取样本进行独立的信贷、投资审阅，分析债务人的还款能力，分析未来现金流量预测的金额和时点的合理性，评估管理层对贷款、债权评级的判断结果是否恰当，以此为基础计算的减值准备是否充足。

（4）比较前期信用损失准备计提数与实际发生数，并结合对期



后收回的检查，评价损失准备计提的充分性；结合行业惯例，评估各阶段减值模型计算结果的合理性。

(5) 评价管理层在财务报表附注中做出的与预期信用损失相关的披露是否充分适当。

#### 四、其他信息

爱建集团管理层对其他信息负责。其他信息包括爱建集团 2025 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

爱建集团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，爱建集团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（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算爱建集团、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督爱建集团的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致



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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致爱建集团不能持续经营。

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



(6) 就爱建集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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（如适用）。

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。

北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

汪扬

（项目合伙人） 汪扬

中国注册会计师：

戴宇彤

戴宇彤

二〇二六年四月二十八日



上海爱建集团股份有限公司  
合并资产负债表  
2025年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注五	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1	1,471,557,928.93	1,103,132,632.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	482,306,355.04	836,769,180.96
衍生金融资产			
应收票据	3	28,746,525.52	1,245,072.79
应收账款	4	170,416,321.33	105,538,530.56
应收款项融资			
预付款项	5	121,587,558.20	32,582,279.05
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6	13,731,151.14	157,648,510.84
买入返售金融资产			
存货	7	108,079,645.29	211,680,410.55
其中: 数据资源			
合同资产	8	448,688,125.78	696,572,176.31
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	9	3,877,631,323.98	4,760,563,901.96
其他流动资产	10	140,217,202.73	186,754,761.71
<b>流动资产合计</b>		<b>6,862,962,137.94</b>	<b>8,092,487,456.87</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款	11	60,160,645.87	222,936,413.88
债权投资	12	1,465,088,566.11	2,067,085,992.64
其他债权投资	13		6,809,731.51
长期应收款	14	2,933,934,279.94	2,672,500,045.63
长期股权投资	15	2,230,103,931.36	2,205,363,606.62
其他权益工具投资	16	1,050,000.00	1,050,000.00
其他非流动金融资产	17	479,531,137.15	882,856,860.33
投资性房地产	18	963,385,025.06	1,018,871,539.25
固定资产	19	3,312,741,251.23	3,550,651,799.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	20	13,111,979.10	16,257,876.04
无形资产	21	1,776,122,401.92	1,991,698,142.02
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉	22	43,958,209.39	43,958,209.39
长期待摊费用	23	130,659,518.79	171,970,496.97
递延所得税资产	24	871,160,170.80	348,349,827.83
其他非流动资产	25	341,380,080.27	554,966,422.17
<b>非流动资产合计</b>		<b>14,622,387,196.99</b>	<b>15,755,326,963.75</b>
<b>资产总计</b>		<b>21,485,349,334.93</b>	<b>23,847,814,420.62</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



报表 第 1 页

王成兵

李军纪





上海爱建集团股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2025年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	27	2,616,116,554.32	3,027,504,543.99
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			
应付账款	28	62,249,882.09	100,271,750.64
预收款项	29	43,707,545.98	47,162,853.96
合同负债	30	91,233,345.45	116,628,107.90
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	31	68,417,736.76	55,845,270.79
应交税费	32	93,377,008.74	92,214,774.79
其他应付款	33	522,883,135.85	577,622,383.13
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	34	2,444,374,645.46	2,499,976,786.06
其他流动负债	35	27,310,599.38	5,999,123.32
流动负债合计		5,969,670,454.03	6,523,225,594.58
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	36	2,562,767,008.65	3,050,319,653.73
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	37	979,593,778.93	495,365,840.04
长期应付款	38	550,220,350.58	430,668,281.46
长期应付职工薪酬			
预计负债	39	881,436.19	535,671.18
递延收益			
递延所得税负债	24	590,382,648.47	653,845,830.84
其他非流动负债	40	1,015,456,068.88	916,977,643.16
非流动负债合计		5,699,301,291.70	5,547,712,920.41
负债合计		11,668,971,745.73	12,070,938,514.99
股东权益：			
股本	41	1,593,170,778.00	1,593,170,778.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	42	3,868,616,182.80	3,928,616,182.80
减：库存股			
其他综合收益	43	-15,237,301.52	-9,625,970.33
专项储备	44	27,091,662.47	
盈余公积	45	447,511,596.01	443,236,736.70
一般风险准备	46	948,158,884.48	948,158,884.48
未分配利润	47	2,944,585,516.96	4,870,827,627.30
归属于母公司股东权益合计		9,813,897,319.20	11,774,384,238.95
少数股东权益		2,480,270.00	2,491,666.68
股东权益合计		9,816,377,589.20	11,776,875,905.63
负债和股东权益总计		21,485,349,334.93	23,847,814,420.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



报表 第2页

王成兵

李军纪



上海爱建集团股份有限公司

母公司资产负债表

2025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		179,299,828.35	217,933,706.19
交易性金融资产		138,967,870.38	384,588,360.12
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	1,849,180.80	44,465,581.44
应收款项融资			
预付款项		17,716,879.15	1,111,854.75
其他应收款	2	429,018,778.25	445,906,522.69
存货		5,724,735.38	60,052,268.36
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		58,604,907.21	65,564,549.46
流动资产合计		831,182,179.52	1,219,622,843.01
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	3	9,578,698,422.60	9,554,880,094.92
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		66,435,337.11	60,382,146.69
投资性房地产		65,040,239.76	70,230,900.71
固定资产		37,634,533.04	79,286,042.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,879,984.90	2,232,731.93
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		87,141,055.44	118,151,147.30
非流动资产合计		9,836,829,572.85	9,885,163,064.02
资产总计		10,668,011,752.37	11,104,785,907.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



王均金  
成兵  
报表 第3页

李军



## 上海爱建集团股份有限公司

## 母公司资产负债表(续)

2025年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和股东权益	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		2,046,778,932.73	2,336,641,845.96
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		196,325.36	16,325.36
预收款项		1,574,384.72	1,064,479.32
合同负债		723,809.53	47,180,097.08
应付职工薪酬		1,448,117.23	854,931.00
应交税费		9,202,992.97	997,499.78
其他应付款		383,926,227.23	502,617,935.28
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			6,007,126.91
流动负债合计		2,443,850,789.77	2,895,380,240.69
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
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		1,513,297.61	29,506,594.43
其他非流动负债		14,485,441.92	14,485,441.92
非流动负债合计		15,998,739.53	43,992,036.35
负债合计		2,459,849,529.30	2,939,372,277.04
股东权益:			
股本		1,593,170,778.00	1,593,170,778.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		4,059,406,910.82	4,059,406,910.82
减: 库存股			
其他综合收益		-30,218,181.82	-30,218,181.82
专项储备			
盈余公积		447,511,596.01	443,236,736.70
未分配利润		2,138,291,120.06	2,099,817,386.29
股东权益合计		8,208,162,223.07	8,165,413,629.99
负债和股东权益总计		10,668,011,752.37	11,104,785,907.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



均王  
成王  
李军纪



上海爱建集团股份有限公司  
合并利润表  
2025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		1,569,317,057.95	1,975,990,445.69
其中: 营业收入	48	1,184,999,768.00	1,276,675,704.68
利息收入	49	7,566,898.36	29,049,527.93
已赚保费			
手续费及佣金收入	50	376,750,391.59	670,265,213.08
二、营业总成本		1,804,325,441.39	1,770,059,938.65
其中: 营业成本	48	844,589,508.12	923,955,394.25
利息支出	51	77,988,275.70	19,727,444.56
手续费及佣金支出	52	3,021,428.92	64,222,123.53
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	53	55,537,496.13	24,188,797.03
销售费用	54	44,232,852.67	9,461,627.84
管理费用	55	638,145,468.28	590,665,265.19
研发费用	56	8,951,162.69	9,838,186.58
财务费用	57	131,859,248.88	128,001,099.67
其中: 利息费用		135,475,389.08	134,178,538.19
利息收入		4,210,890.29	5,515,830.80
加: 其他收益	58	109,854,056.64	134,094,919.36
投资收益(损失以“-”号填列)	59	269,926,581.30	94,674,779.55
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		24,740,324.74	-37,716,399.12
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)		-4,472.30	-1,753.77
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)	60	-427,544,189.65	-187,165,788.12
信用减值损失(损失以“-”号填列)	61	-1,575,663,836.64	-862,501,932.42
资产减值损失(损失以“-”号填列)	62	-560,548,515.70	-41,775,462.71
资产处置收益(损失以“-”号填列)	63	227,548.57	3,822,786.78
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-2,418,761,211.22	-652,921,944.29
加: 营业外收入	64	4,409,034.54	104,278,300.06
减: 营业外支出	65	6,518,958.50	4,068,037.52
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-2,420,871,135.18	-552,711,681.75
减: 所得税费用	66	-498,943,481.22	-21,730,516.63
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,921,927,653.96	-530,981,165.12
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,921,927,653.96	-530,981,165.12
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)		-1,921,967,251.03	-531,005,495.23
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		39,597.07	24,330.11
六、其他综合收益的税后净额		-5,662,324.94	605,053.48
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-5,662,324.94	605,053.48
(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		-5,662,324.94	605,053.48
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		-5,611,331.19	605,053.48
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-50,993.75	
七、综合收益总额		-1,927,589,978.90	-530,376,111.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,927,578,582.22	-530,400,441.75
归属于少数股东的综合收益总额		-11,396.68	24,330.11
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	67	-1.21	-0.33
(二) 稀释每股收益(元/股)	67	-1.21	-0.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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

母公司利润表

2025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	4	36,991,571.30	265,103,531.21
减: 营业成本	4	8,687,492.71	187,800,175.12
税金及附加		4,288,220.45	4,899,086.89
销售费用		307,467.83	280,819.15
管理费用		50,565,033.33	32,310,326.87
研发费用			
财务费用		71,536,953.16	86,084,098.98
其中: 利息费用		74,960,866.43	87,752,855.21
利息收入		4,184,791.37	1,235,338.02
加: 其他收益		17,082.84	602,815.32
投资收益(损失以“-”号填列)	5	355,150,580.84	153,284,497.43
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		23,818,327.68	-28,326,892.10
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)		-165,707,679.20	-99,029,480.21
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-10,000.00	-5,000.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-68,702,260.94	
资产处置收益(损失以“-”号填列)		94.00	-579.90
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		22,354,221.36	8,581,276.84
加: 营业外收入		401,937.55	59,342,635.07
减: 营业外支出		862.65	1,016.60
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22,755,296.26	67,922,895.31
减: 所得税费用		-19,993,296.82	-21,009,013.75
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		42,748,593.08	88,931,909.06
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		42,748,593.08	88,931,909.06
(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		42,748,593.08	88,931,909.06
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。

公司负责人:



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

合并现金流量表

2025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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,026,696,290.80	1,381,992,954.41
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		388,793,982.03	531,968,442.51
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		30,610,562.84	1,456,369.66
收到其他与经营活动有关的现金	68	4,025,665,806.16	1,786,741,122.90
经营活动现金流入小计		5,471,766,641.83	3,702,158,889.48
购买商品、接受劳务支付的现金		59,304,140.29	577,129,770.01
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额		35,000,000.00	
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		3,092,878.63	11,502,378.16
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		463,329,524.67	485,177,799.99
支付的各项税费		361,274,226.32	396,046,120.28
支付其他与经营活动有关的现金	68	3,823,696,473.66	1,171,497,532.15
经营活动现金流出小计		4,745,697,243.57	2,641,353,600.59
经营活动产生的现金流量净额		726,069,398.26	1,060,805,288.89
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		807,357,288.88	653,097,818.89
取得投资收益收到的现金		158,360,794.23	216,966,413.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		491,994.00	9,053,652.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			141,151,931.05
收到其他与投资活动有关的现金	68	6,605,653,904.94	4,613,179,467.78
投资活动现金流入小计		7,571,863,982.05	5,633,449,283.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,882,338,448.53	5,582,026,540.44
投资支付的现金		348,718,928.92	814,001,066.98
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		6,231,057,377.45	6,396,027,607.42
投资活动产生的现金流量净额		1,340,806,604.60	-762,578,323.63
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,035,071,982.27	8,435,541,135.13
收到其他与筹资活动有关的现金	68		
筹资活动现金流入小计		10,035,071,982.27	8,435,541,135.13
偿还债务支付的现金		11,208,552,540.04	8,370,613,178.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		440,620,449.19	420,278,540.48
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	68	118,941,301.18	170,770,586.80
筹资活动现金流出小计		11,768,114,290.41	8,961,662,305.44
筹资活动产生的现金流量净额		-1,733,042,308.14	-526,121,170.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-408,397.93	-284,303.56
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		333,425,296.79	-228,178,508.61
加：期初现金及现金等价物余额		1,053,132,632.14	1,281,311,140.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,386,557,928.93	1,053,132,632.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



王成兵 李纪



上海爱建集团股份有限公司  
 母公司现金流量表  
 2025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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,802,911.98	266,228,416.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,764,713,827.23	3,504,933,857.37
经营活动现金流入小计		3,779,516,739.21	3,771,162,273.57
购买商品、接受劳务支付的现金			241,452,487.15
支付给职工以及为职工支付的现金		10,479,442.61	11,810,425.13
支付的各项税费		6,427,164.36	12,736,748.66
支付其他与经营活动有关的现金		3,592,804,338.63	3,419,359,281.84
经营活动现金流出小计		3,609,710,945.60	3,685,358,942.78
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>169,805,793.61</b>	<b>85,803,330.79</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		306,517,815.84	277,629,119.11
取得投资收益收到的现金		81,278,888.46	102,935,416.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		281,100.00	28,472.00
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		118,094,200.00	197,000,000.00
投资活动现金流入小计		506,172,004.30	577,593,007.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		738,696.09	1,468,354.00
投资支付的现金		9,000,000.00	391,909,090.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		190,029,200.00	
投资活动现金流出小计		199,767,896.09	393,377,444.64
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>306,404,108.21</b>	<b>184,215,562.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,570,899,999.96	3,809,299,999.99
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,570,899,999.96	3,809,299,999.99
偿还债务支付的现金		4,011,899,999.99	3,862,876,498.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		73,843,779.63	120,474,028.53
支付其他与筹资活动有关的现金			76,381,246.39
筹资活动现金流出小计		4,085,743,779.62	4,059,731,772.92
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-514,843,779.66</b>	<b>-250,431,772.93</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		167,933,706.19	148,346,585.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>129,299,828.35</b>	<b>167,933,706.19</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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  
合并股东权益变动表

2025 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										所有者权益合计			
	归属于母公司股东权益													
	股本	优先股	其他权益工具 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	一般风险准备		未分配利润	小计	少数 股东权益
一、上年年末余额	1,593,170,778.00				3,928,616,182.80		-9,625,970.33		443,236,736.70	948,158,884.48	4,870,827,627.30	11,774,384,238.95	2,491,666.68	11,776,875,905.63
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,593,170,778.00				3,928,616,182.80		-9,625,970.33		443,236,736.70	948,158,884.48	4,870,827,627.30	11,774,384,238.95	2,491,666.68	11,776,875,905.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-60,000,000.00		-5,611,331.19	27,091,662.47	4,274,859.31	-1,926,242,110.34	-1,926,242,110.34	-1,960,486,919.75	-11,396.68	-1,960,498,316.43
(一) 综合收益总额							-5,611,331.19			-1,921,967,251.03	-1,921,967,251.03	-1,927,578,582.22	-11,396.68	-1,927,589,978.90
(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. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积									4,274,859.31		-4,274,859.31			
2. 提取一般风险准备									4,274,859.31		-4,274,859.31			
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 股东权益内部结转														
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								27,091,662.47				27,091,662.47		27,091,662.47
1. 本期提取								30,051,093.30				30,051,093.30		30,051,093.30
2. 本期使用								-2,959,430.83				-2,959,430.83		-2,959,430.83
(六) 其他					-60,000,000.00							-60,000,000.00		-60,000,000.00
四、本期末余额	1,593,170,778.00				3,868,616,182.80		-15,237,301.52	27,091,662.47	447,511,596.01	948,158,884.48	2,944,585,516.96	9,813,897,319.20	2,480,270.00	9,816,377,589.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



*(Handwritten signature)*



*(Handwritten signature)*



*(Handwritten signature)*



上海爱建集团股份有限公司  
合并股东权益变动表(续)

2025年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额												
	股本	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	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
一、上年年末余额	1,621,922,452.00			4,042,002,074.93	65,756,319.74	-10,231,023.81		434,343,545.79	948,158,884.48	5,442,645,373.00	12,413,084,986.65	-857,663.43	12,412,227,323.22
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、本年初余额	1,621,922,452.00			4,042,002,074.93	65,756,319.74	-10,231,023.81		434,343,545.79	948,158,884.48	5,442,645,373.00	12,413,084,986.65	-857,663.43	12,412,227,323.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-28,751,674.00			-113,385,892.13	-65,756,319.74	605,053.48		8,893,190.91		-571,817,745.70	-638,700,747.70	3,349,330.11	-635,351,417.59
(一) 综合收益总额						605,053.48				-531,005,495.23	-530,400,441.75	24,330.11	-530,376,111.64
(二) 所有者投入和减少资本	-28,751,674.00			-113,385,892.13	-65,756,319.74						-76,381,246.39	3,325,000.00	-73,056,246.39
1. 所有者投入的普通股												3,325,000.00	3,325,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他	-28,751,674.00			-113,385,892.13	-65,756,319.74			8,893,190.91		-40,812,250.47	-76,381,246.39		-76,381,246.39
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								8,893,190.91		-8,893,190.91	-31,919,059.56		-31,919,059.56
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
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	1,593,170,778.00			3,928,616,182.80		-9,625,970.33		443,236,736.70	948,158,884.48	4,870,827,627.30	11,774,384,238.95	2,491,666.68	11,776,875,905.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王珂

王珂

王珂

李军



上海爱建集团股份有限公司  
母公司股东权益变动表

2025 年度

(除特别说明外, 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	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	1,593,170,778.00						4,059,406,910.82			-30,218,181.82		443,236,736.70	2,099,817,386.29	8,165,413,629.99
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	1,593,170,778.00						4,059,406,910.82			-30,218,181.82		443,236,736.70	2,099,817,386.29	8,165,413,629.99
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												4,274,859.31	38,473,733.77	42,748,593.08
(一) 综合收益总额												4,274,859.31	38,473,733.77	42,748,593.08
(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. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积												4,274,859.31	-4,274,859.31	
2. 对所有者 (或股东) 的分配												4,274,859.31	-4,274,859.31	
3. 其他														
(四) 股东权益内部结转														
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	1,593,170,778.00						4,059,406,910.82			-30,218,181.82		447,511,596.01	2,138,291,120.06	8,208,162,223.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



*(Handwritten signature)*



*(Handwritten signature)*



*(Handwritten signature)*



上海爱建集团股份有限公司  
母公司股东权益变动表（续）

2025 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				4,172,792,802.95	65,756,319.74	-30,218,181.82		434,343,545.79	2,051,697,727.70	8,184,782,026.88
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,621,922,452.00				4,172,792,802.95	65,756,319.74	-30,218,181.82		434,343,545.79	2,051,697,727.70	8,184,782,026.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-28,751,674.00				-113,385,892.13	-65,756,319.74			8,893,190.91	48,119,658.59	-19,368,396.89
(一) 综合收益总额										88,931,909.06	88,931,909.06
(二) 所有者投入和减少资本	-28,751,674.00				-113,385,892.13	-65,756,319.74					-76,381,246.39
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. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他	-28,751,674.00				-113,385,892.13	-65,756,319.74					-76,381,246.39
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积									8,893,190.91	-40,812,250.47	-76,381,246.39
2. 对所有者 (或股东) 的分配									8,893,190.91	-8,893,190.91	-31,919,059.56
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
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	1,593,170,778.00				4,059,406,910.82		-30,218,181.82		443,236,736.70	2,099,817,386.29	8,165,413,629.99

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



## 上海爱建集团股份有限公司

### 2025 年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

##### (一)公司注册地、组织形式和总部地址

上海爱建集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为上海市工商界爱国建设公司,于 1979 年成立。公司于 1993 年 4 月在上海证券交易所上市, 公司统一社会信用代码: 91310000132206393X。

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。

根据公司2024年第九届董事会及2023年年度股东大会决议，公司同意变更由2020年9月23日第八届董事会第11次会议审议通过的回购股份方案，将原方案中的回购股份用途“拟用于公司员工持股或股权激励计划，未转让部分按规定注销”变更为“用于注销并减少公司注册资本”，本次注销股份数量为9,750,174股。公司分别于2024年2月19日、2024年3月6日召开第九届董事会第11次会议、2024年第一次临时股东大会，审议通过《关于以集中竞价方式回购公司股份的议案》。同意公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分股份，回购完成后回购股份将全部予以注销减少公司注册资本，本次注销股份数量为19,001,500股。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至2025年12月31日，本公司累计发行股本总数1,593,170,778.00股，注册资本为1,593,170,778.00元，注册地址：上海市浦东新区泰谷路168号，总部地址：上海市徐汇区肇嘉浜路746号爱建金融大厦，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。

## （二）公司业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为金融业。经营范围为：货物进出口；实业投资，投资管理；商务咨询；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售；煤炭及制品销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）。（除依法须经批准的项目外的项



目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### **(三)财务报表的批准报出**

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 28 日批准报出。

## **二、财务报表的编制基础**

### **(一)财务报表的编制基础**

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

### **(二)持续经营**

本财务报表以持续经营为基础编制。经本公司管理层评估，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) 记账基础和计价原则**

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## **三、重要会计政策、会计估计**

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、（十一）贷款、债权投资和应收款项减值准备”、“三、（二十六）收入”、“三、（三十一）一般风险准备”、“三、（三十二）信托赔偿准备金”、“三、（三十三）信托业保障基金”等。

### **(一)遵循企业会计准则的声明**

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

### **(二)会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### **(三)营业周期**

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司



以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### **(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的记账本位币为港币、上海华瑞（香港）投资有限公司的记账本位币为美元。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**

**1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理**

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 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。

#### **2. 同一控制下的企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

#### **3. 非同一控制下的企业合并**

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制



权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

#### 4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

### (六)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

#### 1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结



结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

## 2. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

## 3. 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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。

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日



之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2）处置子公司或业务

### 1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 2）分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认



为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### 2. 共同经营会计处理方法

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

（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；



- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### **(八)现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(九)外币业务和外币报表折算**

##### **1. 外币业务**

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### **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计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## (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或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

### 1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所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，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (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。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。



(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损



益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

#### （4）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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

#### （5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费



用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。



### 3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

#### (2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

(1) 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) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收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）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。

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

#### 6. 金融资产减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，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。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择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。



对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的可利得变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### (1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：



- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化;
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化, 这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日, 若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险, 则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低, 借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强, 并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化, 但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力, 则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### (2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 2) 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

#### (3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失, 在评估预期信用损失时, 考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据, 将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括: 信用风险评级、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

- 1) 对于金融资产, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于租赁应收款项, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流



量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

#### (4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### (十一) 贷款、债权投资和应收款项减值准备

#### 1. 贷款

##### (1) 发放贷款和垫款风险分类

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。

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。

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。

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。

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。

上述后三类贷款被视为不良信贷资产。

#### (2) 发放贷款和垫款减值的计提方法

本公司按照下列情形计量发放贷款和垫款减值损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的贷款和垫款，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的贷款和垫款，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损失准备；③购买或源生已发生信用减值的贷款和垫款，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于发放贷款和垫款，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照发放贷款和垫款风险类型为共同风险特征进行分组，并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

### 2. 债权投资

公司对债权投资的风险分类和减值计提方法参见上述 1、贷款的相关内容。

### 3. 应收票据

本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。

项目	组合类别	确定依据
应收票据组合 1	本组合为银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率。
应收票据组合 2	本组合为商业承兑汇票	

如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收票据计提减值准备。

### 4. 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(%)
0-6 月	0
7-12 月	1
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。

### 5. 应收保理款

本公司对应收保理款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。

本公司对于以组合的方式对应收保理款的预期信用损失进行估计时，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和抵押或质押的可变现资产情况、担保情况等分为正常、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	计提损失比例(%)
正常	1
关注	2
次级	25
可疑	50
损失	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

如果有客观证据表明某项应收保理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。

### 6. 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和抵押或质押的可变现资产情况、担保情况等分为正常、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	计提损失比例(%)
正常	1
关注	2
次级	25
可疑	50
损失	100

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。

### 7. 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	其他应收款计提比例(%)
0-6 月	0
7-12 月	1
1—2 年	20
2—3 年	50
3 年以上	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。

### 8. 其他

对于除上述贷款、债权投资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）、其他债权投资和财务担保合同等的减值损失计量，比照本附注“三、（十）金融工具 6、金融资产减值”处理。

## (十二)存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、库存商品、发出商品、开发产品、开发成本等。



## 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

## 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

## 4. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

## 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进行摊销；
- (2) 包装物采用一次转销法进行摊销。

## (十三)合同资产

本公司合同资产主要包括信托业务手续费及佣金收入。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。

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、（十）金融工具 6、金融资产减值”。



#### (十四)持有待售

##### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (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，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

##### 2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

#### (十五)长期股权投资

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。

##### 1. 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）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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### （1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### （2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。



本公司取得长期股权投资后，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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，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，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。



购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

### （3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

### （4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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。

### （5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 4. 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之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

- （1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计



入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

## 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与



被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

## （十六）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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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。

## （十七）固定资产

### 1. 固定资产确认条件

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

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

### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或



协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。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；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25-35	3-10	3.88-2.57
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
机器设备	年限平均法	4-10	5	23.75-9.50
其他设备	年限平均法	4-5	3-10	24.25-18.00

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 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。

### (十八)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。



## (十九)借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3. 暂停资本化期间

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

### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数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)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、电脑软件、商标权、采矿权等。

### 1. 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

### 2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

#### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：



项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	预计为公司带来经济利益的期限
电脑软件	3-5 年	预计为公司带来经济利益的期限
商标权	10 年	预计为公司带来经济利益的期限
采矿权	按采矿权使用期限	预计为公司带来经济利益的期限
其他	10 年	预计为公司带来经济利益的期限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期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。

### (二十一)长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### (二十二)长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。如果长期待摊费用项目不能



使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### (二十三)合同负债

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。

### (二十四)职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

#### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

##### (1) 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。

##### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损



益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

## (二十五) 预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种



结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

## (二十六)收入

### 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。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

## 2. 按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

### (1) 利息收入

核算信托公司以摊余成本计量、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摊余成本计量的金融负债等产生的利息收入。利息收入按实际利率法确认的。

### (2) 手续费及佣金收入

核算信托公司通过向客户提供各类服务收取的手续费及佣金。其中，通过在一定期间内提供服务收取的手续费及佣金在相应期间内按照履约进度确认，其他手续费及佣金于相关交易完成时确认。

### (3) 销售商品收入

本公司商品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在本公司将商品运送至合同约定交货地点并由客户接受、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。公司为主要责任人的按照总额法确认收入，为代理人的按照净额法确认收入。

### (4) 保理业务收入

本公司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。

### (5) 租赁业务收入

详见本附注三、（三十）。

### (6) 咨询服务费收入及其他收入

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。

## (二十七)合同成本

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约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：

- 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；
- 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。

## (二十八)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扶持资金，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. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。



政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3. 会计处理方法

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。

### (二十九)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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

### (三十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

#### 1. 本公司作为承租人

##### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司发生的初始直接费用；本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



本公司按照本附注“三、（二十一）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

#### （2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

#### （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### （4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；



增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## 2. 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租



赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### 3. 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十六）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### （1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、（三十）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

#### （2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“后、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

### （三十一）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。

### （三十二）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。



### (三十三)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。

### (三十四)回购本公司股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

### (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)重要性标准确定方法和选择依据

在编制和列报财务报表时，本公司遵循重要性原则。在合理预期下，财务报表某项目的省略或错报会影响使用者据此作出经济决策的，该项目具有重要性。在判断重要性时，本公司根据所处具体环境，从项目的性质和金额两方面予以判断。判断项目性质的重要性时考虑该项目是否属于本公司日常活动、是否显著影响本公司的财务状况、经营成果和现金流量等因素。判断项目金额大小的重要性时考虑该项目占资产总额、所有者权益总额、营业收入总额、净利润等直接相关项目的比重或所属报表明列项目金额的比重。



### (三十七)重要会计政策、会计估计的变更

#### 1. 重要会计政策变更

报告期公司主要会计政策未发生变更。

#### 2. 重要会计估计变更

报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、6%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、16.5%(注)
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	1%、7%
教育费附加	按应缴纳的增值税计缴	5%

注：根据财政部税务总局公告 2023 年第 12 号文件，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 300 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。本公司香港地区子公司按 16.5%的利得税率执行。

## 五、合并财务报表主要项目注释

以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2025 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，上期期末指 2024 年 12 月 31 日)

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	217,016.09	194,624.12
银行存款	1,417,723,940.62	1,039,449,544.82
其他货币资金	53,616,972.22	63,488,463.20
合计	1,471,557,928.93	1,103,132,632.14
其中：存放在境外的款项总额	27,165,696.81	15,777,305.22



其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	25,000,000.00	25,000,000.00
信用证保证金	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	50,000,000.00	50,000,000.00

### 注释2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	482,306,355.04	836,769,180.96
其中：债务工具投资		
权益工具投资	173,772,794.68	494,998,464.76
信托计划	308,533,560.36	305,291,106.66
资管计划		36,479,609.54
合计	482,306,355.04	836,769,180.96

### 注释3. 应收票据

#### 1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,366,448.00	150,000.00
商业承兑汇票	27,380,077.52	1,095,072.79
合计	28,746,525.52	1,245,072.79



2. 应收票据坏账准备分类列示

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收票据	28,746,525.52	100.00			28,746,525.52	1,245,072.79	100.00			1,245,072.79
其中：银行承兑汇票	1,366,448.00	4.75			1,366,448.00	150,000.00	12.05			150,000.00
商业承兑汇票	27,380,077.52	95.25			27,380,077.52	1,095,072.79	87.95			1,095,072.79
合计	28,746,525.52	100.00			28,746,525.52	1,245,072.79	100.00			1,245,072.79



### 3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收票据

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票	1,366,448.00		
商业承兑汇票	27,380,077.52		
合计	28,746,525.52		

### 4. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	3,647,270.66	
商业承兑汇票		26,133,367.55
合计	3,647,270.66	26,133,367.55

### 注释4. 应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	213,502,775.75	43,902,290.39
其中：0-6 个月	207,864,793.27	37,778,573.98
7-12 个月	5,637,982.48	6,123,716.41
1—2 年	1,549,623.79	2,667,925.00
2—3 年	2,665,153.25	411,022.22
3 年以上	84,606,156.45	179,202,999.40
小计	302,323,709.24	226,184,237.01
减：坏账准备	131,907,387.91	120,645,706.45
合计	170,416,321.33	105,538,530.56



2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	302,323,709.24	100.00	131,907,387.91	43.63	170,416,321.33	226,184,237.01	100.00	120,645,706.45	53.34	105,538,530.56
其中：账龄分析法组合	34,682,761.24	11.47	2,101,035.97	6.06	32,581,725.27	44,652,275.18	19.74	1,635,563.06	3.66	43,016,712.12
应收保理款组合	267,640,948.00	88.53	129,806,351.94	48.50	137,834,596.06	181,531,961.83	80.26	119,010,143.39	65.56	62,521,818.44
合计	302,323,709.24	100.00	131,907,387.91		170,416,321.33	226,184,237.01	100.00	120,645,706.45		105,538,530.56



### 3. 按组合计提坏账准备的应收账款

#### (1) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	30,592,775.75	56,379.82	
其中：0-6 个月	24,954,793.27		
7-12 个月	5,637,982.48	56,379.82	1.00
1—2 年	890,940.90	178,188.18	20.00
2—3 年	2,665,153.25	1,332,576.63	50.00
3 年以上	533,891.34	533,891.34	100.00
合计	34,682,761.24	2,101,035.97	

#### (2) 按应收保理款组合计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
正常类	658,682.89	6,586.83	1.00
次级类	182,910,000.00	45,727,500.00	25.00
可疑类			50.00
损失类	84,072,265.11	84,072,265.11	100.00
合计	267,640,948.00	129,806,351.94	

### 3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏账准备的应收账款	120,645,706.45	71,345,047.25		60,083,365.79		131,907,387.91
合计	120,645,706.45	71,345,047.25		60,083,365.79		131,907,387.91

#### 其中：应收保理款本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	31,961.54		118,978,181.85	119,010,143.39
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				



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)	
--转回第一阶段				
本期计提	-25,374.71		70,192,603.74	70,167,229.03
本期转回				
本期转销				
本期核销			59,371,020.48	59,371,020.48
其他变动				
期末余额	6,586.83		129,799,765.11	129,806,351.94

#### 4. 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名的单位情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户 A	132,910,000.00		132,910,000.00	12.92	33,227,500.00
客户 B	50,000,000.00		50,000,000.00	4.86	12,500,000.00
信托计划 1		48,149,418.24	48,149,418.24	4.68	
信托计划 2		47,687,043.20	47,687,043.20	4.63	953,740.86
信托计划 3		45,860,931.91	45,860,931.91	4.46	917,218.64
合计	182,910,000.00	141,697,393.35	324,607,393.35	31.55	47,598,459.50

#### 注释5. 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	121,570,147.78	99.99	32,258,315.63	99.00
1 至 2 年	15,668.65	0.01		
2 至 3 年			155,000.00	0.48
3 年以上	1,741.77	0.00	168,963.42	0.52
合计	121,587,558.20	100.00	32,582,279.05	100.00

##### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
浙江组和贸易有限公司	47,050,613.80	38.70
建发(上海)有限公司	17,688,956.11	14.55
大连市自然资源局	12,002,620.00	9.87
恒生电子股份有限公司	3,079,646.02	2.53
国网辽宁省电力有限公司大连供电公司	1,827,193.56	1.50
合计	81,649,029.49	67.15

#### 注释6. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



应收利息		37,411,195.10
其他应收款	13,731,151.14	120,237,315.74
合计	13,731,151.14	157,648,510.84

## (一) 应收利息

### 1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
发放贷款和垫款	36,013,857.42	38,174,688.88
减：坏账准备	36,013,857.42	763,493.78
合计		37,411,195.10

### 2. 坏账准备计提情况

名称	期末余额		
	发放贷款和垫款	坏账准备	计提比例 (%)
发放贷款和垫款	36,013,857.42	36,013,857.42	100.00

## (二) 其他应收款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	13,684,689.25	95,533,462.40
其中：0-6 个月	12,850,109.25	79,913,889.94
7-12 个月	834,580.00	15,619,572.46
1—2 年	7,615,548.93	33,514,875.24
2—3 年	2,597,751.87	1,953,210.61
3 年以上	253,935,048.34	261,722,968.00
小计	277,833,038.39	392,724,516.25
减：坏账准备	264,101,887.25	272,487,200.51
合计	13,731,151.14	120,237,315.74

### 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	23,230,044.20	13,034,947.63
非合并关联方往来	21,501,676.73	29,181,676.73
非关联方往来	215,429,675.76	325,602,086.98
信托计划代垫费用	14,636,678.92	23,862,372.76
其他代收代付款项	3,034,962.78	1,043,432.15
合计	277,833,038.39	392,724,516.25



### 3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	39,500,000.00	14.22	39,500,000.00	100.00		39,566,067.14	10.07	39,566,067.14	100.00	
其中：单项金额重大	39,500,000.00	14.22	39,500,000.00	100.00		39,500,000.00	10.05	39,500,000.00	100.00	
单项金额非重大						66,067.14	0.02	66,067.14	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	238,333,038.39	85.78	224,601,887.25	94.24	13,731,151.14	353,158,449.11	89.93	232,921,133.37	65.95	120,237,315.74
其中：账龄分析法组合	221,462,008.63	79.71	212,098,399.23	95.77	9,363,609.40	318,880,581.06	81.20	224,527,680.51	70.41	94,352,900.55
信用特征组合	16,871,029.76	6.07	12,503,488.02	74.11	4,367,541.74	34,277,868.05	8.73	8,393,452.86	24.49	25,884,415.19
合计	277,833,038.39	100.00	264,101,887.25		13,731,151.14	392,724,516.25	100.00	272,487,200.51		120,237,315.74



#### 4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,689,167.05	8,345.80	
其中：0-6 个月	4,854,587.05		
7-12 个月	834,580.00	8,345.80	1.00
1 至 2 年	3,948,225.22	789,645.04	20.00
2 至 3 年	1,048,416.01	524,208.04	50.00
3 年以上	210,776,200.35	210,776,200.35	100.00
合计	221,462,008.63	212,098,399.23	

#### 5. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	60,921,133.37		211,566,067.14	272,487,200.51
期初余额在本期	—	—	—	—
—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	-5,146,743.78	30,020.50	6,496,162.66	1,379,439.38
本期转回	2,764,752.64			2,764,752.64
本期转销	7,000,000.00			7,000,000.00
本期核销				
其他变动				
期末余额	46,009,636.95	30,020.50	218,062,229.80	264,101,887.25

其他应收款项账面余额变动如下：

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)	
期初余额	181,158,449.11		211,566,067.14	392,724,516.25
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				



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)	
期初余额	181,158,449.11		211,566,067.14	392,724,516.25
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期新增	169,007,409.09			169,007,409.09
本期终止确认	278,378,136.59		5,520,750.36	283,898,886.95
其他变动(注)				
期末余额	71,787,721.61		206,045,316.78	277,833,038.39

#### 6. 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	其他变动	
按单项计提坏账准备	39,566,067.14				-66,067.14	39,500,000.00
按组合计提坏账准备	232,921,133.37	1,379,439.38	2,764,752.64	7,000,000.00	66,067.14	224,601,887.25
合计	272,487,200.51	1,379,439.38	2,764,752.64	7,000,000.00	-	264,101,887.25

#### 7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海浦东物流云计算有限公司	非关联方往来款	172,000,000.00	3 年以上	61.91	172,000,000.00
上海嘉艺贸易发展有限公司	非关联方往来款	39,500,000.00	3 年以上	14.22	39,500,000.00
上海工商房屋建设有限公司	非合并关联方往来款	17,178,148.73	3 年以上	6.18	17,178,148.73
启迪环境科技发展有限公司	保证金押金	15,000,000.00	0-6 个月	5.40	150,000.00
上海光爱健康管理有限公司	非合并关联方往来款	4,323,528.00	3 年以上	1.56	4,061,435.32
合计		248,001,676.73		89.27	232,889,584.05

### 注释7. 存货

#### 1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	956,021.48		956,021.48	556,093.30		556,093.30
周转材料	46,924.72		46,924.72	61,114.22		61,114.22



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
发出商品				118,791,201.99		118,791,201.99
开发产品	5,724,735.38		5,724,735.38	5,937,577.37		5,937,577.37
开发成本	38,740,584.92		38,740,584.92	52,811,199.36		52,811,199.36
库存商品	62,611,378.79		62,611,378.79	33,523,224.31		33,523,224.31
合计	108,079,645.29		108,079,645.29	211,680,410.55		211,680,410.55

## 2. 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
爱建园（田林）	2005 年 5 月	5,937,577.37		212,841.99	5,724,735.38

## 3. 开发成本

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
昆山花桥绿地大道北侧、纵二路东侧 C16 的土地	52,811,199.36		14,070,614.44	38,740,584.92

## 注释8. 合同资产

### 1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收服务费、管理费等	726,673,248.87	277,985,123.09	448,688,125.78	755,954,606.54	59,382,430.23	696,572,176.31
合计	726,673,248.87	277,985,123.09	448,688,125.78	755,954,606.54	59,382,430.23	696,572,176.31

### 2. 本期合同资产计提减值准备情况

项目	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	转回	转销或核销	其他变动	
应收服务费、管理费等	59,382,430.23	218,602,692.86				277,985,123.09
合计	59,382,430.23	218,602,692.86				277,985,123.09

## 注释9. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	2,770,787,744.20	3,051,011,321.05
一年内到期的贷款	1,106,843,579.78	1,709,552,580.91
一年内到期的债权投资		
合计	3,877,631,323.98	4,760,563,901.96



### 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	3,116,304,884.59	3,435,317,072.54
减：未实现融资收益	228,607,485.19	259,920,757.65
长期应收款减值准备	116,909,655.20	124,384,993.84
合计	2,770,787,744.20	3,051,011,321.05

#### 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
上海吉祥航空股份有限公司	1 年以内	125,904,161.17
天津海滨大道建设发展有限公司	1 年以内	74,087,715.27
天津临港铁路建设发展有限公司	1 年以内	65,085,403.43
九元航空有限公司	1 年以内	64,021,805.87
内蒙古永太化学有限公司	1 年以内	50,327,975.37
合计		379,427,061.11

### 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
附信用保证的债权投资	14,028,510.39	14,028,510.39	

### 3. 一年内到期的贷款

详见五、注释 11. 发放贷款及垫款

#### 注释10. 其他流动资产

##### 1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	5,810,076.00	17,016,553.19
增值税留抵税额	2,828,252.22	1,718,878.87
预缴其他税金	3,451,699.49	46,637,929.65
代保管的待兑付抵偿资产净额	108,881,400.00	108,881,400.00
其他	19,245,775.02	12,500,000.00
合计	140,217,202.73	186,754,761.71

#### 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



## 注释11. 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
以摊余成本计量		
自营贷款和垫款	2,394,010,940.86	2,453,097,636.58
-贷款	2,394,010,940.86	2,453,097,636.58
信托贷款（注）		
-贷款		
以摊余成本计量的贷款和垫款总额	2,394,010,940.86	2,453,097,636.58
减：贷款损失准备	1,227,006,715.21	520,608,641.79
以摊余成本计量的贷款和垫款账面价值	1,167,004,225.65	1,932,488,994.79
减：一年内到期的发放贷款和垫款	1,106,843,579.78	1,709,552,580.91
贷款和垫款账面价值	60,160,645.87	222,936,413.88

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（含一年内到期的发放贷款和垫款）按担保方式情况表

项目	期末余额	上年年末余额
信用贷款	6,000,000.00	
附担保物贷款	2,291,674,394.25	2,357,300,747.46
其中：抵押贷款	452,187,932.30	452,187,932.30
质押贷款	1,839,486,461.95	1,905,112,815.16
应计利息	96,336,546.61	95,796,889.12
贷款和垫款总额	2,394,010,940.86	2,453,097,636.58
减：贷款损失准备	1,227,006,715.21	520,608,641.79
贷款和垫款账面价值（不含利息）	1,167,004,225.65	1,889,066,019.47
贷款和垫款账面价值（包含利息）	1,167,004,225.65	1,932,488,994.79

### 3. 贷款损失准备

#### (1) 贷款和垫款信用风险与预期信用损失情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
账面余额		58,054,101.43	2,335,956,839.43	2,394,010,940.86
损失准备		39,800,004.15	1,187,206,711.06	1,227,006,715.21
账面价值		18,254,097.28	1,148,750,128.37	1,167,004,225.65



(2) 贷款和垫款预期信用损失准备变动表

损失准备	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	2,457,624.09	43,637,399.87	474,513,617.83	520,608,641.79
上年年末余额在本期	-2,457,624.09	-41,392,168.85	43,849,792.94	
--转入第二阶段	-272,510.10	272,510.10		
--转入第三阶段	-2,185,113.99	-41,664,678.95	43,849,792.94	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		37,554,773.13	661,897,307.35	699,452,080.48
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			6,945,992.94	6,945,992.94
期末余额		39,800,004.15	1,187,206,711.06	1,227,006,715.21

注释12. 债权投资

1. 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业债权投资	2,610,177,572.69	1,242,867,175.96	1,367,310,396.73	2,460,648,550.33	498,015,732.91	1,962,632,817.42
金融债（注）	97,778,169.38		97,778,169.38	104,453,175.22		104,453,175.22
小计	2,707,955,742.07	1,242,867,175.96	1,465,088,566.11	2,565,101,725.55	498,015,732.91	2,067,085,992.64
减：一年内到期的债权投资	14,028,510.39	14,028,510.39		20,000,000.00	20,000,000.00	
合计	2,693,927,231.68	1,228,838,665.57	1,465,088,566.11	2,545,101,725.55	478,015,732.91	2,067,085,992.64

注：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

注释13. 其他债权投资

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	本期减少	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备
债务工具投资	6,809,731.51			6,809,731.51				
合计	6,809,731.51			6,809,731.51				



### 注释14. 长期应收款

#### 1. 长期应收款情况

款项性质	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁	5,856,558,350.16	151,836,326.02	5,704,722,024.14	5,878,174,382.02	154,663,015.34	5,723,511,366.68	3.48%-24.95%
其中：未实现融资收益	511,641,555.18		511,641,555.18	569,978,987.74		569,978,987.74	
小计	5,856,558,350.16	151,836,326.02	5,704,722,024.14	5,878,174,382.02	154,663,015.34	5,723,511,366.68	
减：一年内到期的长期应收款	2,887,697,399.40	116,909,655.20	2,770,787,744.20	3,175,396,314.89	124,384,993.84	3,051,011,321.05	
合计	2,968,860,950.76	34,926,670.82	2,933,934,279.94	2,702,778,067.13	30,278,021.50	2,672,500,045.63	



2. 长期应收款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	90,391,282.61	1.54	71,791,282.61	79.42	18,600,000.00	90,391,282.61	1.54	71,791,282.61	79.42	18,600,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	5,766,167,067.55	98.46	80,045,043.41	1.39	5,686,122,024.14	5,787,783,099.41	98.46	82,871,732.73	1.43	5,704,911,366.68
其中：										
五级分类组合	3,950,102,345.05	67.45	61,748,904.04	1.56	3,888,353,441.01	4,393,893,873.49	74.75	82,871,732.73	1.89	4,311,022,140.76
应收关联方组合	1,816,064,722.50	31.01	18,296,139.37	1.01	1,797,768,583.13	1,393,889,225.92	23.71			1,393,889,225.92
合计	5,856,558,350.16	100.00	151,836,326.02		5,704,722,024.14	5,878,174,382.02	100.00	154,663,015.34		5,723,511,366.68



重要的按单项计提坏账准备的长期应收款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
克什克腾旗立和热电有限公司	90,391,282.61	71,791,282.61	79.42	预计可回收金额	90,391,282.61	71,791,282.61

按五级分类组合计提项目：

名称	期末余额		
	长期应收款	坏账准备	计提比例 (%)
正常类	3,849,739,898.69	38,497,399.05	1.00
关注类	43,019,353.39	860,387.09	2.00
次级类	29,419,945.16	7,354,986.29	25.00
可疑类	25,774,032.42	12,887,016.22	50.00
损失类	2,149,115.39	2,149,115.39	100.00
合计	3,950,102,345.05	61,748,904.04	

3. 长期应收款按坏账准备

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	其他变动	
按单项计提	71,791,282.61					71,791,282.61
按信用风险特征组合计提	82,871,732.73	26,150,817.46	150,000.00	29,127,506.78		80,045,043.41
合计	154,663,015.34	26,150,817.46	150,000.00	29,127,506.78		151,836,326.02

4. 本期实际核销的长期应收款情况

项目	核销金额
实际核销的长期应收款	29,127,506.78

其中重要的长期应收款核销情况：

单位名称	长期应收款性质	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
莘县城市开发建设发展有限公司	应收融资租赁款	5,213,876.94	预计无法收回	董事长审批	否
长沙南雅医院有限公司	应收融资租赁款	6,690,316.38	预计无法收回	董事长审批	否
海胜物流有限公司	应收融资租赁款	2,053,512.59	预计无法收回	董事长审批	否
无锡富泰盛精模科技有限公司	应收融资租赁款	10,141,196.32	预计无法收回	董事长审批	否
湖南德弘祥餐饮集团有限公司	应收融资租赁款	5,028,604.55	预计无法收回	董事长审批	否



#### 5. 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	2026-2030 年	969,073,071.39
九元航空有限公司	2026-2037 年	638,769,544.70
天津临港铁路建设发展有限公司	2026-2028 年	86,961,624.55
天津海滨大道建设发展有限公司	2026-2028 年	69,268,582.30
闽南科技学院	2026-2028 年	55,861,611.15
合计		1,819,934,434.09

#### 6. 应收租赁款按担保方式情况表（含一年内到期的长期应收款）

项 目	期末账面价值	上年年末账面价值
附抵押、质押及信用的长期应收款	16,950,753.96	27,740,397.58
附抵押物及信用保证的长期应收款	94,642,974.11	170,707,193.32
附质押物及信用保证的长期应收款	156,591,243.60	270,612,434.29
附信用保证的长期应收款	5,081,619,900.47	4,864,595,298.17
无任何担保方式	354,917,152.00	389,856,043.32
合计	5,704,722,024.14	5,723,511,366.68

#### 7. 期末已质押及保理的长期应收款情况

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 112,329.97 万元，详见本附注十一（一）2、3。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 96,030.76 万元，详见本附注十一（一）4、5。



**注释15. 长期股权投资**

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法确认 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		
一、合营企业											
二、联营企业											
爱建证券有限责任公司	2,112,934,713.22			4,577,397.90						2,117,512,111.12	
上海市颀桥寝园	33,671,265.77			190,120.05						33,861,385.82	
君信（上海）股权投资 基金管理有限公司	50,449,948.24			19,839,743.51						70,289,691.75	
上海爱建君信企业咨询 合伙企业（有限合伙）	3,456,359.05			-1,195.53						3,455,163.52	
上海爱祥商务咨询有限 公司	493,281.82			-499.96						492,781.86	
上海光爱健康管理有限 公司	2,555,232.18			1,765,266.19						4,320,498.37	
浦赢建和（上海）资产 管理有限公司	1,802,806.34			-1,630,507.42						172,298.92	
合计	2,205,363,606.62			24,740,324.74						2,230,103,931.36	

**注释16. 其他权益工具投资**

项目名称	期末余额	上年 年末余额	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其他综 合收益的损失	本期末累计计 入其他综合收 益的利得	本期末累计计 入其他综合收 益的损失	本期确 认的股 利收入	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因
上海正浩资产管理有限公司	250,000.00	250,000.00						
上海浦江租赁信息服务平台 管理有限公司	800,000.00	800,000.00						
合计	1,050,000.00	1,050,000.00						



### 注释17. 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	479,531,137.15	882,856,860.33
其中：权益工具投资	479,531,137.15	882,856,860.33

### 注释18. 投资性房地产

#### 1. 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	1,562,571,766.24	25,191,172.06	1,587,762,938.30
(2) 本期增加金额	29,199,973.19		29,199,973.19
—外购	307,132.00		307,132.00
—存货\固定资产\在建工程转入	29,282,256.42		29,282,256.42
—外币报表折算差额	-389,415.23		-389,415.23
(3) 本期减少金额			
—处置			
—处置子公司			
(4) 期末余额	1,591,771,739.43	25,191,172.06	1,616,962,911.49
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 上年年末余额	554,582,159.71	14,309,239.34	568,891,399.05
(2) 本期增加金额	60,764,083.10	65,293.67	60,829,376.77
—计提或摊销	55,123,734.57	65,293.67	55,189,028.24
—存货\固定资产\在建工程转入	5,964,795.90		5,964,795.90
—外币报表折算差额	-324,447.37		-324,447.37
(3) 本期减少金额			
—处置			
—处置子公司			
(4) 期末余额	615,346,242.81	14,374,533.01	629,720,775.82
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额	23,857,110.61		23,857,110.61
—计提	23,857,110.61		23,857,110.61
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	23,857,110.61		23,857,110.61
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	952,568,386.01	10,816,639.05	963,385,025.06
(2) 上年年末账面价值	1,007,989,606.53	10,881,932.72	1,018,871,539.25

注：期末用于抵押的投资性房地产账面价值为 86,581.39 万元，详见附注十一、（一）

6。



**注释19. 固定资产**

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,312,741,251.23	3,550,651,799.47
固定资产清理		
合计	3,312,741,251.23	3,550,651,799.47

**1. 固定资产情况**

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	机器设备	其他设备	专用设备（飞机）	合计
一. 账面原值							
1. 期初余额	585,767,108.80	9,824,801.01	42,748,989.79	251,130,414.62	14,648,933.51	3,949,727,860.68	4,853,848,108.41
2. 本期增加金额	-473,177.96	106,300.00	5,670,398.78	1,324,433.42	270,008.37	-2,521,680.00	4,376,282.61
重分类			66,906.27		-66,906.27		
购置		106,300.00	5,753,016.26	1,324,433.42	336,914.64		7,520,664.32
外币报表折算差额	-473,177.96		-149,523.75			-2,521,680.00	-3,144,381.71
3. 本期减少金额	29,287,290.42	979,500.00	223,835.38	410,476.93	3,675,211.37		34,576,314.10
处置或报废	5,034.00	979,500.00	223,835.38	410,476.93	3,675,211.37		5,294,057.68
转入投资性房地产	29,282,256.42						29,282,256.42
4. 期末余额	556,006,640.42	8,951,601.01	48,195,553.19	252,044,371.11	11,243,730.51	3,947,206,180.68	4,823,648,076.92
二. 累计折旧							
1. 期初余额	145,795,087.36	7,499,015.79	37,251,510.63	99,726,371.24	9,948,743.66	1,002,975,580.26	1,303,196,308.94
2. 本期增加金额	17,079,345.10	853,838.17	2,196,334.55	23,959,539.04	1,009,981.71	156,846,397.48	201,945,436.05
重分类			48,892.28		-48,892.28		
本期计提	16,584,494.43	853,838.17	2,287,553.29	23,959,539.04	1,058,873.99	157,496,035.64	202,240,334.56
外币报表折算差额	494,850.67		-140,111.02			-649,638.16	-294,898.51



项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	机器设备	其他设备	专用设备（飞机）	合计
3. 本期减少金额	5,969,679.05	923,627.30	212,645.60	389,953.08	1,691,186.90		9,187,091.93
处置或报废	4,883.15	923,627.30	212,645.60	389,953.08	1,691,186.90		3,222,296.03
转入投资性房地产	5,964,795.90						5,964,795.90
4. 期末余额	156,904,753.41	7,429,226.66	39,235,199.58	123,295,957.20	9,267,538.47	1,159,821,977.74	1,495,954,653.06
三. 减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额	14,952,172.63						14,952,172.63
本期计提	14,952,172.63						14,952,172.63
3. 本期减少金额							
4. 期末余额	14,952,172.63						14,952,172.63
四. 账面价值							
1. 期末账面价值	384,149,714.38	1,522,374.35	8,960,353.61	128,748,413.91	1,976,192.04	2,787,384,202.94	3,312,741,251.23
2. 期初账面价值	439,972,021.44	2,325,785.22	5,497,479.16	151,404,043.38	4,700,189.85	2,946,752,280.42	3,550,651,799.47

注：期末用于抵押的房屋建筑物账面价值为 34,527.59 万元，详见附注十一、（一）6；

期末用于抵押的专用设备（飞机）账面价值为 263,025.50 万元，详见本附注十一、（一）7。



## 2. 通过经营租赁租出的固定资产情况

公司通过经营租赁租出的固定资产均为专用设备（飞机），期末账面价值 2,630,255,017.86 元。

### 注释20. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输工具	通用设备	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	28,337,456.24	1,504,026.89	533,870.60	30,375,353.73
2. 本期增加金额	127,248,935.92		208,463.78	127,457,399.70
重分类				
租赁	127,248,935.92		208,463.78	127,457,399.70
3. 本期减少金额	120,657,610.13	528,383.96	533,870.60	121,719,864.69
租赁到期	120,657,610.13	528,383.96	533,870.60	121,719,864.69
4. 期末余额	34,928,782.03	975,642.93	208,463.78	36,112,888.74
二. 累计折旧				
1. 期初余额	13,296,146.16	794,638.01	26,693.52	14,117,477.69
2. 本期增加金额	123,265,546.87	404,128.18	115,062.09	123,784,737.14
重分类				
本期计提	123,265,546.87	404,128.18	115,062.09	123,784,737.14
3. 本期减少金额	114,399,706.47	377,028.96	124,569.76	114,901,305.19
租赁到期	114,399,706.47	377,028.96	124,569.76	114,901,305.19
4. 期末余额	22,161,986.56	821,737.23	17,185.85	23,000,909.64
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	12,766,795.47	153,905.70	191,277.93	13,111,979.10
2. 期初账面价值	15,041,310.08	709,388.88	507,177.08	16,257,876.04



## 注释21. 无形资产

### 1. 无形资产情况

项目	土地使用权	商标权	电脑软件	采矿权	其他	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	21,376,065.00	71,398.96	155,938,114.30	2,758,283,433.46	160,600.00	2,935,829,611.72
2. 本期增加金额	880,768.35		3,471,707.17			4,352,475.52
购置	880,768.35		3,471,707.17			4,352,475.52
3. 本期减少金额					80,800.00	80,800.00
处置					80,800.00	80,800.00
4. 期末余额	22,256,833.35	71,398.96	159,409,821.47	2,758,283,433.46	79,800.00	2,940,101,287.24
二. 累计摊销						
1. 期初余额	4,850,232.47	34,351.33	110,210,752.61	828,875,533.29	160,600.00	944,131,469.70
2. 本期增加金额	455,367.22	5,419.80	20,801,451.85	110,980,736.89		132,242,975.76
本期计提	455,367.22	5,419.80	20,801,451.85	110,980,736.89		132,242,975.76
3. 本期减少金额					80,800.00	80,800.00
处置					80,800.00	80,800.00
4. 期末余额	5,305,599.69	39,771.13	131,012,204.46	939,856,270.18	79,800.00	1,076,293,645.46
三. 减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额				87,685,239.86		87,685,239.86
3. 本期减少金额						
4. 期末余额				87,685,239.86		87,685,239.86
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	16,951,233.66	31,627.83	28,397,617.01	1,730,741,923.42		1,776,122,401.92
2. 期初账面价值	16,525,832.53	37,047.63	45,727,361.69	1,929,407,900.17		1,991,698,142.02

## 注释22. 商誉

### 1. 商誉账面余额

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成	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	9,160,306.11					9,160,306.11



被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成	其他	处置	其他	
非同一控制下企业合并-上海 爱建泽盈投资管理有限公司	2,584,204.09					2,584,204.09
小计	43,958,209.39					43,958,209.39
减值准备						
账面价值	43,958,209.39					43,958,209.39

## 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	上海爱建泽盈 投资管理有限 公司
商誉账面余额	32,213,699.19	9,160,306.11	2,584,204.09
商誉减值准备余额			
商誉的账面价值	32,213,699.19	9,160,306.11	2,584,204.09
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	9,160,306.11	2,584,204.09
资产组或资产组合的账面价值	345,275,872.28	1,749,720,382.95	31,290,141.41
包含整体商誉的资产组或资产组合的账面 价值	377,489,571.47	1,758,880,689.06	33,874,345.50
资产组或资产组合的公允价值减去处置费用 后的净额	409,329,928.61	1,874,544,768.90	33,874,345.50
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 4.09 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 8 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公允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 18.75 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。

(3) 上海爱建泽盈投资管理有限公司主营业务为投资管理，资产类型主要为金融资产，公司采用资产基础法计算爱建泽盈包含商誉的资产组的价值。资产负债表日，爱建泽盈净资产公允价值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。



### 注释23. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	5,407,635.51	680,793.05	2,674,848.27	657.96	3,412,922.33
长期贷款合同项下财务顾问费	4,522,936.20	2,371,698.11	3,456,344.33		3,438,289.98
码头使用费	10,311,667.33		6,251,848.25		4,059,819.08
考古调查勘探发掘费	874,038.45		103,846.20		770,192.25
森林植被恢复费	31,693,988.80		3,797,339.75		27,896,649.05
林地补偿款	49,145,931.64		5,839,120.57		43,306,811.07
绿色矿山建设费	19,229,699.34		3,287,127.96		15,942,571.38
林木补偿款	2,223,390.36		381,152.64		1,842,237.72
采矿权使用费	12,002,620.00		12,002,620.00		-
矿山建设费	36,558,589.34	117,600.00	6,686,163.41		29,990,025.93
合计	171,970,496.97	3,170,091.16	44,480,411.38	657.96	130,659,518.79

### 注释24. 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		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,996,164,353.01	748,847,823.76	1,154,243,463.06	288,474,222.20
交易性金融资产公允价值变动	129,461,141.52	32,365,285.39	110,657,083.22	27,663,427.34
应付职工薪酬	13,748,719.00	3,437,179.76	13,748,719.00	3,437,179.75
预提费用	25,881,167.04	6,470,291.76	3,365,426.66	841,356.66
评估增值	18,463,452.36	4,615,863.09	19,095,062.64	4,773,765.66
预计负债	892,867.35	223,216.84		
待税前扣除的资产损失	136,344,552.00	34,086,138.00	112,580,922.17	28,145,230.54
租赁负债	67,825,225.76	16,956,306.43	15,151,323.79	3,787,830.95
因合并集合资金信托计划引起的应纳税暂时性差异	163,112,386.48	40,778,096.62	2,455,508.44	613,877.11
合计	3,551,893,864.52	887,780,201.65	1,431,297,508.98	357,736,890.21

#### 2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	2,285,626,395.25	571,406,598.85	2,435,685,194.12	608,921,298.53
交易性金融资产公允价值变动	37,202,734.86	9,125,373.76	164,605,035.39	41,151,258.87
分期交税的资产处置收益	39,402,703.44	9,850,675.86	39,402,703.44	9,850,675.86
使用权资产	66,480,123.36	16,620,030.85	13,238,639.82	3,309,659.96
合计	2,428,711,956.91	607,002,679.32	2,652,931,572.77	663,232,893.22



### 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	16,620,030.85	871,160,170.80	9,387,062.38	348,349,827.83
递延所得税负债	16,620,030.85	590,382,648.47	9,387,062.38	653,845,830.84

### 4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,537,023,957.24	672,796,995.70
可抵扣亏损	511,473,354.77	511,854,534.28
合计	2,048,497,312.01	1,184,651,529.98

### 5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2025 年		85,615,587.57	
2026 年	66,410,090.22	72,980,985.38	
2027 年	58,642,731.82	58,656,222.22	
2028 年	44,299,681.34	62,052,354.73	
2029 年	251,810,639.12	232,549,384.38	
2030 年	90,310,212.26		
合计	511,473,354.77	511,854,534.28	

### 注释25. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
资金信托	300,000,000.00	240,000,000.00	60,000,000.00	300,000,000.00	240,000,000.00	60,000,000.00
抵债资产	446,502,793.94	194,679,361.43	251,823,432.51	447,015,474.91	12,633,720.36	434,381,754.55
长期资产采购款	2,576,492.32		2,576,492.32	2,644,118.76		2,644,118.76
因法院判决取得的房产(注)	56,671,777.70	29,892,977.70	26,778,800.00	57,940,548.86		57,940,548.86
其他	201,355.44		201,355.44			
合计	805,952,419.40	464,572,339.13	341,380,080.27	807,600,142.53	252,633,720.36	554,966,422.17

公司于 2024 年收到案号为(2023)沪 0115 民初 78847 号的一审判决生效证明书。根据法院判决结果，公司取得位于上海市浦东新区碧云路 299 号的不动产(金桥爱建园会所)60%份额。2025 年 12 月 31 日，公司按照经上海沪宁土地房地产资产评估有限公司评估报告“沪宁房估报 Z 字(2026)第 1046 号”的评估价值 26,778,800 元的资产价值入账，该不动产目前处于出租状态，因不满足投资性房地产确认条件，而列报于其他非流动资产，会计核算参照投资性房地产。



1. 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	12,236,620.65
房屋及建筑物	405,714,058.43	182,442,740.78
合计	446,502,793.94	194,679,361.43

注释26. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	50,000,000.00	50,000,000.00	保证金	票据、信用证 保证金	50,000,000.00	50,000,000.00	保证金	票据、信用证保证金
长期应收款（含 一年内到期的长 期应收款）	2,107,748,355.64	2,083,607,332.56	用于质押、 保理借款	用于质押、保 理借款	2,062,728,609.53	2,041,909,868.12	用于质押、 保理借款	用于质押、保理借款
其他非流动金融 资产					306,749,572.32	244,218,119.97	质押	质押借款
固定资产	4,189,931,913.73	2,975,530,890.14	抵押借款	抵押借款	4,313,692,795.76	3,221,044,759.21	抵押	抵押借款
投资性房地产	1,359,737,185.66	865,813,934.77	抵押借款	抵押借款	1,359,737,185.66	914,107,828.30	抵押	抵押借款
合计	7,707,417,455.03	5,974,952,157.47			8,092,908,163.27	6,471,280,575.60		



## 注释 27：短期借款

### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		90,107,222.18
信用借款	2,616,116,554.32	2,937,397,321.81
合计	2,616,116,554.32	3,027,504,543.99

注：期末借款质押事项详见附注十一、（一）

### 2. 期末无已逾期未偿还的短期借款

## 注释28. 应付账款

### 1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付资产采购款		61,216,325.36
应付货款	61,172,462.91	35,408,383.92
其他	1,077,419.18	3,647,041.36
合计	62,249,882.09	100,271,750.64

### 2. 期末无账龄超过一年或逾期的重要应付账款

## 注释29. 预收款项

### 1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	43,677,425.98	45,421,457.03
其他预收款项	30,120.00	1,741,396.93
合计	43,707,545.98	47,162,853.96

### 2. 期末无账龄超过一年或逾期的重要预收账款

## 注释30. 合同负债

### 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收货款	78,000,777.37	109,495,262.39
预收服务费	3,474,149.73	640,094.34
预收房屋销售款	723,809.53	2,170,950.75
预收保理利息		2,688,796.74
预收信托计划管理费	9,034,608.82	1,633,003.68
合计	91,233,345.45	116,628,107.90



## 2、期末无账龄超过一年的重要合同负债

### 注释31. 应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	55,689,776.51	417,271,128.90	404,838,418.14	68,122,487.27
离职后福利-设定提存计划	155,494.28	46,653,703.53	46,636,364.99	172,832.82
辞退福利		3,883,650.02	3,761,233.35	122,416.67
合计	55,845,270.79	467,808,482.45	455,236,016.48	68,417,736.76

#### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	54,572,807.21	347,711,309.73	335,782,033.56	66,502,083.38
职工福利费	101,600.00	12,749,619.88	12,811,219.88	40,000.00
社会保险费	145,772.93	19,388,860.20	19,379,638.50	154,994.63
其中：基本医疗保险费	132,411.76	18,842,101.09	18,833,436.69	141,076.16
工伤保险费	2,723.09	498,901.79	498,599.29	3,025.59
生育保险费	10,638.08	47,857.32	47,602.52	10,892.88
住房公积金	12,838.00	23,704,943.59	23,702,357.59	15,424.00
工会经费和职工教育经费	721,852.12	7,192,532.60	6,656,336.96	1,258,047.76
短期累积带薪缺勤	134,906.25	6,523,862.90	6,506,831.65	151,937.50
合计	55,689,776.51	417,271,128.90	404,838,418.14	68,122,487.27

#### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	147,201.13	33,433,626.78	33,416,825.51	164,002.40
失业保险费	8,293.15	1,048,461.02	1,047,923.75	8,830.42
企业年金缴费		12,171,615.73	12,171,615.73	
合计	155,494.28	46,653,703.53	46,636,364.99	172,832.82

### 注释32. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	46,514,697.49	53,831,189.54
企业所得税	32,188,257.99	20,533,789.56
个人所得税	2,936,454.60	2,975,135.10
城市维护建设税	2,573,426.43	3,719,619.28
房产税	2,450,664.96	2,591,588.18
教育费附加	2,202,461.62	2,908,931.44
印花税	1,050,990.29	1,225,648.34



税费项目	期末余额	期初余额
土地使用税	78,775.78	46,839.38
资源税	3,356,815.01	4,359,468.40
其他	24,464.57	22,565.57
合计	93,377,008.74	92,214,774.79

### 注释33. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,573,290.02	1,573,290.02
其他应付款	521,309,845.83	576,049,093.11
合计	522,883,135.85	577,622,383.13

#### (一) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
原法人股股利	1,573,290.02	1,573,290.02
合计	1,573,290.02	1,573,290.02

#### (三) 其他应付款

##### 1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、定金、押金	107,168,033.48	113,678,468.57
非合并关联方往来款	119,367,760.09	114,505,288.80
预提费用	7,862,697.03	5,765,471.34
暂收款项	169,685,941.39	93,047,152.67
非关联方往来款	117,225,413.84	249,052,711.73
合计	521,309,845.83	576,049,093.11

##### 2. 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿或结转的原因
保证金、定金、押金	23,617,081.66	尚未到期
合计	23,617,081.66	

### 注释34. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,358,174,296.60	1,439,423,771.10
一年内到期的长期应付款	946,294,612.60	998,271,543.31
一年内到期的租赁负债	139,905,736.26	62,281,471.65
合计	2,444,374,645.46	2,499,976,786.06



### 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	171,917,323.34	181,505,396.40
抵押借款	329,572,714.09	269,124,138.03
保理借款	220,535,559.52	198,574,527.64
信用借款	636,148,699.65	790,219,709.03
合计	1,358,174,296.60	1,439,423,771.10

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	234,170.50	13,885,518.68
租赁保证金	23,313,210.39	2,447,706.28
非金融机构质押借款	593,998,137.42	589,075,442.53
非金融机构抵押借款	16,000,000.00	16,997,500.01
非金融机构保理借款	303,442,675.37	375,865,375.81
待转付款项	9,306,418.92	
合计	946,294,612.60	998,271,543.31

### 注释35. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,177,231.83	5,999,123.32
已背书未终止确认的承兑汇票	26,133,367.55	
合计	27,310,599.38	5,999,123.32

### 注释36. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	151,849,537.18	135,505,187.38
抵押借款	2,080,758,274.59	1,683,025,871.71
保理借款	87,380,340.58	99,560,614.62
信用借款	242,778,856.30	1,132,227,980.02
合计	2,562,767,008.65	3,050,319,653.73

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。

### 注释37. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
应付租赁款	1,119,499,515.19	557,647,311.69
减：一年内到期的租赁负债	139,905,736.26	62,281,471.65
合计	979,593,778.93	495,365,840.04



### 租赁负债分类情况

项目	类别	期末余额	上年年末余额
应付租赁款	房屋租赁	12,902,976.40	14,732,772.25
应付租赁款	车辆租赁	372,979.01	845,261.97
应付租赁款	设备租赁	185,951.14	479,096.09
应付租赁款	飞机融资租赁	1,106,037,608.64	541,590,181.38
减：一年内到期的租赁负债		139,905,736.26	62,281,471.65
合计		979,593,778.93	495,365,840.04

### 注释38. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	550,220,350.58	430,668,281.46
合计	550,220,350.58	430,668,281.46

#### 1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
融资租赁保证金	6,950,000.00	31,650,539.06
非金融机构质押借款	102,893,703.93	109,764,027.47
非金融机构抵押借款	143,000,000.00	159,000,000.00
非金融机构保理借款	209,188,962.73	130,253,714.93
待转付款项	88,187,683.92	
合计	550,220,350.58	430,668,281.46

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。

### 注释39. 预计负债

项目	期末余额	期初余额
租赁房屋复原成本	881,436.19	535,671.18
合计	881,436.19	535,671.18

### 注释40. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销汇兑收益	28,436,723.23	28,436,723.23
应付其他权益人负债（注1）	105,936,043.02	119,040,919.93
应付债权收购款	881,083,302.63	769,500,000.00
合计	1,015,456,068.88	916,977,643.16

注 1：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。



#### 注释41. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,593,170,778.00						1,593,170,778.00

#### 注释42. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,920,820,086.73		60,000,000.00	3,860,820,086.73
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	3,928,616,182.80		60,000,000.00	3,868,616,182.80

注：本公司子公司上海爱建产业发展有限公司与上海久怡翼企业管理有限公司于 2025 年 11 月 3 日签订股权转让协议，上海久怡翼企业管理有限公司将其持有上海浦竞企业管理中心（有限合伙）40%股权以 6,000.00 万元转让给上海爱建产业发展有限公司。



注释43. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额									期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-60,250,000.00										-60,250,000.00
1.其他权益工具投资公允价值变动	-60,250,000.00										-60,250,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	50,624,029.67	-5,611,331.19					-5,611,331.19				45,012,698.48
1.权益法下可转损益的其他综合收益	50,030,909.09										50,030,909.09
2.外币报表折算差额	593,120.58	-5,611,331.19					-5,611,331.19				-5,018,210.61
其他综合收益合计	-9,625,970.33	-5,611,331.19					-5,611,331.19				-15,237,301.52



#### 注释44. 专项储备

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
安全生产费		30,051,093.30	2,959,430.83	27,091,662.47
合计		30,051,093.30	2,959,430.83	27,091,662.47

#### 注释45. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	443,236,736.70	4,274,859.31		447,511,596.01
合计	443,236,736.70	4,274,859.31		447,511,596.01

#### 注释46. 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	162,752,301.57	162,752,301.57			162,752,301.57
信托赔偿准备金	785,406,582.91	785,406,582.91			785,406,582.91
合计	948,158,884.48	948,158,884.48			948,158,884.48

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、（三十一）；
2. 信托赔偿准备金的计提情况详见附注三、（三十二）。

#### 注释47. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	4,870,827,627.30	5,442,645,373.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	4,870,827,627.30	5,442,645,373.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,921,967,251.03	-531,005,495.23
减：提取法定盈余公积	4,274,859.31	8,893,190.91
提取一般风险准备		
应付普通股股利		31,919,059.56
期末未分配利润	2,944,585,516.96	4,870,827,627.30

#### 注释48. 营业收入和营业成本

##### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,157,945,512.94	834,488,638.17	1,242,446,764.95	907,514,039.05
其他业务	27,054,255.06	10,100,869.95	34,228,939.73	16,441,355.20
合计	1,184,999,768.00	844,589,508.12	1,276,675,704.68	923,955,394.25



营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	424,456,952.91	576,691,426.38
租赁收入	760,542,815.09	699,984,278.30
合计	1,184,999,768.00	1,276,675,704.68

2. 收入分类情况

项目	本期金额	上期金额
主营业务		
-租赁业务	736,708,176.96	677,042,750.49
-保理业务	5,038,296.55	181,388.10
-商品销售	334,862,988.79	412,535,073.56
-管理、咨询服务	26,063,887.88	111,095,955.12
-物业管理	55,272,162.76	41,591,597.68
小计	1,157,945,512.94	1,242,446,764.95
其他业务		
-咨询服务	2,264,150.94	86,556.27
-租赁业务	23,834,638.13	22,941,527.81
-其他	955,465.99	11,200,855.65
小计	27,054,255.06	34,228,939.73
合计	1,184,999,768.00	1,276,675,704.68

3. 成本分类情况

项目	本期金额	上期金额
主营业务		
-租赁业务	422,746,130.83	441,143,326.70
-商品销售	322,269,179.36	401,809,713.09
-管理、咨询服务	21,815,946.48	22,065,801.88
-物业管理	67,657,381.50	42,495,197.38
小计	834,488,638.17	907,514,039.05
其他业务		
-咨询服务		
-租赁业务	10,100,869.95	10,507,072.33
-其他		5,934,282.87
小计	10,100,869.95	16,441,355.20
合计	844,589,508.12	923,955,394.25



#### 注释49. 利息收入

项目	本期发生额	上期发生额
存放同业	4,469,945.00	7,721,702.72
发放委托贷款及垫款	3,009,971.02	21,091,812.89
买入返售金融资产	86,982.34	236,012.32
合计	7,566,898.36	29,049,527.93

#### 注释50. 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	754.72	4,528.32
顾问和咨询费		28,573.94
托管及其他受托业务手续费收入	376,749,636.87	670,232,110.82
合计	376,750,391.59	670,265,213.08

#### 注释51. 利息支出

项目	本期发生额	上期发生额
借款利息支出	77,357,206.60	18,862,296.11
租赁负债的利息费用	631,069.10	865,148.45
合计	77,988,275.70	19,727,444.56

#### 注释52. 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	28,246.71	23,921.90
咨询支出	2,683,871.76	10,767,653.96
佣金支出	220,212.24	34,216.96
其他	89,098.21	53,396,330.71
合计	3,021,428.92	64,222,123.53

#### 注释53. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	11,069,301.49	9,768,827.81
印花税	6,335,689.24	3,533,221.29
城市维护建设税	10,125,117.10	5,806,830.29
教育费附加	8,005,132.76	4,925,115.10
资源税	18,978,935.51	
其他税费	1,023,320.03	154,802.54
合计	55,537,496.13	24,188,797.03



#### 注释54. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,303,619.81	2,544,146.58
差旅费	3,129,803.07	3,419,782.75
咨询费	1,626,850.75	855,100.00
业务招待费	924,814.57	816,732.44
广告促销费	183,795.29	126,583.22
服务费	18,109,851.81	
租赁费	4,913,449.94	
其他	8,040,667.43	1,699,282.85
合计	44,232,852.67	9,461,627.84

#### 注释55. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	441,230,971.79	430,441,473.93
办公费	46,414,258.91	31,676,112.14
业务招待费	10,333,124.81	8,863,888.59
会议费	677,507.62	698,359.93
差旅费	5,877,687.90	7,740,723.53
中介费用	34,403,892.83	36,313,771.89
折旧及摊销	80,582,778.37	47,701,381.26
电子设备运转费	17,026,609.81	19,503,611.50
低值易耗品摊销	78,894.60	112,248.22
修理费	1,403,047.47	3,621,559.85
其他	116,694.17	3,992,134.35
合计	638,145,468.28	590,665,265.19

#### 注释56. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研发资产摊销	8,951,162.69	9,838,186.58
合计	8,951,162.69	9,838,186.58

#### 注释57. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	135,475,389.08	134,178,538.19
其中：租赁负债利息费用	31,371,018.87	27,156,986.84
减：利息收入	4,210,890.29	5,515,830.80
汇兑损益	155,100.83	-1,255,110.43
其他	439,649.26	593,502.71
合计	131,859,248.88	128,001,099.67



## 注释58. 其他收益

### 1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	83,096,624.26	131,098,259.30
进项税加计抵减		148,206.85
代扣个人所得税手续费	1,535,870.24	1,494,542.96
社保补贴		31,021.80
增值税即征即退	25,173,943.12	1,322,888.45
其他	47,619.02	
合计	109,854,056.64	134,094,919.36

### 2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
政府补助	83,096,624.26	131,098,259.30	与收益相关
合计	83,096,624.26	131,098,259.30	

## 注释59. 投资收益

### 1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	24,740,324.74	-37,716,399.12
处置长期股权投资产生的投资收益		54,716,356.47
交易性金融资产在持有期间的投资收益	488,901.28	3,708,181.03
处置交易性金融资产取得的投资收益	233,023,059.41	57,935,088.38
债权投资持有期间取得的利息收入	1,212,589.15	-575,617.57
处置债权投资取得的投资收益	1,277,094.19	4,834,324.13
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	13,943,794.68	10,039,787.09
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		1,733,059.14
其他	-4,759,182.15	
合计	269,926,581.30	94,674,779.55

## 注释60. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-266,909,092.45	-145,483,194.43
其他非流动金融资产	-189,868,342.23	-41,682,593.69
其他非流动负债	29,233,245.03	
合计	-427,544,189.65	-187,165,788.12



### 注释61. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-71,345,047.25	-3,269,676.76
其他应收款坏账损失	-33,864,448.40	-10,083,744.86
债权投资减值损失	-744,851,443.05	-79,614,852.54
长期应收款坏账损失	-26,150,817.46	-2,905,333.93
发放贷款及垫款减值损失	-699,452,080.48	-766,628,324.33
合计	-1,575,663,836.64	-862,501,932.42

### 注释62. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-218,602,692.86	-34,590,604.59
投资性房地产减值损失	-23,857,110.61	
固定资产减值损失	-14,952,172.63	
无形资产减值损失	-87,685,239.86	
其他非流动资产减值损失	-29,892,977.70	-7,184,858.12
抵债资产减值损失	-185,558,322.04	
合计	-560,548,515.70	-41,775,462.71

### 注释63. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	111,529.98	3,822,786.78
使用权资产处置损益	116,018.59	
合计	227,548.57	3,822,786.78

### 注释64. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得	217,559.66	583.00	217,559.66
违约赔偿收入	671,206.66	291,168.13	671,206.66
保险赔款收入	12,620.00	11,877.55	12,620.00
财产利得	143,600.00	59,209,320.00	143,600.00
收购子公司利得		44,760,980.13	
债务重组利得	3,149,909.21		3,149,909.21
其他	214,139.01	4,371.25	214,139.01
合计	4,409,034.54	104,278,300.06	4,409,034.54



## 注释65. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	531,979.63	740,000.00	531,979.63
非流动资产毁损报废损失	1,905,852.18	9,982.86	1,905,852.18
罚款、滞纳金支出	3,798,805.18	3,249,925.92	3,798,805.18
违约赔偿支出	5,000.00		5,000.00
无法收回的应收款项		68,128.74	
其他	277,321.51		277,321.51
合计	6,518,958.50	4,068,037.52	6,518,958.50

## 注释66. 所得税费用

### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	87,330,044.12	56,927,544.49
递延所得税费用	-586,273,525.34	-78,658,061.12
合计	-498,943,481.22	-21,730,516.63

### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-2,420,871,135.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	-605,217,783.80
子公司适用不同税率的影响	2,575,702.30
调整以前期间所得税的影响	-26,668,393.84
非应税收入的影响	-87,826,403.87
不可抵扣的成本、费用和损失影响	122,224,599.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-26,372,316.29
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	115,266,986.17
其他	7,074,128.26
所得税费用	-498,943,481.22

## 注释67. 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	-1,921,967,251.03	-531,005,495.23
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,593,170,778.00	1,602,589,936.33
基本每股收益	-1.21	-0.33
其中：持续经营基本每股收益	-1.21	-0.33
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）	-1,921,967,251.03	-531,005,495.23
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,593,170,778.00	1,602,589,936.33
稀释每股收益	-1.21	-0.33
其中：持续经营稀释每股收益	-1.21	-0.33
终止经营稀释每股收益		

## 注释68. 现金流量表附注

### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款	1,609,985,118.27	1,035,207,370.61
专项补贴、补助款	84,650,486.84	132,623,824.06
租赁收入	10,724,977.54	7,368,014.24
利息收入	4,210,890.29	5,515,830.80
营业外收入	1,041,565.67	307,416.93
保理业务投收	79,828,560.75	184,127,293.99
代收信托项目税金		85,082,263.49
贷款及垫款净减少额	97,279,012.81	336,509,108.78
净额法确认收入但现金流量按总额法列示	2,137,945,193.99	
合计	4,025,665,806.16	1,786,741,122.90

### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	1,291,740,993.14	1,001,649,450.76
费用支出	130,193,872.03	110,673,312.60
营业外支出	4,330,784.81	3,989,925.92
保理业务投放	221,662,000.00	5,184,842.87
支付受限货币资金	50,000,000.00	50,000,000.00
净额法确认收入但现金流量按总额法列示	2,125,768,823.68	
合计	3,823,696,473.66	1,171,497,532.15



### 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁收到的现金	6,605,653,904.94	4,602,345,900.38
取得子公司支付的现金净额		10,833,567.40
合计	6,605,653,904.94	4,613,179,467.78

### 4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债支付的现金	118,941,301.18	92,916,675.09
减少注册资本所支付的现金		1,472,665.32
回股股份支付的现金		76,381,246.39
合计	118,941,301.18	170,770,586.80

## 注释69. 现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,921,927,653.96	-530,981,165.12
加：信用减值损失	1,575,663,836.64	862,501,932.42
资产减值准备	560,548,515.70	41,775,462.71
专项储备	27,091,662.47	-
固定资产折旧、投资性房地产折旧	262,774,812.82	215,225,127.44
使用权资产折旧	123,784,737.14	14,387,377.73
无形资产摊销	132,242,975.76	22,499,486.35
长期待摊费用摊销	44,480,411.38	7,501,641.75
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)	227,548.57	-11,950,474.67
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,905,852.18	9,399.86
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	427,544,189.65	187,165,788.12
财务费用(收益以“-”号填列)	358,976,104.71	394,875,254.27
投资损失(收益以“-”号填列)	-269,926,581.30	-94,674,779.55
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-522,810,342.97	-44,516,138.79
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-63,463,182.37	-34,141,922.33
存货的减少(增加以“-”号填列)	103,600,765.26	-58,829,212.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	148,006,804.63	29,951,444.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-262,651,058.05	60,006,066.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	726,069,398.26	1,060,805,288.89



项目	本期金额	上期金额
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		
当期新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,386,557,928.93	1,053,132,632.14
减：现金的期初余额	1,053,132,632.14	1,281,311,140.75
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	333,425,296.79	-228,178,508.61

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,386,557,928.93	1,053,132,632.14
其中：库存现金	217,016.09	194,624.12
可随时用于支付的银行存款	1,382,731,667.35	1,039,449,544.82
可随时用于支付的其他货币资金	3,609,245.49	13,488,463.20
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,386,557,928.93	1,053,132,632.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 注释70. 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			21,146,364.15
其中：美元	2,297,742.56	7.0288	16,150,372.91
澳元	19.59	4.6892	91.86
港币	5,146,818.20	0.9032	4,648,606.20
英镑	0.02	9.4346	0.19
新加坡元	55,609.22	5.4586	303,548.49
日元	976,440.00	0.0448	43,744.51
应收账款			802,741.11
其中：港币	888,774.48	0.9032	802,741.11
其他应收款			93,169.22
其中：港币	58,364.52	0.9032	52,714.83
新加坡元	7,411.13	5.4586	40,454.39
一年内到期的非流动资产			127,111,752.95



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	18,084,417.39	7.0288	127,111,752.95
长期应收款(含一年内到期)			978,925,855.70
其中：美元	139,273,539.68	7.0288	978,925,855.70
其他应付款			3,813,122.17
其中：港币	2,672,296.76	0.9032	2,413,618.43
新加坡元	1,988.00	5.4586	10,851.70
美元	197,566.02	7.0288	1,388,652.04
一年内到期的非流动负债			127,111,752.95
其中：美元	18,084,417.39	7.0288	127,111,752.95
租赁负债			978,925,855.70
其中：美元	139,273,539.68	7.0288	978,925,855.70

## 注释71. 租赁

### 1. 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	32,002,087.97	28,022,135.29
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	786,207.73	3,072,403.97
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	23,241,553.16	28,542,691.84
与租赁相关的总现金流出	119,794,681.37	96,173,423.30
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

本公司未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于承租人已承诺但尚未开始的租赁。



本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	159,918,272.95
1 至 2 年	156,214,111.00
2 至 3 年	152,437,620.09
3 年以上	856,562,881.03
合计	1,325,132,885.07

## 2. 作为出租人

### (1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	329,145,492.23	346,385,263.72
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入		

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	291,718,332.31	401,011,030.12
1 至 2 年	265,664,797.16	350,402,149.58
2 至 3 年	260,859,710.65	314,092,665.30
3 至 4 年	175,290,123.15	286,541,953.90
4 至 5 年	94,867,351.13	192,041,389.77
5 年以上	179,681,945.26	260,680,359.64
合计	1,268,082,259.66	1,804,769,548.31

### (2) 融资租赁

	本期金额	上期金额
销售损益		
其中：销售收入		
销售成本		
租赁投资净额的融资收益	314,974,069.06	353,599,014.58
与未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入		



于资产负债表日后将收到的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	3,116,304,884.59	3,435,317,072.54
1 至 2 年	1,355,010,431.40	1,384,696,482.14
2 至 3 年	473,807,442.46	383,625,911.13
3 至 4 年	670,888,735.35	167,884,341.83
4 至 5 年	327,719,372.45	156,675,270.10
5 年以上	424,469,039.09	919,954,292.02
未折现的租赁收款额小计	6,368,199,905.34	6,448,153,369.76
加：未担保余值		
减：未实现融资收益	511,641,555.18	569,978,987.74
租赁投资净额	5,856,558,350.16	5,878,174,382.02

## 六、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
上海爱疆盛贸易有限公司	上海	上海	零售业		100.00	设立
上海方达投资发展有限公司	上海	上海	服务业	100.00		设立
上海爱建杨浦实业公司	上海	上海	商业	100.00		设立
上海爱建科技实业有限公司	上海	上海	商业	100.00		设立
上海爱建纺织品有限公司	上海	上海	商业	100.00		设立
上海怡荣发展有限公司	上海	上海	服务业	75.00	25.00	设立
爱建(香港)有限公司	香港	香港	商业	100.00		设立
爱建(新加坡)有限公司	新加坡	新加坡	商业		80.00	设立
香港怡荣发展有限公司	香港	香港	商业		100.00	设立
上海爱建实业有限公司	上海	上海	投资管理业		100.00	设立
上海爱建服饰厂	上海	上海	工业		100.00	设立
上海爱建造纸机械有限公司	上海	上海	工业		70.67	设立
上海爱建物业管理有限公司	上海	上海	服务业	10.00	90.00	设立
上海菱建物业管理有限公司	上海	上海	服务业	75.00	25.00	设立
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	上海	上海	服务业	90.91	9.09	设立
上海爱建信托有限责任公司	上海	上海	金融业	99.33	0.67	设立
上海爱建融资租赁股份有限公司	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



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		65.00	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
爱建国际资产管理有限公司	香港	香港	商业		100.00	设立
爱建布劳森科技商贸（上海）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 42 家 SPV 公司）	上海	上海	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
华瑞租赁（香港）有限公司（包含下属 3 家 SPV 公司）	香港	香港	投资管理业		100.00	非同一控制下企业合并
上海爱建泽盈投资管理有限公司及下属 1 家子公司	上海	上海	商务服务业	100.00		非同一控制下企业合并
上海金温投资有限公司及下属 1 家子公司	上海	上海	商务服务业		100.00	非同一控制下企业合并
上海浦竞企业管理中心（有限合伙）及下属 6 家子公司	上海	上海	商务服务业		100.00	非同一控制下企业合并
结构化主体 3 个						购买信托计划

## (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(%)		会计处理方法
				直接	间接	
爱建证券有限责任公司	上海	上海	金融业	40.45	8.41	权益法核算



## 2. 重要联营企业的主要财务信息

	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	8,288,100,773.52	5,908,475,203.31
负债合计	6,078,541,501.59	3,708,283,629.43
归属于母公司股东权益	2,209,559,271.93	2,200,191,573.88
按持股比例计算的净资产份额	1,079,671,007.87	1,075,093,609.96
调整事项	1,037,841,103.26	1,037,841,103.26
—初始股权投资差额	1,037,841,103.26	1,037,841,103.26
对联营企业权益投资的账面价值	2,117,512,111.12	2,112,934,713.22
营业收入	324,600,110.67	211,125,550.89
净利润	9,367,698.05	-54,840,829.68
综合收益总额	9,367,698.05	-54,840,829.68

## 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/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	112,591,820.24	92,428,893.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	20,162,926.84	-10,919,175.52
其他综合收益		
综合收益总额	20,162,926.84	-10,919,175.52

### (三)在未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 3 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 0.54 亿元，本期净利润为-1.62 亿元。

#### 1、在财务报表中确认的未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司通过直接持有投资及因合并信托计划而在结构化主体中享有权益的账面价值列示如下：

结构化主体	账面价值	最大损失敞口
信托计划—本公司发起设立	308,533,560.36	308,533,560.36
合计	308,533,560.36	308,533,560.36



截至 2025 年 12 月 31 日，本公司通过直接持有投资及因合并信托计划而在结构化主体中享有权益在本公司资产负债表中的相关资产负债项目列示如下：

结构化主体	交易性金融资产
信托计划—本公司发起设立	308,533,560.36
合计	308,533,560.36

信托计划的最大损失敞口为其报告日的账面价值。

## 2、发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司发起设立的未纳入合并财务报表范围的未到期信托计划的受托资金规模为 690.91 亿元。

本公司本期从本公司发起设立的信托计划中获得手续费收入合计 376,750,391.59 元。

## 3、为未纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持

本公司本期向未纳入合并财务报表范围的信托计划代垫信托费用余额合计 14,636,678.92 元。

上述代垫信托费用的信托计划均为本公司发起设立的。

## 七、政府补助

计入当期损益的政府补助

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
开发扶持资金	82,960,000.00	82,960,000.00	130,123,851.10
企业发展专项资金			186,000.00
财政扶持款			80,000.00
维稳补贴	42,284.64	42,284.64	151,408.20
标准制修订项目补贴	94,339.62	94,339.62	
吸纳重点群体一次性就业补贴			2,000.00
临港安商育商补贴款			17,200.00
徐汇区财政 24 年第一批贴息贴息利息补贴			431,800.00
徐汇区财政局服务业稳增长资金			100,000.00
超比例奖励			6,000.00
合计	83,096,624.26	83,096,624.26	131,098,259.30



## 八、与金融工具相关的风险披露

### （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。在签订合同之前，本公司会对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）。

本公司面临的信用风险主要表现为集团全辖开展各项表内业务时，由于交易对手违约而给公司带来的损失。

本公司通过完备的组织架构、健全的制度体系及有效的管控措施，持续深化信用风险管控。通过建立组织架构健全、职责边界清晰的“三道防线”管理架构，明确相关部门职责分工，完善多层次、相互衔接、有效制衡的信用风险管控机制。通过发布实施《上海爱建集团股份有限公司全面风险管理实施意见》、《上海爱建集团股份有限公司信用风险管理办法》及《加强集中度风险管理的通知》等相关制度，加强对业务所涉信用风险及集中度风险管控，从制度层面建立健全信用风险的管控架构、模式及措施。细化落实制度要求，持续完善尽调立项、评审审批、期间管理等重要环节的操作规范及管控要点。针对辖内爱建信托、爱建租赁等子公司的业务特性及监管要求，优化顶层设计，重塑理念文化，构建风险前瞻性研究、敏感性分析、主动性防御、针对性化解的“四性”管理机制，定期评估并持续提高信用风险管控的有效性。

信用风险管控流程涉及信用风险识别、评估、缓释、控制、监测、预警、化解等方面，具体体现为：

1. 建立健全完备的信用风险管理体系，通过信用风险管控相关制度，完善风险管控机制、流程及管控要点。
2. 严格按照业务流程、制度规定及相关业务风险政策要求开展各项业务，严选交易对手，通过完备的尽调、立项、评审及审批流程，评估交易对手及业务所涉各项风险、风险管控措施的合理、有效性，提出其他风险管控要求及控制目标。
3. 对于已识别的信用风险，严格落实抵（质）押、保证担保等风险缓释措施，合理评估抵（质）押物价值及担保方的担保能力，审查抵（质）押等担保措施的有效、合法性。
4. 密切监测各项业务所涉信用风险敞口及重大信用风险舆情，加强事中管控及期间管理，定期进行风险排查，如发现问题，及时预警预案，采取有效措施防范并化解已暴露的信用风险。



通过抵、质押及信用担保措施缓释的风险敞口情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
附担保物贷款	229,167.44	188,906.60
其中：抵押贷款	45,218.79	40,981.20
质押贷款	183,948.65	147,925.40
附担保物的债权投资	146,453.86	206,708.60
其他附带担保物资产（注）	26,818.50	46,906.00
合计	402,439.80	442,521.20

注：其他附担保物资产主要系应收融资租赁款，由于融资租赁业务本身兼具融资与融物的双重特性，出租人（融资租赁公司）享有的对租赁物的所有权，租赁物所有权对于融资租赁债权而言已具有类似抵押的“物的担保”作用，在项目出险时可以通过回收、处置租赁物来实现融资租赁债权。公司按“担保方式”对应收租赁款做分类时，上述“担保方式”指的是除融资租赁业务中自带的基于租赁物所有权的“物的担保”之外的质押、抵押担保方式。

5.对于常规手段无法化解的信用风险，按照国家法律、法规相关要求，计提相关资产减值准备（贷款损失准备），以降低风险敞口，提高公司抵御风险能力。期末各项目减值准备（贷款损失准备）如下表：

单位：元

项目	期末余额	减值准备/贷款损失准备余额
应收账款	302,323,709.24	131,907,387.91
其他应收款	313,846,895.81	300,115,744.67
发放贷款及垫款（含一年内到期的发放贷款和垫款）	2,394,010,940.86	1,227,006,715.21
债权投资（含一年内到期的债权投资）	2,693,927,231.68	1,228,838,665.57
长期应收款（含一年内到期的长期应收款）	5,856,558,350.16	151,836,326.02
合计	11,560,667,127.75	3,039,704,839.38

## （二）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、可随时变现的金融资产以及对未来 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。

2025 年末，公司资产负债率为 54.15%。其中，流动资产总额为 68.62 亿元，流动负债为 59.70 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。

### （三）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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### （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 28.43%。

#### （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。

2025 年度，公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司外币资产总额 130,609.81 万元，占公司总资产 6.06%，公司外币负债总额 110,996.09 万元，占公司总负债 9.51%。

### （四）金融资产转移

#### 1、金融资产转移情况

金融资产转移方式	已转移金融资产		终止确认情况	终止确认情况的判断依据
	性质	金额		
无追索权保理	长期应收款无追索权保理	2,386,217,637.37	已终止确认	与资产所有权有关的风险与报酬已经转移
转让	金融资产转让	260,064,268.41	已终止确认	与资产所有权有关的风险与报酬已经转移
背书	银行承兑汇票	22,665,855.93	已终止确认	对银行的风险评级
合计		2,668,947,761.71		

#### 2、因转移而终止确认的金融资产

项目	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
飞机融资租赁业务	无追索权保理	2,386,217,637.37	-
交易性金融资产、发放贷款及垫款、债权投资等金融资产	转让	260,064,268.41	210,167,838.40
合计		2,646,281,905.78	210,167,838.40

### 九、公允价值

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2025 年 12 月 31



日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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 2 层次：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 2 层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### (一) 期末公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计				
◆交易性金融资产	23,898,184.30	308,533,560.36	149,874,610.38	482,306,355.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,898,184.30	308,533,560.36	149,874,610.38	482,306,355.04
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	23,898,184.30		149,874,610.38	173,772,794.68
(3) 资管计划	-	-	-	-
(4) 信托计划	-	308,533,560.36	-	308,533,560.36
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资	-	-	1,050,000.00	1,050,000.00
◆其他非流动金融资产	-		479,531,137.15	479,531,137.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		479,531,137.15	479,531,137.15
权益工具投资	-		479,531,137.15	479,531,137.15
<b>资产合计</b>	<b>23,898,184.30</b>	<b>308,533,560.36</b>	<b>630,455,747.53</b>	<b>962,887,492.19</b>

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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) 持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用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）持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的持 股比例(%)	对本公司的表 决权比例(%)
上海均瑶（集团）有限公司	上海	实业投资	12.8 亿元	30.34	30.34

本公司最终控制方是：王均金先生。

#### （二）本公司的子公司情况详见附注六（一）在子公司中的权益

#### （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附注六（二）在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
爱建证券有限责任公司	联营企业
上海市颀桥寝园	联营企业
君信（上海）股权投资基金管理有限公司	联营企业
上海爱建君信企业咨询合伙企业（有限合伙）	联营企业
上海爱祥商务咨询有限公司	联营企业
上海光爱健康管理有限公司	联营企业
浦赢建和（上海）资产管理有限公司	联营企业

#### （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
上海工商房屋建设有限公司	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



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海吉祥航空股份有限公司	控股股东投资的企业
上海吉祥航空服务有限公司	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
均瑶集团上海食品有限公司	控股股东投资的企业
上海璟瑞企业管理有限公司	控股股东投资的企业
上海吉祥航空餐饮管理有限公司	控股股东投资的企业
上海均祥肆号飞机租赁有限责任公司	控股股东投资的企业
上海均祥伍号飞机租赁有限责任公司	控股股东投资的企业
上海均祥陆号飞机租赁有限责任公司	控股股东投资的企业
上海科稷网络技术有限公司	控股股东投资的企业
吉祥汽车（泰国）有限公司	控股股东投资的企业
上海均瑶云商网络科技有限公司	控股股东投资的企业
鑫洋融资租赁有限公司	根据实质重于形式原则认定的其他与本公司有特殊关系的企业（注）

注：子公司爱建信托以前年度向鑫洋融资租赁有限公司发放贷款，该笔贷款的最终资金运用方于 2024 年度新增成为本公司控股股东所控制的企业。根据实质重于形式原则，认定鑫洋融资租赁有限公司属于与本公司存在特殊关系的关联方企业。

### （五）关联方交易

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

#### 1. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海均瑶科创信息技术有限公司	软件开发服务等		202,041.50
上海科稷网络技术有限公司	软件开发服务等	8,438,083.01	5,784,321.68
上海吉祥航空服务有限公司	服务费	14,163,384.85	
九元航空有限公司	服务费	3,945,354.19	
上海吉宁文化传媒有限公司	广告服务、采购商品	61,560.004	
均瑶集团上海食品有限公司	采购商品	197,720.85	232,736.00
上海均瑶云商网络科技有限公司	采购商品	288,000.00	

#### 2. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海均瑶（集团）有限公司	物业服务	499,918.50	491,384.61
上海吉祥航空服务有限公司	物业服务	2,548,780.40	2,509,530.71
上海吉祥航空股份有限公司	物业服务	12,377,551.04	9,926,319.50
上海璟瑞企业管理有限公司	物业服务	1,331,088.06	993,031.30
上海吉祥航空餐饮管理有限公司	物业服务	1,267,357.37	675,396.30
爱建证券有限责任公司	物业服务	6,824.60	27,298.40



### 3. 关联租赁情况

#### (1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
爱建证券有限责任公司	房屋		686,476.18
上海吉祥航空股份有限公司	飞机	133,036,535.49	151,356,571.23
九元航空有限公司	飞机	224,686,467.54	206,331,604.42

#### 4. 截至 2025 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	308,533,560.36

#### 5. 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	55,392.64	-213,618.09

#### 6. 截至 2025 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	17,000,000.00
上海工商界爱国建设特种基金会	集合资金信托	99,552,971.93
均瑶集团上海食品有限公司	集合资金信托	130,000,000.00
合计：		246,552,971.93

#### 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		27,228,088.48

#### 8. 向关联方存款情况

关联方	期末余额	上年年末余额
上海华瑞银行股份有限公司	123,054,388.12	220,399,714.63

#### 9. 向关联方收取存款利息收入情况

关联方	本期发生额	上期发生额
上海华瑞银行股份有限公司	1,491,193.24	3,563,340.42

#### 10. 向关联方收取发放贷款及垫款利息收入情况

关联方	本期发生额	上期发生额
鑫洋融资租赁有限公司		19,743,820.16



### 11. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海吉祥航空股份有限公司	上海华瑞融资租赁有限公司下属 3 家全资 spv 子公司股权转让		124,822,794.15

### 12. 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	15,301,907.36	17,918,189.00

## (六) 关联方应收应付款项

### (1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海吉祥航空股份有限公司	571,167.85		2,620,740.36	
	上海吉祥航空服务有限公司	29,787.27			
	上海璟瑞企业管理有限公司	24,815.66			
	上海吉祥航空餐饮管理有限公司	30,922.83			
	上海均瑶（集团）有限公司	1,547.79			
	爱建证券有限责任公司	10,851.12	2,170.22		
预付账款					
	吉祥汽车（泰国）有限公司			2,020,050.90	
	上海吉祥智驱新能源汽车有限公司	804,500.00			
	上海吉祥航空股份有限公司	1,772,635.10			
其他应收款					
	上海均祥肆号飞机租赁有限责任公司			3,050,000.00	
	上海均祥伍号飞机租赁有限责任公司			2,100,000.00	
	上海均祥陆号飞机租赁有限责任公司			2,530,000.00	
	上海工商房屋建设有限公司	17,178,148.73	17,178,148.73	17,178,148.73	17,178,148.73
	上海光爱健康管理咨询有限公司	4,323,528.00	4,061,435.32	4,323,528.00	3,784,379.15



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款（含一年以内到期）（注）					
	上海吉祥航空股份有限公司	1,106,174,469.40	11,197,236.84	1,006,625,126.00	
	九元航空有限公司	709,890,253.10	7,098,902.53	387,264,099.92	
发放贷款及垫款（含一年内到期）					
	鑫洋融资租赁有限公司	247,284,129.86	120,976,390.51	247,284,129.86	2,165,170.00
其他非流动资产	上海吉祥智驱新能源汽车有限公司	160,900.00			

注：公司对吉祥航空、九元航空的长期应收款系子公司华瑞租赁与吉祥航空、九元航空签订的长期融资租赁合同形成的飞机融资租赁应收款余额。

（2）本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	上海均瑶云商网络科技有限公司	207,936.00	
预收款项			
	上海吉祥航空股份有限公司	13,933,015.79	14,495,260.49
	九元航空有限公司	25,541,548.41	26,722,094.08
其他应付款			
	上海工商房屋建设有限公司	8,083,300.00	8,083,300.00
	上海吉祥航空股份有限公司	59,570,925.58	57,275,628.99
	九元航空有限公司	42,713,534.51	40,146,359.81
	上海建岭工贸实业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00

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：

与关联方相关的未确认承诺事项详见本附注“十、关联方及关联交易”部分相应内容；与租赁相关的承诺详见本附注“五、（七十一）租赁”。

2. 截至 2025 年 12 月 31 日止以长期应收款质押进行银行贷款情况：

公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款 36,145.27 万元提供质押，向中国农业银行、中国银行、华夏银行、南洋商业银行、厦门国际银行取得贷款，截至 2025 年 12 月 31 日贷款余额为 32,376.69 万元。



### 3. 截止 2025 年 12 月 31 日止以长期应收款质押取得非金融机构借款情况:

公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款 76,184.70 万元提供质押, 取得非金融机构借款, 截止至 2025 年 12 月 31 日长期应付款(含一年内到期)余额为 69,689.18 万元。

### 4. 截止 2025 年 12 月 31 日止以长期应收款保理取得银行贷款情况:

公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款 37,706.24 万元进行保理, 取得上海浦东发展银行贷款, 截至 2025 年 12 月 31 日贷款余额为 30,791.59 万元。

### 5. 截止 2025 年 12 月 31 日止以长期应收款保理取得非金融机构借款情况:

公司以其与承租方签订的融资租赁合同项下的应收款 58,324.52 万元提供保理, 取得非金融机构借款, 截止至 2025 年 12 月 31 日长期应付款(含一年内到期)余额为 51,263.16 万元。

### 6. 截至 2025 年 12 月 31 日以不动产抵押借款情况:

上海祥卓文化发展有限公司将其持有的虹关路 233 号地下 2 及地上 15 层的建筑面积 15,539.39 平米的房屋账面价值 43,737.53 万元向交通银行股份有限公司上海市徐汇支行抵押贷款。抵押贷款期间为 2022 年 8 月 22 日至 2039 年 8 月 22 日, 截至 2025 年 12 月 31 日借款余额为 22,090.00 万元。

上海怡科投资管理有限公司将持有的肇嘉浜路 746 号 101-1701 及附屋办公房地产的建筑面积为 14,967.11 平米的房屋账面价值 34,527.59 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 2025 年 12 月 31 日借款余额为 11,050.00 万元。

上海平祥企业管理有限公司将其持有的杨浦区大连路 1546 号地上 1-2 层及地下 1-2 层的建筑面积 18,370.06 平米账面价值 42,843.86 万元向浙商银行股份有限公司上海分行抵押贷款。抵押贷款期间为 2023 年 5 月 1 日至 2034 年 10 月 31 日, 截至 2025 年 12 月 31 日借款余额为 17,500.00 万元。

### 7. 截至 2025 年 12 月 31 日以自有飞机抵押进行借款的情况:

债权人	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	6,214.11	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(注)	28,417.63	11,850.98	2018/10/26	2030/10/26	B-206J
北银翔云三号(天津)租赁有限公司	20,000.00	15,975.85	2023/9/28	2033/9/28	B-1556
中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	18,032.00	8,243.29	2020/9/1	2029/8/31	B-1592
中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	20,526.73	11,632.60	2021/3/29	2031/2/27	B-208K
中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	18,387.00	8,405.56	2020/9/1	2029/8/31	B-1472



债权人	借款金额	借款余额	借款日期	还款日期	抵押 飞机型号
中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行	18,387.00	8,405.56	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（注）	26,134.63	7,084.50	2017/3/23	2029/3/22	B-8956
中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行（注）	26,191.43	7,099.83	2017/3/14	2029/3/9	B-8955
上海浦东发展银行徐汇支行	11,600.00	8,807.36	2024/4/2	2031/6/21	B-8540
中国银行股份有限公司上海市长宁支行	34,411.87	29,413.89	2024/2/27	2036/2/27	B-224V
中国银行股份有限公司上海市长宁支行	11,804.38	9,560.67	2024/12/25	2033/3/25	B-1808
中国交通银行股份有限公司上海徐汇科技支行	38,721.27	35,501.36	2025/1/26	2034/07/18	B-206L
中国交通银行股份有限公司上海徐汇科技支行	37,762.40	35,489.66	2025/2/26	2037/2/26	B-224U

注：上述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。

#### 8. 截至 2025 年 12 月 31 日公司为子公司提供担保情况

2025 年 4 月 28 日，公司九届 17 次董事会议审议通过《关于爱建集团及控股子公司 2025 年度对外担保预计的议案》，同意：2025 年度公司及控股子公司提供的对外担保额度预计为人民币 98 亿元（含存续担保余额）；其中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 6 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融资租赁股份有限公司提供总额不超过 58 亿元人民币连带责任保证担保；同意公司为子公司爱建（香港）有限公司及其子公司提供总额不超过 1 亿元人民币保证担保；同意公司为子公司上海爱建资产管理有限公司及其子公司提供总额不超过 66,000 万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 1.5 亿元人民币连带责任保证担保；同意公司或上海华瑞融资租赁有限公司及其子公司为上海华瑞融资租赁有限公司及其子公司（含新设）提供总额不超过 16 亿元人民币连带责任保证担保；同意公司或其他控股子公司为爱建集团或其他控股子公司提供总额不超过 6.8 亿元人民币连带责任保证担保；同意公司全资子公司上海爱建信托有限责任公司为上海平祥企业管理有限公司提供总额不超过 2.1 亿元人民币连带责任保证担保。

截至 2025 年 12 月 31 日，担保余额为 17.30 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 12.57 亿元，为子公司上海爱建进出口有限公司提供担保余额为 0.77 亿元，为子公司上海祥卓文化发展有限公司提供担保余额为 2.21 亿元，为子公司上海平祥企业管理有限公司提供担保余额为 1.75 亿元。

#### (二)或有事项

本报告期无需披露的重要或有事项。



## 十二、资产负债表日后事项

### 利润分配情况：

2026 年 4 月 28 日，公司十届第 4 次董事会审议通过了《公司 2025 年度利润分配方案（草案）》。

本公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为-1,921,967,251.03 元，合并报表 2025 年末未分配利润为 2,944,585,516.96 元。

2025 年度，母公司年初未分配利润为 2,099,817,386.29 元,2025 年度净利润为 42,748,593.08 元，根据《公司法》和《公司章程》规定，2025 年度母公司提取 10%法定盈余公积 4,274,859.31 元，提取后年末可供分配利润为 2,138,291,120.06 元。

经综合考虑行业发展情况及公司战略规划等，公司 2025 年度利润分配方案为：本年度拟不实施利润分配，不进行资本公积转增股本，也不使用未分配利润进行送股。

公司 2025 年度利润分配方案为：本年度拟不实施利润分配，不进行资本公积转增股本，也不使用未分配利润进行送股。

以上公司 2025 年度利润分配方案(草案)，尚待股东会审议通过。

## 十三、其他重要事项说明

### （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		765,274,045.03	482,337,980.04	-62,612,257.07	1,184,999,768.00
利息收入	7,566,898.36				7,566,898.36
手续费及佣金收入	376,750,391.59				376,750,391.59
营业成本	-	440,630,406.70	410,570,695.70	-6,611,594.28	844,589,508.12
利息支出	79,160,376.93			-1,172,101.23	77,988,275.70
手续费及佣金支出	3,021,428.92				3,021,428.92
净利润	-1,619,302,616.52	23,676,346.60	-317,273,520.86	-9,027,863.19	-1,921,927,653.97
资产总额	6,997,940,903.82	10,584,467,774.66	15,552,949,159.56	-11,650,008,503.12	21,485,349,334.92
负债总额	1,240,791,619.26	7,599,594,717.62	5,841,401,159.68	-3,012,815,750.83	11,668,971,745.73

### (三) 控股股东持有股份的质押情况

截至 2025 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 381,973,981 股股票质押给中国建设银行股份有限公司上海浦东分行、中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行和平安银行股份有限公司上海分行。占其所持公司股份的 79.03%，占公司总股本的 23.98%。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 注释1. 应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,016,480.80	43,622,881.44
其中：0-6 个月	16,480.80	43,622,881.44
7-12 个月	1,000,000.00	
1—2 年		
2—3 年		842,700.00
3 年以上	842,700.00	
小计	1,859,180.80	44,465,581.44
减：坏账准备	10,000.00	
合计	1,849,180.80	44,465,581.44



## 2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,859,180.80	100.00	10,000.00	0.54	1,849,180.80	44,465,581.44	100.00			44,465,581.44
其中：										
账龄分析法组合	1,016,480.80	54.67	10,000.00	0.98	1,006,480.80	3,548,669.44	7.98			3,548,669.44
合并关联方组合	842,700.00	45.33			842,700.00	40,916,912.00	92.02			40,916,912.00
合计	1,859,180.80	100.00	10,000.00	0.54	1,849,180.80	44,465,581.44	100.00			44,465,581.44



组合中，采用账龄计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,016,480.80	10,000.00	
其中：0-6 个月	16,480.80		
其中：7-12 个月	1,000,000.00	10,000.00	1.00
合计	1,016,480.80	10,000.00	

### 3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
上海迈元物业管理有限公司	1,000,000.00	53.79	10,000.00
上海爱建进出口有限公司	842,700.00	45.33	
王洪兴	12,070.80	0.65	
上海历臻商贸有限公司	4,410.00	0.23	
合计	1,859,180.80	100.00	10,000.00

### 注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	19,191,798.46	881,798.46
其他应收款	409,826,979.79	445,024,724.23
合计	429,018,778.25	445,906,522.69

#### (一) 应收股利

##### 1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	881,798.46	881,798.46
上海爱建融资租赁公司	18,310,000.00	
减：坏账准备		
合计	19,191,798.46	881,798.46

#### (二) 其他应收款

##### 1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	243,998,160.33	239,226,781.75
其中：0-6 个月	242,698,160.33	237,526,781.75
7-12 个月	1,300,000.00	1,700,000.00
1-2 年	2,962,000.02	1,150,000.00
2-3 年	1,150,000.00	42,182,444.45
3 年以上	350,913,058.33	351,661,736.92
小计	599,023,218.68	634,220,963.12
减：坏账准备	189,196,238.89	189,196,238.89
合计	409,826,979.79	445,024,724.23



2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	599,023,218.68	100.00	189,196,238.89	31.58	409,826,979.79	634,220,963.12	100.00	189,196,238.89	29.83	445,024,724.23
其中：账龄分析法组合	193,028,854.77	32.22	189,196,238.89	98.01	3,832,615.88	189,302,190.74	29.85	189,196,238.89	99.94	105,951.85
合并关联方组合	405,994,363.91	67.78			405,994,363.91	444,918,772.38	70.15			444,918,772.38
合计	599,023,218.68	100.00	189,196,238.89	31.58	409,826,979.79	634,220,963.12	100.00	189,196,238.89	29.83	445,024,724.23



按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,832,615.88		
其中：0-6 个月	3,832,615.88		
7-12 个月			
1—2 年			
2—3 年			
3 年以上	189,196,238.89	189,196,238.89	100.00
合计	193,028,854.77	189,196,238.89	

3. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	17,196,238.89		172,000,000.00	189,196,238.89
期初余额在本期				
—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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	17,196,238.89		172,000,000.00	189,196,238.89

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	462,220,963.12		172,000,000.00	634,220,963.12
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				



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)	
--转回第一阶段				
本期新增	244,518,785.33			244,518,785.33
本期终止确认	279,716,529.77			279,716,529.77
其他变动				
期末余额	427,023,218.68		172,000,000.00	599,023,218.68

#### 4. 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
合并关联方	405,994,363.91	444,918,772.38
非合并关联方往来	17,178,148.73	17,178,148.73
其他代收代付款项	342,615.88	124,042.01
非关联方往来	175,508,090.16	172,000,000.00
合计	599,023,218.68	634,220,963.12

#### 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海爱建商业保理有限公司	合并关联方往来款	188,116,344.45	1 年以内	31.40	
上海浦东物流云计算有限公司	非关联方往来	172,000,000.00	3 年以上	28.71	172,000,000.00
上海爱建杨浦实业公司	合并关联方往来款	90,391,282.61	3 年以上	15.09	
上海方达投资有限公司	合并关联方往来款	36,931,276.00	3 年以上	6.17	
上海爱潮投资管理有限公司	合并关联方往来款	36,349,200.00	1 年以内	6.07	
合计		523,788,103.06		87.44	172,000,000.00

#### 注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,445,771,908.92	906,387,990.66	7,539,383,918.26	8,445,771,908.92	906,387,990.66	7,539,383,918.26
对联营、合营企业投资	2,039,314,504.34		2,039,314,504.34	2,015,496,176.66		2,015,496,176.66
合计	10,485,086,413.26	906,387,990.66	9,578,698,422.60	10,461,268,085.58	906,387,990.66	9,554,880,094.92



### 1. 对子公司投资

被投资单位	上年余额	减值准备上年年末余额	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	1,751,790,331.00				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	896,387,990.66			4,662,000,000.00		896,387,990.66
爱建（香港）有限公司	952,709,807.58				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	292,272,727.00				292,272,727.00		
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		
上海爱建基金销售有限公司	65,000,000.00				65,000,000.00		
上海爱建商业保理有限公司	75,000,000.00				75,000,000.00		
上海爱建泽盈投资管理有限公司	27,000,000.00				27,000,000.00		
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
上海爱建物业管理有限公司	300,000.00				300,000.00		
上海菱建物业管理有限公司	2,099,025.20				2,099,025.20		
合计	8,445,771,908.92	906,387,990.66			8,445,771,908.92		906,387,990.66



## 2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的 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											
爱建证券有限责 任公司	1,927,918,603.60			3,789,659.65						1,931,708,263.25	
上海市颀桥寝园	33,671,265.77			190,120.05						33,861,385.82	
君信（上海）股 权投资基金管理 有限公司	50,449,948.24			19,839,743.51						70,289,691.75	
上海爱建君信企 业咨询合伙企业 （有限合伙）	3,456,359.05			-1,195.53						3,455,163.52	
合计	2,015,496,176.66			23,818,327.68						2,039,314,504.34	



#### 注释4. 营业收入及营业成本

##### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,951,418.11	205,510.61	184,440,837.54	181,176,604.16
其他业务	33,040,153.19	8,481,982.10	80,662,693.67	6,623,570.96
合计	36,991,571.30	8,687,492.71	265,103,531.21	187,800,175.12

##### 2. 收入分类情况

项目	本期金额	上期金额
主营业务		
-商品销售	3,951,418.11	184,440,837.54
小计	3,951,418.11	184,440,837.54
其他业务		
-咨询服务	13,245,283.02	60,447,369.81
-租赁业务	19,653,088.97	20,058,976.57
-其他	141,781.20	156,347.29
小计	33,040,153.19	80,662,693.67
合计	36,991,571.30	265,103,531.21

##### 3. 成本分类情况

项目	本期金额	上期金额
主营业务		
-租赁业务		
-商品销售	205,510.61	181,176,604.16
小计	205,510.61	181,176,604.16
其他业务		
-咨询服务		
-租赁业务	8,481,982.10	6,623,570.96
小计	8,481,982.10	6,623,570.96
合计	8,687,492.71	187,800,175.12



## 注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	99,510,730.09	113,109,227.90
权益法核算的长期股权投资收益	23,818,327.68	-28,326,892.10
处置长期股权投资产生的投资收益		12,118,043.04
处置交易性金融资产取得的投资收益	231,743,364.70	56,306,482.79
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	78,158.37	77,635.80
合计	355,150,580.84	153,284,497.43

## 十五、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,248,266.31	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	39,996,624.26	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-180,382,306.05	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	3,149,909.21	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-4,095,676.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>小计</b>	<b>-140,083,182.67</b>	
所得税影响额	79,273,876.17	
少数股东权益影响额（税后）	-	
<b>合计</b>	<b>-60,809,306.50</b>	



(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	
		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	-17.78	-1.21	-1.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-17.22	-1.17	-1.17





# 营业执照

统一社会信用代码

911101016828529982



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

(副本)(1-1)



名称 北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵焕琪、李文智

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、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2028年11月01日；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 4500万元

成立日期 2008年12月08日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街31号5层519A



此证仅用于业务报告专用，复印无效。

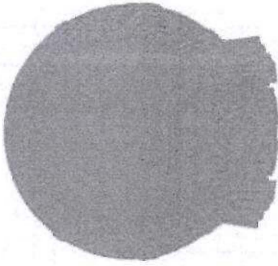
2026年01月22日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证书



名称: 北京德惠国际会计师事务所(普通合伙)(特殊普通合伙)

首席合伙人: 赵焕琪

主任会计师:

经营场所: 北京市丰台区西翠路首汇广场10号楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010041

批准执业文号: 京财会许可[2022]0195号

批准执业日期: 2022年8月4日



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》。

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



发证机关: 北京市财政局

2026年2月10日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 110002411399  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorizing Association: CPA  
 发证日期: 2015年04月28日  
 Date of Issuance

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.



注册号: 110002411399  
 发证日期: 2015年04月28日  
 上海市注册会计师协会



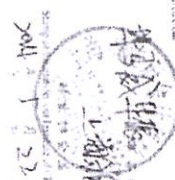
姓名: 汪扬  
 Full name  
 性别: 男  
 Sex  
 出生日期: 1989-05-20  
 Date of birth  
 工作单位: 毕马威华博会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit  
 身份证号码: 310110198905205116  
 Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意变更  
 Agree to the Change

同意变更  
 Agree to the Change



2014年11月22日  
 2014-10-22 09:1

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意变更  
 Agree to the Change

同意变更  
 Agree to the Change

2015年12月24日  
 2015-12-24 15:1

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



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

年 月 日

年 月 日



姓名: 戴宇彤  
 Full name: \_\_\_\_\_  
 性别: 女  
 Sex: \_\_\_\_\_  
 出生日期: 1992-07-26  
 Date of birth: \_\_\_\_\_  
 工作单位: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit: \_\_\_\_\_  
 身份证号码: 230103199207261645  
 Identity card No.: \_\_\_\_\_



登记  
 registration



本证书经检验合格，继续有效一年，  
 valid for another year after  
 戴宇彤 310000121637  
 this renewal.

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.

年 月 日

证书编号: 310000121637  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2022  
 Date of Issuance

日 月 年

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2026年1月12日

同意调入  
 Agrees the holder to be transferred to  
 德勤华永  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2026年10月10日

同意调出  
 Agrees the holder to be transferred from  
 德勤华永  
 CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

