

**上海爱建股份有限公司**

**600643**

**2005 年半年度报告**

# 目录

一、重要提示 .....	1
二、公司基本情况 .....	1
三、股本变动及股东情况 .....	2
四、董事、监事和高级管理人员 .....	3
五、管理层讨论与分析 .....	3
六、重要事项 .....	5
七、财务会计报告(未经审计) .....	8
八、备查文件目录 .....	60

## 一、重要提示

1、本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、董事周浩奎，因故未能出席本次董事会，委托杨铃谟董事出席并代为表决。董事成之德，因故未能出席本次董事会，委托茅志琼副董事长出席并代为表决。独立董事冯正权，因故未能出席本次董事会，委托石良平独立董事出席并代为表决。独立董事赵宇梓，因故未能出席本次董事会，委托彭镇秋独立董事出席并代为表决。董事林泽宇，因故未能出席本次董事会。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人顾青，主管会计工作负责人陈晓宏，会计机构负责人（会计主管人员）徐宁声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

### （一）公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：上海爱建股份有限公司  
公司英文名称：SHANGHAI AJ CORPORATION
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所  
公司 A 股简称：爱建股份  
公司 A 股代码：600643
- 3、公司注册地址：上海市浦东新区泰谷路 168 号  
公司办公地址：上海市零陵路 599 号  
邮政编码：200030  
公司国际互联网网址：<http://www.aj.com.cn>  
公司电子信箱：[ajcorp@aj.com.cn](mailto:ajcorp@aj.com.cn)
- 4、公司法定代表人：顾青
- 5、公司董事会秘书：徐宜阳  
电话：021-64396600  
传真：021-64392118  
E-mail：[aj\\_dongmi@yahoo.com.cn](mailto:aj_dongmi@yahoo.com.cn)  
联系地址：上海市零陵路 599 号
- 6、公司信息披露报纸名称：中国证券报、上海证券报  
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>  
公司半年度报告备置地点：上海市零陵路 599 号

### （二）主要财务数据和指标

#### 1 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
流动资产	2,816,201,776.21	1,931,389,260.72	45.81
流动负债	2,437,090,736.00	1,372,577,393.22	77.56
总资产	4,038,269,266.74	2,954,353,846.79	36.69
股东权益（不含少数股东权益）	1,560,988,060.51	1,538,503,979.43	1.46
每股净资产	3.39	3.34	1.50
调整后的每股净资产	3.25	3.16	2.85
	报告期（1 - 6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	20,150,983.59	25,091,555.99	-19.69
扣除非经常性损益后的净利润	17,424,276.27	12,691,309.96	37.29

每股收益	0.044	0.054	-18.52
每股收益 <sup>注1</sup>	0.044		
净资产收益率(%)	1.29	1.61	减少 0.32 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-309,567,665.83	38,523,605.36	-903.58

注 1：如果报告期末至报告披露日，公司股本发生变化的，按新股本计算。

## 2 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
处置除公司产品外的其他资产产生的损益	2,014,720.52
短期投资收益	2,355.00
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-55,242.09
以前年度已经计提各项减值准备的转回	1,200,029.65
所得税影响数	-292,523.01
少数股东损益	-142,632.75
合计	2,726,707.32

## 3 按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	3.42	3.45	0.116	0.116
营业利润	-0.14	-0.14	-0.005	-0.005
净利润	1.29	1.30	0.044	0.044
扣除非经常性损益后的净利润	1.12	1.13	0.038	0.038

## 三、股本变动及股东情况

### (一) 股本变动情况

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

### (二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 81,932 户。

### 2、前十名股东持股情况

单位：股

股东名称(全称)	报告期内增减	报告期末持股数量	比例(%)	股份类别 (已流通或未流通)	质押或冻结情况	股东性质 (国有股东或外资股东)
上海工商界爱国建设特种基金会	0	104,327,008	22.646	未流通	0	
恒生银行有限公司	5,661,309	28,454,594	6.177	已流通	0	外资股东
上证 50ETF	3,193,151	8,593,751	1.865	已流通	未知	
上海国际信托投资有限公司	0	6,250,163	1.357	未流通	0	

上海市工商业联合会	0	4,734,972	1.028	未流通	0	
刘靖基	0	3,728,113	0.809	已流通	未知	
上海久事公司	0	3,125,081	0.678	未流通	0	
丁鹤寿	0	2,878,300	0.625	已流通	未知	
交通银行上海分行	0	2,083,388	0.452	未流通	0	
上海二纺机股份有限公司	0	2,083,388	0.452	未流通	0	

前十名股东关联关系或一致行动的说明

第 1、2、5 名股东与其他股东之间没有关联关系且不属于一致行动人。第 7 名股东上海久事公司持有第 4 名股东上海国际信托投资有限公司 20% 股份。未知其他股东之间是否有关联关系或属于一致行动人。

恒生银行有限公司所持股份是该行客户 Mingly Corporation 名力集团旗下 Mingly(China)Holdings Ltd. 及 Mingly Capital Holdings (BVI) Ltd. 通过该行合格境外机构投资者获准的投资额度购买并持有。(详见 2005 年 2 月 1 日本公司临 2005-001 公告)

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H 股或其它)
恒生银行有限公司	28,454,594	A 股
上证 50ETF	8,593,751	A 股
刘靖基	3,728,113	A 股
丁鹤寿	2,878,300	A 股
丁眉寿	2,055,000	A 股
陆钟汉	1,991,243	A 股
云晨期货经纪有限公司	1,626,600	A 股
詹明珠	1,535,000	A 股
詹家驹	1,160,000	A 股
陈赵雅莲	1,070,000	A 股

前十名流通股股东关联关系的说明

第 4 名股东丁鹤寿与第 5 名股东丁眉寿是亲属关系，第 8 名股东詹明珠与第 9 名股东詹家驹是亲属关系。未知其他股东之间是否有关联关系或属于一致行动人。

4、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

**四、董事、监事和高级管理人员**

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

**五、管理层讨论与分析**

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

上半年公司坚持一手抓涉案事项的妥善处置，一手抓开拓发展，强化管理，努力提升经济效益。上半年公司各项经营业务实现利润情况：房地产业务利润总额为 3,039.11 万元；信托业务利润总额为 1,501.61 万元；证券业务利润总额为 -113.68 万元；进出口业务利润总额为 48.41 万元；实业投资利润总额为 207.85 万元；其它为 -957.87 万元（未包括法人股及其它短期投资收益）。截止 2005 年 6 月 30 日，公司上半年共实现税后利润 2,015.10 万元。

下半年公司将继续全力以赴落实“保全、重组、发展爱建”的方针，妥善处置涉案事项，克服困难开拓业务，努力提升经济效益。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

公司经营范围为：实业投资，房地产开发、经营及咨询，外经贸部批准的进出口业务（按批文），商务咨询。

(2) 占报告期主营业务收入或主营业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位: 元 币种: 人民币

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
工业				-100	-100	减少 11.73 个百分点
商业	121,064,192.56	105,307,082.88	13.02	20.69	12.94	增加 5.97 个百分点
房地产业	197,095,781.70	149,338,621.20	24.23	-73.63	-74.20	增加 1.68 个百分点
旅游饮食服务业	7,630,339.19	3,792,717.80	50.29	21.68	24.19	减少 1.01 个百分点

(3) 主营业务分地区情况表

单位: 元 币种: 人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
上海地区	330,749,850.21	-61.29

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海爱建信托投资有限责任公司	金融业	金融信托投资	100,000	1,118,776.23	1,501.61
爱建证券有限责任公司	金融业	证券承销和上市推荐；证券自营；代理	65,000	121,813.89	-113.68

		证券买卖等		
--	--	-------	--	--

(5) 投资收益对公司净利润影响达到 10%以上的参股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
上海爱建信托投资有限责任公司	金融业	金融信托投资	1,501.61	1,501.61	74.52
上海怡荣发展有限公司	服务业	仓储和贸易	-560.49	-413.61	-20.53
上海方达投资发展有限公司	服务业	经济信息咨询、中介服务、投资咨询等	-465.79	-442.50	-21.96

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内, 公司出资 1,800 万元人民币投资参股上海爱坤置业有限公司。

(四) 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

公司管理层已充分注意到上海立信长江会计师事务所有限公司为本公司 2004 年度的财务报告出具的审计报告所涉及的事项。所以公司本着会计谨慎性原则及对股东负责的态度, 将公司及下属子公司对爱建证券有限责任公司的投资可能造成的损失分别于 2003 年度和 2004 年度全额计提了长期投资减值准备和应收款项坏帐准备。

同时, 公司已责成并指导上海爱建信托投资有限责任公司以认真、慎重、积极的原则和态度, 采取切实可行的合理措施, 加强对非指定用途信托资金形成的信托资产的管理, 力争部分信托资产早日变现, 并将同国内有实力的商业机构合作, 对待变现的信托资产进行有效经营, 以取得较好的经济效益, 实现信托资产的保值增值。

## 六、重要事项

(一) 公司治理的情况

公司的治理实际状况与中国证监会有关文件的要求不存在差异。

(二) 报告期内公司没有以前期间拟定的在报告期内实施的利润分配、公积金转增股本或新股发行、配股等事项

(三) 公司中期不进行利润分配, 也不进行公积金转增股本

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、购买商品、接受劳务的重大关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易额的比重(%)	结算方式	市场价格	对公司利润的影响
上海爱建信托投资有限责任公司	借款			5,700				
上海爱建信托投资有限责任公司	借款担保			25,500				
上海爱建信托投资有限责任公司	资金信托			69,260				

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	收取的资金占用费的金额	发生额	余额
哈尔滨爱达投资置业有限公司	联营公司	-282,190.10				
上海工商房屋建设公司	联营公司	-1,000,000.00	18,178,148.73			
苏州爱建环球房地产发展有限公司	联营公司	-23,500,000.00				
上海爱凌置业发展有限公司	联营公司	-2,260,000.00				
加拿大 T.F 特种木材厂	联营公司		1,806,798.79			
爱建证券有限责任公司	控股子公司	1,530,000.00	1,530,000.00			
上海昊川置业有限公司	联营公司		25,000,000.00			
香港怡荣发展有限公司	全资子公司	-207,009.49	23,352,543.57			
上海爱坤置业有限公司	联营公司	47,284,650.00	47,284,650.00			
上海爱建建筑设计院有限公司	联营公司					3,250,000.00
上海爱建经贸实业公司	全资子公司				-1,164,720.52	10,151,028.98
上海工商房屋建设公司	联营公司					8,083,300.00
合计	/	21,565,450.41	117,152,141.09	/	-1,164,720.52	21,484,328.98

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元人民币，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 元人民币。

关联债权债务形成原因：往来款。

(七) 重大合同及其履行情况

1、托管情况



本报告期公司无托管事项。

2、承包情况

本报告期公司无承包事项。

3、租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

4、担保情况

公司为全资子公司上海爱建进出口有限公司提供信用证开证担保，担保金额为美元 75 万元。

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

1)《关于转让公司所持上海爱建信托投资有限责任公司部分股权的议案》已经二 00 四年第一次临时股东大会(2004 年 12 月 30 日)审议通过，该事项目前正在履行上报审批程序。

2)公司董事会原已通过的《关于受托经营哈尔滨爱达置业有限公司的议案》，由于条件尚未完全具备，还未进入实施阶段。

(八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(九) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其它重大事项

原上海爱建股份有限公司副总经理、爱建证券有限责任公司董事长刘顺新等人涉嫌非法吸收公众存款罪一案，2005 年 4 月 25 日经上海市第二中级人民法院审理判决如下：被告人刘顺新等人以爱建证券名义，采用国债买卖、客户保证金等形式，先后非法吸收公众存款共计人民币 5 亿余元；被告人刘顺新犯非法吸收公众存款罪，判处有期徒刑五年，并处罚金人民币二十万元。该判决于 2005 年 6 月 20 日经上海市高级人民法院裁定生效。

## 七、财务会计报告(未经审计)

## (一) 财务报表

## 资产负债表

2005 年 6 月 30 日

编制单位: 上海爱建股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并		母公司	
	合并	母公司	期末数	期初数	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>						
货币资金			404,369,977.78	570,354,825.38	302,895,411.95	485,108,454.43
短期投资			500,391,596.12	65,436,565.01	435,000,000.00	
应收票据			3,498,581.71	2,497,561.00		
应收股利			8,052,550.32	5,523,798.06	9,845,726.23	6,784,709.06
应收利息						
应收账款			37,774,235.77	42,201,888.95		
其他应收款			143,328,806.91	133,168,392.94	297,306,446.83	283,589,199.53
预付账款			676,297,111.09	13,177,695.53	105,708,700.00	5,111,161.39
应收补贴款						
存货			1,042,354,734.70	842,579,299.16	415,173,337.28	464,607,934.73
待摊费用			134,181.81	1,449,234.69		1,350,000.00
一年内到期的长期 债权投资				255,000,000.00		
其他流动资产						
流动资产合计			2,816,201,776.21	1,931,389,260.72	1,565,929,622.29	1,246,551,459.14
<b>长期投资：</b>						
长期股权投资			896,927,524.95	884,151,296.77	1,017,907,417.94	1,014,834,031.56
长期债权投资			192,600,000.00	1,101.25	192,600,000.00	1,101.25
长期投资合计			1,089,527,524.95	884,152,398.02	1,210,507,417.94	1,014,835,132.81
其中：合并价差			-1,072,987.21	-1,224,842.49		
其中：股权投资差 额						
<b>固定资产：</b>						
固定资产原价			90,962,178.19	91,967,360.52	37,221,645.34	37,187,915.34
减：累计折旧			35,437,114.42	33,913,409.70	19,437,710.07	18,235,954.18
固定资产净值			55,525,063.77	58,053,950.82	17,783,935.27	18,951,961.16
减：固定资产减值 准备				39,475.00		
固定资产净额			55,525,063.77	58,014,475.82	17,783,935.27	18,951,961.16
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
固定资产合计			55,525,063.77	58,014,475.82	17,783,935.27	18,951,961.16

<b>无形资产及其他资产：</b>						
无形资产			16,266,907.39	17,108,386.70	34,324.87	39,812.83
长期待摊费用			11,412,369.10	12,671,965.05	13,388,978.87	14,460,097.19
其他长期资产			49,335,625.32	51,017,360.48	49,335,625.32	51,017,360.48
无形资产及其他资产合计			77,014,901.81	80,797,712.23	62,758,929.06	65,517,270.50
<b>递延税项：</b>						
递延税款借项						
资产总计			4,038,269,266.74	2,954,353,846.79	2,856,979,904.56	2,345,855,823.61
<b>流动负债：</b>						
短期借款			862,000,000.00	345,000,000.00	662,000,000.00	90,000,000.00
应付票据						
应付账款			21,250,408.15	26,082,277.92	2,812,730.49	2,303,109.64
预收账款			458,154,399.93	525,336,009.79	426,335,966.10	505,644,713.10
应付工资			533,863.72	694,406.37		
应付福利费			3,715,885.21	13,740,010.34	1,891,916.97	11,926,802.46
应付股利			2,305,225.60	2,305,225.60	1,950,851.96	1,950,851.96
应交税金			-32,102,171.15	-1,514,867.50	-8,146,818.81	-2,023,255.89
其他应付款			-944,212.73	-278,244.52	-245,704.89	-306,924.65
其他应付款			1,008,791,161.56	349,170,511.88	94,660,583.71	80,970,945.55
预提费用			113,386,175.71	112,042,063.34	112,935,452.75	112,005,087.44
预计负债						
一年内到期的长期负债						
其他流动负债						
流动负债合计			2,437,090,736.00	1,372,577,393.22	1,294,194,978.28	802,471,329.61
<b>长期负债：</b>						
长期借款						
应付债券						
长期应付款			3,116,059.45	3,072,410.20		
专项应付款				840,000.00		
其他长期负债			28,436,723.23	28,436,723.23	14,485,441.92	14,485,441.92
长期负债合计			31,552,782.68	32,349,133.43	14,485,441.92	14,485,441.92
<b>递延税项：</b>						
递延税款贷项						
负债合计			2,468,643,518.68	1,404,926,526.65	1,308,680,420.20	816,956,771.53
少数股东权益			8,637,687.55	10,923,340.71		
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>						
实收资本（或股本）			460,687,964.00	460,687,964.00	460,687,964.00	460,687,964.00
减：已归还投资						

实收资本（或股本）净额		460,687,964.00	460,687,964.00	460,687,964.00	460,687,964.00
资本公积		950,615,694.89	950,615,694.89	951,193,694.89	951,193,694.89
盈余公积		413,985,809.76	414,715,464.83	399,350,156.90	399,350,156.90
其中：法定公益金		5,891,774.88	6,134,993.24		
未分配利润		-266,974,602.49	-287,855,241.15	-262,932,331.43	-282,332,763.71
拟分配现金股利					
外币报表折算差额		2,673,194.35	2,684,430.38		
减：未确认投资损失			2,344,333.52		
所有者权益（或股东权益）合计		1,560,988,060.51	1,538,503,979.43	1,548,299,484.36	1,528,899,052.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,038,269,266.74	2,954,353,846.79	2,856,979,904.56	2,345,855,823.61

## 利润及利润分配表

2005 年 1-6 月

编制单位: 上海爱建股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并		母公司	
	合 并	母 公 司	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入			330,749,850.21	854,470,598.79	197,095,781.70	296,750,853.97
减: 主营业务成本			263,287,486.82	675,603,318.24	149,338,621.20	234,575,130.40
主营业务税金及附加			14,063,680.51	40,111,423.91	13,091,897.48	16,321,296.98
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)			53,398,682.88	138,755,856.64	34,665,263.02	45,854,426.59
加: 其他业务利润(亏损以“-”号填列)			1,569,473.39	1,491,316.69		2,125.06
减: 营业费用			12,687,905.31	12,702,814.06	1,474,508.06	2,663,742.37
管理费用			30,547,822.71	20,740,219.09	14,398,633.29	17,475,918.72
财务费用			13,959,829.35	9,390,694.28	9,476,331.74	1,595,248.23
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			-2,227,401.10	97,413,445.90	9,315,789.93	24,121,642.33
加: 投资收益(损失以“-”号填列)			21,467,212.31	-33,305,751.55	11,433,095.88	-4,487,549.04
补贴收入				524,777.00		
营业外收入			32,820.60	771,804.10	32,120.00	164,726.36
减: 营业外支出			88,062.69	372,569.40	28,722.10	76,459.29
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			19,184,569.12	65,031,706.05	20,752,283.71	19,722,360.36
减: 所得税			1,448,388.66	14,155,777.59	1,351,851.43	3,513,761.32
减: 少数股东损益			-2,317,337.93	25,981,161.92		
加: 未确认投资损失(合并报表填列)			97,465.20	196,789.45		
五、净利润(亏损以“-”号填列)			20,150,983.59	25,091,555.99	19,400,432.28	16,208,599.04
加: 年初未分配利润			-287,855,241.15	-297,702,862.25	-282,332,763.71	-285,436,499.28
其他转入			729,655.07			
六、可供分配的利润			-266,974,602.49	-272,611,306.26	-262,932,331.43	-269,227,900.24
减: 提取法定盈余公积						
提取法定公益金						
提取职工奖励及福利基金(合并报表填列)						
提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
七、可供股东分配的利润			-266,974,602.49	-272,611,306.26	-262,932,331.43	-269,227,900.24
减: 应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利						
转作股本的普通股股利						

八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)			-266,974,602.49	-272,611,306.26	-262,932,331.43	-269,227,900.24
<b>补充资料：</b>						
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益						
2. 自然灾害发生的损失						
3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额						
4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额						
5. 债务重组损失						
6. 其他						

## 现金流量表

2005 年 1-6 月

编制单位: 上海爱建股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并数	母公司数
	合并	母公司		
<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			274,864,751.20	117,787,034.70
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金			537,257,766.16	21,335,022.84
现金流入小计			812,122,517.36	139,122,057.54
购买商品、接受劳务支付的现金			473,740,563.36	96,775,804.98
支付给职工以及为职工支付的现金			17,617,796.78	11,023,839.37
支付的各项税费			48,531,038.86	24,223,100.45
支付的其他与经营活动有关的现金			581,800,784.19	145,179,600.40
现金流出小计			1,121,690,183.19	277,202,345.20
经营活动产生的现金流量净额			-309,567,665.83	-138,080,287.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金			302,478,055.87	42,467,863.87
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金			5,408,605.83	4,506,016.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金			360.00	
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计			307,887,021.70	46,973,880.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			124,518.00	33,730.00
投资所支付的现金			664,600,825.00	651,600,825.00
支付的其他与投资活动有关的现金			654,490.04	
现金流出小计			665,379,833.04	651,634,555.00
投资活动产生的现金流量净额			-357,492,811.34	-604,660,674.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资所收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
借款所收到的现金			862,000,000.00	662,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计			862,000,000.00	662,000,000.00
偿还债务所支付的现金			345,000,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			15,949,559.66	11,472,080.22
其中：支付少数股东的股利				
支付的其他与筹资活动有关的现金				
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金				
现金流出小计			360,949,559.66	101,472,080.22

筹资活动产生的现金流量净额			501,050,440.34	560,527,919.78
四、汇率变动对现金的影响			25,189.23	
五、现金及现金等价物净增加额			-165,984,847.60	-182,213,042.48
<b>补充材料</b>				
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>				
净利润			20,150,983.59	19,400,432.28
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)			-2,317,337.93	
减：未确认的投资损失			-97,456.20	
加：计提的资产减值准备			6,477,709.93	875,568.97
固定资产折旧			2,296,020.02	1,201,755.89
无形资产摊销			467,412.56	5,487.96
长期待摊费用摊销			2,941,331.11	2,752,853.48
待摊费用减少(减：增加)			1,315,052.88	1,350,000.00
预提费用增加(减：减少)			1,347,406.33	930,365.31
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)			-100.60	
固定资产报废损失			272.00	
财务费用			15,913,439.45	11,472,080.22
投资损失(减：收益)			-14,773,370.59	-11,433,095.88
递延税款贷项(减：借项)				
存货的减少(减：增加)			-199,775,435.54	49,963,347.45
经营性应收项目的减少(减：增加)			-310,366,672.22	-186,445,868.15
经营性应付项目的增加(减：减少)			166,658,166.98	-28,153,215.19
其他				
经营活动产生的现金流量净额			-309,567,665.83	-138,080,287.66
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>				
现金的期末余额			404,369,977.78	302,895,411.95
减：现金的期初余额			570,354,825.38	485,108,454.43
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			-165,984,847.60	-182,213,042.48



## 合并资产减值表

2005 年 1-6 月

编制单位: 上海爱建股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	61,004,784.92	7,624,662.52	7,368,247.24	7,368,247.24	61,261,200.20
其中: 应收账款	6,246,582.05	194,195.57	473,944.16	473,944.16	5,966,833.46
其他应收款	54,758,202.87	7,430,466.95	6,894,303.08	6,894,303.08	55,294,366.74
短期投资跌价准备合计	52,000.30	45,208.22			97,208.52
其中: 股票投资	52,000.30	45,208.22			97,208.52
债券投资					
存货跌价准备合计	1,144,721.00		191,575.70	191,575.70	953,145.30
其中: 库存商品	1,037,670.67		191,575.70	191,575.70	846,094.97
原材料	107,050.33				107,050.33
长期投资减值准备合计	212,811,396.69				212,811,396.69
其中: 长期股权投资	212,811,396.69				212,811,396.69
长期债权投资					
固定资产减值准备合计	39,475.00		39,475.00	39,475.00	
其中: 房屋、建筑物	39,475.00		39,475.00	39,475.00	
机器设备					
无形资产减值准备					
其中: 专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
资产减值合计	275,052,377.91	7,669,870.74	7,599,297.94	7,599,297.94	275,122,950.71

## 母公司资产减值表

2005 年 1-6 月

编制单位: 上海爱建股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	21,809,738.27	1,436,309.66	560,740.69	560,740.69	22,685,307.24
其中: 应收账款					
其他应收款	21,809,738.27	1,436,309.66	560,740.69	560,740.69	22,685,307.24
短期投资跌价准备合计					
其中: 股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计					
其中: 库存商品					
原材料					
长期投资减值准备合计	124,332,800.88				124,332,800.88
其中: 长期股权投资	124,332,800.88				124,332,800.88
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中: 房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中: 专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
资产减值合计	146,142,539.15	1,436,309.66	560,740.69	560,740.69	147,018,108.12

股东权益增减变动表

2005 年 1-6 月

编制单位: 上海爱建股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	上期数
<b>一、实收资本(或股本)</b>		
期初余额	460,687,964.00	460,687,964.00
本期增加数		
其中: 资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(股本)		
本期减少数		
期末余额	460,687,964.00	460,687,964.00
<b>二、资本公积</b>		
期初余额	950,615,694.89	950,164,194.89
本期增加数		451,500.00
其中: 资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		451,500.00
关联交易差价		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		
本期减少数		
其中: 转增资本(或股本)		
期末余额	950,615,694.89	950,615,694.89
<b>三、法定和任意盈余公积</b>		
期初余额	408,580,471.59	408,360,489.62
本期增加数		219,981.97
其中: 从净利润中提取数		219,981.97
法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本期减少数	486,436.71	
其中: 弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
期末余额	408,094,034.88	408,580,471.59
其中: 法定盈余公积	111,274,450.44	111,760,887.15

储备基金		
企业发展基金		
<b>四、法定公益金</b>		
期初余额	6,134,993.24	5,977,793.48
本期增加数		157,199.76
其中：从净利润中提取数		157,199.76
本期减少数	243,218.36	
其中：其他集体福利支出		
期末余额	5,891,774.88	6,134,993.24
<b>五、未分配利润</b>		
期初未分配利润	-287,855,241.15	-297,702,862.25
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	20,150,983.59	10,224,802.83
本期利润分配		377,181.73
其他转入	729,655.07	
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	-266,974,602.49	-287,855,241.15

(二) 会计报表附注

**上海爱建股份有限公司**  
**2005 年半年度会计报表附注**

**一、公司简介**

上海爱建股份有限公司的前身上海市工商界爱国建设公司于一九七九年成立，一九九二年七月经批准改制为股份制企业。一九九三年四月在上海证券交易所上市。属于综合类型的股份制企业。公司的注册地址为上海市浦东新区泰谷路 168 号，法定代表人为顾青，截止二 00 五年六月三十日，股本为肆亿陆仟零陆拾玖万元。

公司经营范围为：实业投资，房地产开发、经营及咨询，外经贸部批准的进出口业务（按批文），商务咨询。

**二、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法**

**(一) 会计制度**

执行企业会计准则、《企业会计制度》及其有关的补充规定。

**(二) 会计年度**

公历 2005 年 1 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日止。

**(三) 记帐本位币**

采用人民币为记帐本位币。

**(四) 记帐基础和计价原则**

以权责发生制为记帐基础，以历史成本作为计价原则。

**(五) 外币业务核算方法**

外币业务发生时，按业务发生当期期初的人民币市场汇价作为折算汇率，折合成人民币记帐，期末外币帐户余额按期末人民币市场汇价折合成人民币金额进行调整。除涉及未完工程的外币负债帐户期末折算差额计入在建工程外，其余外币帐户的折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

## **(六) 外币会计报表的折算方法**

按照财政部财会字(1995)11号《关于印发<合并会计报表暂行规定>的通知》，除所有者权益类项目(不含未分配利润项目)以发生时的市场汇价(中间价)折算为人民币外，资产、负债、损益类项目均以合并会计报表决算日的市场汇价(中间价)折算为人民币。外币报表折算差额在合并资产负债表中单独列示。

## **(七) 现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将同时具备期限短(从购买日起，三个月到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## **(八) 短期投资核算方法**

### **1、取得的计价方法**

取得投资时按实际支付的价款(扣除已宣告未领取的现金股利或已到期未领取的债券利息)、相关税费计价。债务重组取得债务人用以抵债的短期投资，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；以非货币性交易换入的短期投资，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

### **2、短期投资跌价准备的计提**

中期末及年末，按成本与收盘价孰低提取或调整短期投资跌价准备。

按投资总体、投资类别或单项投资计算并确定计提跌价准备。如某项短期投资占整个短期投资10%以上，则按单项投资为基础计提跌价损失准备。

### **3、短期投资收益的确认**

短期投资待处置时确认投资收益。在持有期间分得的现金股利和利息，冲减投资成本或相关应收项目。

## **(九) 坏帐核算方法**

### **1、坏帐的确认标准：**

因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务超过三年，确实无法收回的应收款项，报公司董事会批准后，作为坏帐。

### **2、坏帐损失的核算方法**

采用备抵法核算，坏帐损失发生时，冲销已提取的坏帐准备。

### **3、坏帐准备的计提方法和计提比例**

(1)采用余额百分比法，情况特殊的应收款项还可采用个别认定法。

(2)中期末、年末对可能无法收回的应收款项全额计提坏帐准备，其余应收款项按期末余额的 6%计提。

## **(十) 存货核算方法**

### **1、 存货的分类**

原材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品、委托加工物资、开发商品、开发成本、分期收款发出商品。

### **2、 取得和发出的计价方法**

日常核算时，按各类存货取得时的实际成本计价（其中：商品零售企业按售价法记帐），发出时按加权平均法或移动加权平均计价；期末按成本与可变现净值孰低计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

### **3、 低值易耗品和包装物的摊销方法**

(1) 低值易耗品采用一次摊销法；

(2) 包装物在领用时计入成本。

### **4、 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

### **5、 开发用土地的核算方法**

(1) 纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本；

(2) 连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

### **6、 公共配套设施费用的核算方法**

(1) 不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例定标准分配计入商品房成本；

(2) 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### **7、 存货跌价准备的确认标准、计提方法**

(1) 除开发商品、开发成本的存货：中期末及年末按重要性原则对主要存货项目以其单个存货的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。如果以后存货价值又得以恢复，在已提跌价准备的范围内转回。

(2) 开发商品、开发成本：中期末及年末按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价及可变现净值，对其计提跌价准备。

## **(十一) 长期投资核算方法**

### **1、取得的计价方法**

长期股权投资取得时的成本：按发生的实际成本确定，包括相关的税金、手续费等。债务重组取得债务人用以抵债的股权投资，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的股权投资，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

### **2、长期股权投资的核算方法**

对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，采用成本法核算；对被投资单位能实施控制、共同控制或重大影响的，采用权益法核算。

按权益法核算长期股权投资时，初始投资成本高于应享有被投资单位净资产份额所确认的股权投资差额，若合同规定投资期限的按投资期限平均摊销；若合同未规定投资期限的按 10 年平均摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位净资产份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。2003 年以前发生的股权投资差额贷差仍按原规定摊销。再次投资发生的股权投资差额按财会[2004]3 号文处理。

### **3、长期债权投资的核算方法**

中期末及年末，按合同规定利率或债券票面利率计提利息，并同时按直线法摊销债券投资溢价或折价。

如果计提的利息到期不能收回，停止计息并冲回原已计提的利息。

### **4、长期投资减值准备的计提**

中期末及年末，按预计可收回金额低于长期投资帐面价值的差额，计提长期投资减值准备。自 2004 年起计提长期投资减值准备时对以前年度已发生的股权投资差额按财会（2004）3 号文处理。

长期投资减值准备按个别投资项目计算确定。

## **(十二) 委托贷款核算方法**

企业对委托金融机构贷出的款项，按实际委托的贷款金额入帐。期末，按照委托贷款合同规定的利率计提应收利息。如果计提的利息到期不能收回，则停止计息并冲回原已计提的利息。

中期末及年末，对委托贷款可收回金额低于贷款本金的差额，计提委托贷款减值准备。

## **(十三) 固定资产计价、折旧方法及减值准备**

### **1、固定资产标准**



指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值较高的有形资产。

## 2、固定资产的分类

房屋及建筑物、专用设备、通用设备、运输设备、其他设备、固定资产装修、经营租入固定资产改良等；

## 3、固定资产的计价

遵循实际成本计价原则计价。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的固定资产，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原帐面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为入帐价值，如果融资租赁资产占企业资产总额等于或小于 30%的，则按最低租赁付款额作为入帐值。

## 4、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

类 别	预计使用年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25 - 35	3 - 10	3.88—2.57
通用设备	4 - 10	3 - 10	24.25—9.00
专用设备	5 - 10	3 - 10	19.40—9.00
运输设备	4 - 8	3 - 10	24.25—11.25
其他设备	4 - 5	3 - 10	24.25—18.00

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产发生的符合资本化条件的装修费用，在两次装修期间、剩尚租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

## 5、固定资产减值准备

中期末及年末，对由于市价持续下跌、技术陈旧、实体损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于帐面价值的，按预计可收回金额低于其帐面价值的差额，计提固定资产减值准备。

固定资产减值准备按单项资产计提。

#### **(十四) 在建工程核算方法**

##### **1、取得的计价方法**

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算，尚未办理竣工决算的，按估计价值转帐，待办理竣工决算手续后再作调整。

##### **2、在建工程减值准备的计提**

中期末及年末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后且给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计提在建工程减值准备。

在建工程减值准备按单项工程计提。

#### **(十五) 无形资产核算方法**

##### **1、取得的计价方法**

按取得时的实际成本入帐。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，按应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

##### **2、摊销方法**

采用直线法。相关合同与法律两者中只有一方规定受益年限或有效年限的，按不超过规定年数的期限平均摊销；两者均规定年限的按孰低者平均摊销；两者均未规定年限的按不超过十年的期限平均摊销。

##### **3、无形资产减值准备的计提**

中期末及年末，对于因被其他新技术替代、市价大幅下跌而导致创利能力受到重大不利影响或下跌价值预期不会恢复的无形资产，按预计可收回金额低于其帐面价值的差额，计提无形资产减值准备。

无形资产减值准备按单项资产计提。

#### **(十六) 长期待摊费用摊销方法**

### 1、开办费转销方法

在开始生产经营的当月一次计入损益。

### 2、其他长期待摊费用摊销方法

在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

## （十七）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

专门借款的辅助费用在所购建资产达到预定可使用状态前，予以资本化，若金额较小则直接计入当期损益。

专门借款的利息、溢折价摊销、汇兑差额开始资本化应同时满足以下三个条件：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当购建资产项目发生非正常中断且连续三个月或以上时，借款费用暂停资本化。当购建资产项目达到预定可使用状态后，借款费用停止资本化。

当购建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。

普通借款的借款费用和不符合资本化规定的专门借款的借款费用，均计入发生当期损益。

### 2、借款费用资本化期间

按季度计算借款费用资本化金额。

### 3、专门借款的借款费用资本化金额的确定方法

每一会计期间利息的资本化金额 = 至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数 × 借款加权平均利率。

允许资本化的辅助费用、汇兑差额按实际发生额直接资本化。

## （十八）维修基金的核算方法

按上海市物价局、上海市房地产局公布的沪价房（1996）第 116 号、第 157 号文规定，提取维修基金，计入开发成本。

## （十九）质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中所规定质量保证金的留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

## （二十）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，公司将其列为预计负债：

- 1、该义务是企业承担的现时义务；
- 2、该义务履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3、该义务金额可以可靠地计量。

## **(二十一) 收入确认原则**

### **1、销售商品**

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠地计量时，确认营业收入实现。

### **2、提供劳务**

在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

### **3、让渡资产使用权**

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时确认为收入。

### **4、房地产销售**

- (1) 工程已经竣工；
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (4) 成本能够可靠地计量。

### **5、出租物业收入**

- (1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- (2) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (3) 出租开发成本能够可靠地计量。

## **(二十二) 所得税的会计处理方法**

采用应付税款法。

## **(二十三) 本期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响**

本期无主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

## **(二十四) 合并会计报表的编制方法**

- 1、合并会计报表按照《合并会计报表暂行规定》及有关文件，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。对纳入合并范围的合营企业，采用比例合并法编制合并会计报表。
- 2、母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

### 三、税项

公司主要税种和税率为：

税 种	税率	备 注
增值税	17%、13%	商品（产品）销售
营业税	5%	商品房销售、咨询费收入
所得税	15%	母公司、上海爱建进出口有限公司、上海怡荣发展有限公司（注）
	33%	除母公司、上海爱建进出口有限公司、上海怡荣发展有限公司及上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司外的其它子公司
	26.4%	上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司按 33% 的 80% 计

注：上述企业均注册在浦东新区。

### 四、控股子公司及合营企业

#### （一）公司所控制的所有子公司、合营企业情况及其合并范围

被投资单位全称	业务性质	注册 资本（万 元）	经营范围	母公司实际投 资额（万元）	母公司控股 比 例	合并范围内 控股比例	是否 合并
上海爱建进出口有限公司	商业	3,000	进出口贸易、 服务咨询	3,000	100%	100%	是
上海怡荣发展有限公司	服务业	USD500	仓储和贸易	USD375	75%	75%	是
爱建（香港）有限	商业	HKD500	进出口贸易	HKD500	100%	100%	是

公司							
上海爱和置业发展有限公司	房地产	500	房地产开发、物业管理	475	95%	95%	是
上海爱建科技实业公司	商业	812	百货、针纺织品、橡塑五金等	812	100%	100%	是
上海爱建纺织品公司	商业	1,400	纺织品、百货	1,400	100%	100%	是
上海爱建纸业有限公司	商业	1,000	原料、纸张、印刷器材	800	80%	100%	是
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	服务业	1,250	室内装潢及设备安装	825	75%	86%	是
上海方达投资发展有限公司	服务业	20,000	经济信息咨询、中介服务,投资咨询等	19,000	95%	95%	是
上海爱建杨浦实业公司	商业	600	纸张、五金	600	100%	100%	是
上海爱建房地产信息咨询有限公司	房地产	58	房地产中介、咨询	---	---	99%	是
上海菱建物业管理有限公司	服务业	USD32.5	房产物业管理	USD24.38	75%	75%	是
上海爱建物业有限公司	服务业	300	房产物业管理	30	10%	100%	是
爱建(新加坡)有限公司	商业	SGD10	进出口贸易	---	---	80%	是
上海爱建顾村置业有限公司	房地产	500	房地产开发、物业管理	475	95%	100%	是
上海爱建房地产销售有限公司	房地产	100	房产代理销售、中介,房地产营销策划	15	15%	50%	是
上海爱建信托投资	金融业	100,000	金融信托投资	980,000	98%	100%	否, 见

有限责任公司							原因 1
爱建证券有限责任公司	金融业	65,000	证券承销和上市推荐；证券自营；代理证券买卖业务等	13,000	20%	34.23%(注)	否，见原因 1
上海爱圣塑胶有限公司	工业	600	塑胶制品	600	100%	100%	否，见原因 2
上海爱建经贸实业公司	商业	2,561.5	金属材料、机电五金、日用百货	2,561.5	100%	100%	否，见原因 2
香港怡荣发展有限公司	商业	HKD10	进出口贸易、咨询服务及仓储	---	---	100%	否，见原因 2

注：上海爱建信托投资有限责任公司持有爱建证券有限责任公司 30.02%股权，因此公司实际控制爱建证券有限责任公司 63.54%股权。

## （二）未纳入合并会计报表范围的子公司

未合并的原因：

- 1、上海爱建信托投资有限责任公司和爱建证券有限责任公司是上海爱建股份有限公司的控股子公司，作为金融企业属于行业特殊的子公司，因此未纳入合并报表范围；
- 2、属于关停并转的子公司。

## （三）纳入合并报表范围但母公司持股比例未达到 50%以上的子公司及原因

公司持有上海爱建房地产销售有限公司 50%股权，作为第一大股东且拥有对其实质上的控制权，因此纳入合并会计报表范围。

## （四）本期合并报表范围的变更情况

本期减少合并单位为上海爱建纳米科技发展有限公司和上海爱圣塑胶有限公司，原因分别为转让和歇业清理。

## 五、会计报表

项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为期末数）

**（一）货币资金**

项 目	期末数	年初数
现 金	635,841.17	251,621.07
银行存款	3,764,436.90	464,729,270.89
其他货币资金	49,969,699.71	105,373,933.42
合 计	<u>404,369,977.78</u>	<u>570,354,825.38</u>
其中美元：外币金额	211,282.61	1,079,165.12
折算汇率	8.2765	8.2765
折合人民币	1,748,680.52	8,931,710.12
港元：外币金额	386,070.76	342,170.09
折算汇率	1.0649	1.0637
折合人民币	411,126.75	363,966.32
欧元：外币金额	0.49	0.49
折算汇率	9.9590	11.2627
折合人民币	4.88	5.52
新加坡元：外币金额	87,038.98	84,170.16
折算汇率	4.90925	5.055
折合人民币	427,296.11	425,480.16

**（二）短期投资和短期投资跌价准备**

项 目	期末数		年初数		期末市价总额
	帐面余额	跌价准备	帐面余额	跌价准备	
股票投资	488,804.64	97,208.52	488,565.31	52,000.30	447,503.81
国债投资			---	---	---
其他投资	<u>500,000,000.00</u>		<u>65,000,000.00</u>	---	---
合 计	<u>500,488,804.64</u>	<u>97,208.52</u>	<u>65,488,565.31</u>	<u>52,000.30</u>	447,503.81

**1、股票投资期末数**

股票名称	股数	投资成本	期末每股市价		期末市价总额
			原币	本位币	
天科股份	1,690	6,252.40		3.58	6,050.20



外运发展	2,970	13,552.00		6.46	19,186.20
北京巴士	1,000	9,260.00		5.37	5,370.00
大西洋	1,000	7,110.00		5.33	5,330.00
亚星化学	1,000	8,940.00		4.77	4,770.00
广东榕泰	1,200	9,420.00		5.22	6,264.00
交大昂立	2,400	26,356.00		5.07	12,168.00
洪城股份	1,000	7,680.00		4.20	4,200.00
天房发展	2,000	9,808.00		2.90	5,800.00
大连圣亚	1,000	7,660.00		4.48	4,480.00
二纺 B 股	205,390	190,560.31	USD0.232	1.2000	246,468.00
联华 B 股	130,000	192,205.93	USD0.143	0.9801	127,417.41
小 计		488,804.64			447,503.81

## 2、其他投资期末数

受托人名称	性 质	资金投入时间	所得收益	期末帐面额	计提减值准备
上海爱建信托投 资有限责任公司	非指定用途 资金信托	2004.8.30	---	65,000,000.00	---
上海爱建信托投 资有限责任公司	非指定用途 资金信托	2005.1.14	---	120,000,000.00	---
上海爱建信托投 资有限责任公司	非指定用途 资金信托	2005.2.23	---	10,000,000.00	---
上海爱建信托投 资有限责任公司	非指定用途 资金信托	2005.2.28	---	50,000,000.00	---
上海爱建信托投 资有限责任公司	非指定用途 资金信托	2005.3.15	---	50,000,000.00	---
上海爱建信托投 资有限责任公司	非指定用途 资金信托	2005.3.24	---	100,000,000.00	---
上海爱建信托投 资有限责任公司	非指定用途 资金信托	2005.3.31	---	50,000,000.00	---
上海爱建信托投 资有限责任公司	非指定用途 资金信托	2005.4.25	---	55,000,000.00	---
合 计				500,000,000.00	

## 3、短期投资跌价准备

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股票投资	52,000.30	45,208.22		97,208.52

短期投资跌价准备增减变动原因：因市价继续下跌而增加 45,208.22 元。

4、短期投资期末数比年初数增加 434,955,031.11 元，增加比例 664.70%，主要原因因为本期增加非指定用途资金信托 4.35 亿元。

### (三) 应收票据

项 目	期末数	年初数
商业承兑汇票	3,498,581.71	2,497,561.00

注：期末无抵押和贴现应收票据。

应收票据期末数比年初数增加 1,001,020.71 元，增加比例 40.08%，主要原因为本期下属企业收到商业承兑汇票。

### (四) 应收股利

项 目	金 额	性质和内容
上海爱建建筑设计院有限公司	757,308.88	应收2002、2004年度利润
爱建德固赛(上海)引发剂有限公司	3,880,435.96	应收2002年度利润
上海爱建经贸实业公司	3,414,805.48	应收2003、2004年度利润
合计	<u>8,052,550.32</u>	

### (五) 应收账款

#### 1、帐龄分析

帐 龄	期末余额				年初余额			
	帐面余额	占总额比例	坏帐准备比例	坏帐准备	帐面余额	占总额比例	坏帐准备比例	坏帐准备
1年以内	32,190,085.46	73.59%	6%	1,931,405.11	36,951,128.68	76.27%	6%	2,217,067.58
1至2年	2,600,097.55	5.94%	6%	156,005.82	649,822.61	1.34%	6%	38,989.36
2至3年	348,668.08	0.80%	6%	20,919.99	1,867,864.55	3.86%	6%	112,071.87
3年以上	5,046,505.96	11.54%	6%	302,790.36	5,426,810.52	11.20%	6%	325,608.60
特别准备	<u>3,555,712.18</u>	<u>8.13%</u>	<u>100%</u>	<u>3,555,712.18</u>	<u>3,552,844.64</u>	<u>7.33%</u>	<u>100%</u>	<u>3,552,844.64</u>
合 计	<u>43,741,069.23</u>	<u>100.00%</u>		<u>5,966,833.46</u>	<u>48,448,471.00</u>	<u>100.00%</u>		<u>6,246,582.05</u>

2、期末应收账款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 16,214,641.43 元，占应收帐款总金额的 37.07%。

#### 3、期末全额计提坏帐准备的说明

名 称	金 额	计提比例	理 由
金利洋行	2,106,678.56	100%	无法收回
泰生行	298,557.17	100%	无法收回

福昌公司	139,474.45	100%	无法收回
世民工业公司	1,011,002.00	100%	无法收回
合 计	<u>3,555,712.18</u>		

4、本期实际无冲销的应收账款

5、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位欠款。

（六）其他应收款

1、帐龄分析

帐 龄	期末余额				年初余额			
	帐面余额	占总额比例	坏帐准备计提比例	坏帐准备	帐面余额	占总额比例	坏帐准备计提比例	坏帐准备
1年以内	89,485,347.89	45.05%	6%	5,369,120.87	46,444,788.23	24.71%	6%	2,786,687.29
1至2年	3,575,360.35	1.80%	6%	214,521.62	21,983,340.41	11.70%	6%	1,319,000.42
2至3年	10,515,280.12	5.29%	6%	630,916.81	6,244,714.47	3.32%	6%	374,682.86
3年以上	48,901,465.80	24.62%	6%	2,934,087.95	66,995,660.00	35.65%	6%	4,019,739.60
特别准备	<u>46,145,719.49</u>	<u>23.24%</u>	100%	46,145,719.49	<u>46,258,092.70</u>	<u>24.62%</u>	100%	<u>46,258,092.70</u>
合 计	<u>198,623,173.65</u>			<u>55,294,366.74</u>	<u>187,926,595.81</u>	<u>100.00%</u>		<u>54,758,202.87</u>

2、期末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 153,315,342.30 元，占其他应收款总金额的比例为 77.19%。

3、本期末全额计提坏帐准备的说明

欠款单位名称	欠款金额	计提比例	理 由
上海艺嘉贸易发展有限公司	39,500,000.00	100%	无法收回
祁连小区	3,708,300.00	100%	无法收回
加拿大 T . F 特种木材厂	1,806,798.79	100%	无法收回
湘潭锰业集团有限公司	718,642.79	100%	无法收回
上海爱森建筑装饰配套工程有限公司	200,000.00	100%	无法收回
袁小明	88,918.50	100%	无法收回
上海申楚制衣有限公司	58,161.71	100%	无法收回
富地经贸	43,625.00	100%	无法收回
俞安华	14,897.70	100%	无法收回
骆福祥	6,375.00	100%	无法收回
合 计	<u>46,145,719.49</u>		

4、本期实际冲销的其他应收款

欠款单位名称	性质	冲销金额	冲销理由	是否涉及
--------	----	------	------	------

上海爱建纳米科技发展有限公司	借款	6,339,165.10	无法收回	关联交易 是
合 计		<u>6,339,165.10</u>		

**5、金额较大的其他应收款**

欠款单位名称	金额	性质或内容
上海爱坤置业有限公司	47,284,650.00	往来款
上海艺嘉贸易发展有限公司	39,500,000.00	往来款
上海昊川置业有限公司	25,000,000.00	往来款
香港怡荣发展有限公司	23,352,543.57	往来款
上海工商房屋建设公司	<u>18,178,148.73</u>	往来款
合计	<u>153,315,342.30</u>	

**6、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。**

**（七）预付账款**

**1、帐龄分析**

帐 龄	期末余额		年初余额		期末未收回 原因
	金 额	占总额 比例	金 额	占总额 比例	
1 年以内	676,292,111.09	99.99%	13,177,695.53	100%	预付货款
1 至 2 年	5,000.00	0.01%			预付货款
合计	676,297,111.09		13,177,695.53		

**2、期末预付帐款中无持本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位欠款。**

**3、预付帐款期末数比年初增加 663,119,415.56 元，增加比例 5,032.13%，主要原因因为预付房产新项目土地价款 6.46 亿元。**

**（八）存货及存货跌价准备**

项 目	期末数		年初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	370,257.86	107,050.33	700,857.28	107,050.33
在产品	34,266.98		1,132,120.09	---
包装物			34,821.98	---
低值易耗品	155,166.52		284,125.74	---
产成品			3,084,371.81	---
库存商品	14,039,503.80	846,094.97	13,826,336.92	1,037,670.67

开发成本	595,675,258.84	719,065,333.16	---
开发产品	411,855,735.28	92,895,228.66	---
工程施工	<u>21,177,690.72</u>	<u>12,700,824.52</u>	---
合 计	<u>1,043,307,880.00</u>	<u>843,724,020.16</u>	<u>1,144,721.00</u>

存货按成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：

按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合公司已售楼盘的售价及开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

注 1：开发成本明细如下

项目名称	开工时间	预计峻工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
爱建国（田林）	2001 年 4 月	2005 年 10 月	11.3 亿元	375,988,927.86	4,870,750.87
爱建顾村项目	2004 年 3 月	2005 年 12 月	8.5 亿元	<u>343,076,405.30</u>	<u>590,804,507.97</u>
合 计				<u>719,065,333.16</u>	<u>595,675,258.84</u>

注 2：开发产品明细如下

项目名称	峻工时间	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
爱和爱乐大厦	1994 年 12 月	469,497.21			469,497.21
爱博大厦	1997 年 12 月	1,619,005.93			1,619,005.93
爱建新家园	2000 年 11 月	1,570,160.00			1,570,160.00
爱建国（田林）	2002 年 12 月	86,519,990.05	467,373,434.53	145,696,352.44	408,197,072.14
爱建顾村项目		<u>2,716,575.47</u>		<u>2,716,575.47</u>	
合 计		<u>92,895,228.66</u>	<u>467,373,434.53</u>	<u>148,412,927.91</u>	<u>411,855,735.28</u>

### （九）待摊费用

类 别	年初数	本期增加	本期摊销	期末数	期末结存原因
保险费	37,659.69	12,620.04	39,372.93	10,906.80	2005年度费用
养路费	7,575.00	15,150.00	15,150.00	7,575.00	2005年度费用
配额费	---				2005年度费用
租赁费	1,393,500.00	1,957,938.11	3,307,738.11	43,700.00	2005年度费用
其 他	<u>10,500.00</u>	<u>82,000.01</u>	<u>20,500.00</u>	<u>72,000.01</u>	2005年度费用
合 计	<u>1,449,234.69</u>	<u>2,067,708.16</u>	<u>3,382,761.04</u>	<u>134,181.81</u>	

### （十）一年内到期的长期债权投资

期末数	年初数
0	255,000,000.00

**(十一) 长期投资**

项 目	期末数		年初数	
	帐面余额	减值准备	帐面余额	减值准备
长期股权投资	1,109,738,921.64	212,811,396.69	1,096,962,693.46	212,811,396.69
长期债权投资	192,600,000.00		1,101.25	---
合 计	<u>1,302,338,921.64</u>	<u>212,811,396.69</u>	<u>1,096,963,794.71</u>	<u>212,811,396.69</u>

**1、长期股权投资**

**(1) 股票投资**

被投资公司名称	占被投资单位		股票数量	初始投资金额	期末账面余额	年初账面余额
	注册资本比例	股份类别				
申能股份	0.14%	法人股	3,900,000	8,136,524.00	8,136,524.00	8,136,524.00
海泰发展	0.17%	法人股	468,000	720,000.00	720,000.00	720,000.00
PT 国嘉实业	0.17%	法人股	303,801	348,720.00	348,720.00	348,720.00
三爱富	0.05%	法人股	109,829	100,936.00	100,936.00	100,936.00
广电信息	0.29%	法人股	2,395,800	6,940,000.00	6,940,000.00	6,940,000.00
锦江投资	0.34%	法人股	1,881,792	4,968,000.00	4,968,000.00	4,968,000.00
龙头股份	0.01%	法人股	36,000	100,000.00	100,000.00	100,000.00
天地源	0.21%	法人股	1,500,000	3,258,488.64	3,258,488.64	3,258,488.64
交大南洋	0.21%	法人股	370,260	852,000.00	852,000.00	852,000.00
ST 联华	1.95%	法人股	3,261,870	4,149,450.00	4,149,450.00	4,149,450.00
中华企业	0.34%	法人股	2,352,240	3,472,000.00	3,472,000.00	3,472,000.00
浦发银行	0.23%	法人股	9,000,000	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
世茂股份		法人股	42,000	81,200.00	81,200.00	81,200.00
上海银行	<1%	发起人股	767,700	767,700.00	767,700.00	767,700.00
申银万国证券	0.46%	发起人股	3,036,425	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
上海国际信托投 资公司	0.40%	发起人股	9,999,200	<u>14,999,200.00</u>	<u>14,999,200.00</u>	<u>14,999,200.00</u>
合计				<u>60,894,218.64</u>	<u>60,894,218.64</u>	<u>60,894,218.64</u>

**(2) 其他股权投资**

**A、成本法核算的股权投资**

被投资单位名称	股权比例	年初余额	本期增减	期末余额
上海爱邦房产投资有限公司	5%	2,918,694.25		2,918,694.25

上海飞龙股份有限公司	5%	500,000.00		500,000.00
上海佛欣爱建河道治理有限公司	5%	1,700,000.00		1,700,000.00
上海利昱国际贸易有限公司	5%	500,000.00		500,000.00
上海宝鼎投资股份有限公司	0.24%	172,524.00		172,524.00
宁波市金港信托投资有限责任公司	9.80%	30,000,000.00		30,000,000.00
上海百乐毛纺有限公司	2.94%	1,072,366.50		1,072,366.50
上海福州西餐厅	32%	634,629.80		634,629.80
上海环球玩具有限公司	10%	1,400,000.00	-1,400,000.00	
上海西门子数字程控通讯有限公司	13.38%	6,373,807.61		6,373,807.61
上海工商房屋建设公司	30%	150,000.00		150,000.00
哈尔滨爱达投资置业有限公司	7.78%	17,500,000.00	-17,500,000.00	
扬州淡马锡装饰配套工程有限公司	6%	75,000.00		75,000.00
上海昊川置业有限公司	10%	5,000,000.00		5,000,000.00
上海爱坤置业有限公司	6.43%		18,000,000.00	18,000,000.00
上海爱建资产管理有限公司	1%	500,000.00		500,000.00
湖南湘邮科技股份有限公司	2.10%	2,200,000.00		2,200,000.00
湖南爱建通信有限公司	6%	753,000.00		753,000.00
三浦公司	3%	30,000.00		30,000.00
香港怡荣发展有限公司(注)	100%	106,370.00	120.00	106,490.00
香港百乐染整厂有限公司(注)	3.34%	1,807,271.23	2,038.85	1,809,310.08
加拿大 TF 特种木材厂(注)	14.62%	<u>1,529,228.77</u>	<u>1,725.18</u>	<u>1,530,953.95</u>
合 计		<u>74,922,892.16</u>	<u>-896,115.97</u>	<u>74,026,776.19</u>

注：香港怡荣发展有限公司、香港百乐染整厂有限公司与加拿大 TF 特种木材厂本期增加金额系汇率变动影响所致。

### B、权益法核算的子公司股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本	年初余额	本期权益增减额					期末余额			
			本年合计	其中：投资成 本	确认损益	分得利润	其他	初始投资	累计增减	合计	
上海爱建信托投资有限责任 公司	100%	687,276,518.80	15,016,097.76		15,016,097.76			---	1,000,000,000.00	-297,707,383.44	702,292,616.56
爱建证券有限责任公司	34%	212,799,396.69						---	222,500,000.00	9,700,603.31	212,799,396.69
上海爱建经贸实业公司	100%	37,167,902.46	-1,422,743.18		698,700.20	-2,121,443.38		---	25,615,000.00	10,130,159.28	35,745,159.28
合 计		937,243,817.95	13,593,354.58		15,714,797.96	-2,121,443.38		---	1,248,115,000.00	-297,277,827.47	950,837,172.53

**C、权益法核算的联营企业股权投资**

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本	年初余额	本期权益增减额					期末余额		
			本年合计	其中：投资成本	确认损益	分得利润	股权 准备	初始投资	累计增减	合计
上海爱建建筑设计 院有限公司	30%	1,791,381.09	-200,224.79		207,084.09	-407,308.88		300,000.00	1,291,156.30	1,591,156.30
上海建汇建设工程 监理有限公司	49%	339,252.76	-339,252.76	-245,000.00	-41,470.20	-52,782.56		245,000.00	-245,000.00	
苏州爱建环球房地 产发展有限公司	45%	17,503,535.79						17,503,535.79		17,503,535.79
上海市颀桥寝园	30%	5,492,437.56	466,611.84		1,032,877.14	-566,265.30		2,767,452.14	3,191,597.26	5,959,049.40
合 计		25,126,607.20	-72,865.71	-245,000.00	1,198,491.03	-1,026,356.74		20,815,987.93	4,237,753.56	25,053,741.49

**(3) 构成合并价差的股权投资差额**

被投资单位名称	原始金额	摊 销 年 限	年初余额	本期摊销	期末余额
上海怡荣发展有限公司	1,111,376.85	44 年	934,566.93	12,629.28	921,937.65
上海方达投资发展有限公司	-2,572,819.58	10 年	-1,800,973.70	-128,640.98	-1,672,332.72
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	-716,871.40	10 年	-358,435.72	-35,843.58	-322,592.14
合 计	-2,178,314.13		-1,224,842.49	-151,855.28	-1,072,987.21

**2、长期债权投资**

**(1) 债券投资**

初 始 投 资

债券种类	面值	年利率	成本	到期日	年初余额	本期利息	累计应收利息	期末余额
煤气债券	1,000.00	2.25%	1,000.00	2005.6.9	1,101.25			

**(2) 其他债权投资**

受托人名称	性 质	初始投资成本	年利率	到期日	本期利息	累计应收 (已收)利息	期末余额	计提减值准 备
-------	-----	--------	-----	-----	------	----------------	------	------------



上海爱建信非指定用

托投资有限途资金信192,600,000.00                      2006.7.4                      192,600,000.00

责任公司 托

**长期债权投资期末数与年初数增加 192,598,898.75 元，增加比例 17,489,116.80%，主要原因：本期公司所属房地产分公司增加非指定用途资金信托 1.926 亿元。**

### 3、长期投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
三浦公司	12,000.00			12,000.00	
爱建证券有限责任公司	212,799,396.69			212,799,396.69	刘顺新案影响
合 计	212,811,396.69			212,811,396.69	

## (十二) 固定资产及累计折旧

### 1、固定资产

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	63,692,775.73	9,620.42	288,982.60	63,413,413.55
通用设备	5,754,099.47	67,950.00	9,685.00	5,812,364.47
专用设备	3,023,459.19		252,882.00	2,770,577.19
运输工具	13,686,803.79		77,338.68	13,609,465.11
其 他	5,810,222.34	57,023.11	510,887.58	5,536,357.87
合 计	91,967,360.52	134,593.53	1,139,775.86	90,962,178.19

其中：本期出售固定资产原值为 6,485.00 元。

本期减少合并范围所减少的固定资产原值为 1,133,290.86 元。

### 2、累计折旧

类 别	年初数	本期提取	本期减少	期末数
房屋及建筑物	17,987,169.34	1,014,734.41	237,548.22	18,764,355.53
通用设备	4,041,378.12	241,494.75	9,153.60	4,273,719.27
专用设备	741,959.04	63,637.74	132,040.59	673,556.19
运输工具	6,421,990.67	764,381.35	62,967.10	7,123,404.92
其 他	4,720,912.53	214,614.99	333,449.01	4,602,078.51
合 计	33,913,409.70	2,298,863.24	775,158.52	35,437,114.42

### 3、固定资产减值准备

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	39,475.00		39,475.00	

专用设备	---	
合 计	<u>39,475.00</u>	<u>39,475.00</u>

本期固定资产减值准备减少原因系本期合并范围减少所致。

#### 4、已提足折旧仍继续使用的固定资产

大 类	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋及建筑物	650,839.29	586,107.78	64,731.51
通用设备	804,966.17	764,732.24	40,233.93
专用设备	4,812.00	4,332.00	480.00
运输工具	3,389,076.25	3,126,484.10	262,592.15
其 他	<u>3,707,316.13</u>	<u>3,571,669.68</u>	<u>135,646.45</u>
合 计	<u>8,557,009.84</u>	<u>8,053,325.80</u>	<u>503,684.04</u>

### (十三) 无形资产

种 类	取得方式	原始金额	年初数	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销期限
土地使用权	购入	23,023,643.40	15,825,979.40		208,236.00	7,405,900.00	15,617,743.40	38 年
房屋使用权	购入	6,677,364.10	868,527.72		253,688.60	6,062,524.98	614,839.12	1-4 年
技术转让费	购入	500,000.00	300,000.12		300,000.12	500,000.00		5 年
财务软件	购入	172,700.00	108,643.46		78,696.59	142,753.13	29,946.87	1-5 年
商标使用权	购入	<u>17,200.00</u>	<u>5,236.00</u>		<u>858.00</u>	<u>12,822.00</u>	<u>4,378.00</u>	3-4 年
合 计		<u>30,390,907.50</u>	<u>17,108,386.70</u>		<u>841,479.31</u>	<u>14,124,000.11</u>	<u>16,266,907.39</u>	

### (十四) 长期待摊费用

种 类	原始金额	年初数	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销年限
租入固定资产改良支出	18,822,366.42	12,705,097.19		941,118.32	7,058,387.55	11,763,978.87	7 年
开办费	-33,132.14	-33,132.14	-318,477.63			-351,609.77	
其 他	---	---					
合 计	<u>18,789,234.28</u>	<u>12,671,965.05</u>	<u>-318,477.63</u>	<u>941,118.32</u>	<u>7,058,387.55</u>	<u>11,412,369.10</u>	

### (十五) 其他长期资产

类别及内容	年初数	本期增加	本期减少	期末数
出租开发产品	51,017,360.48		1,681,735.16	49,335,625.32

注：出租开发产品明细如下表

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额

爱和爱乐大厦	14,905,618.08	---	631,386.20	14,274,231.88
爱博大厦	33,908,710.66	---	911,211.68	32,997,498.98
爱邦大厦	2,203,031.74	---	139,137.28	2,063,894.46
合 计	51,017,360.48	---	1,681,735.16	49,335,625.32

**(十六) 短期借款**

<u>借款类别</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
信用借款	50,000,000.00	90,000,000.00
保证借款	300,000,000.00	40,000,000.00
抵押借款	512,000,000.00	215,000,000.00
合 计	<u>862,000,000.00</u>	<u>345,000,000.00</u>

注 1：其中抵押借款 51,200 万元。（1）以哈尔滨道里区经纬十道街 323,10.4 平方米国有土地使用权作抵押借款 25,500 万元；（2）以“四高”小区顾村基地三号地块 D-5 在建商品房抵押借款 4,000 万元；（3）以“四高”小区顾村基地三号地块 D-11 在建商品房抵押借款 16,000 万元；（4）以房地产权证号为沪房地市字（2000）第 000812 号及沪房地普字（2003）第 034594 号下的房屋所有权及占有范围内土地所有权抵押借款 5,700 万元。

注 2：其中保证借款 30,000 万元，由 The Mingly Coporation Ltd 提供担保。

注 3：期末余额中无已到期未偿还的借款。

**短期借款期末数比年初数增加 517,000,000.00 元，增加比例为 149.86%，主要原因为本期增加抵押及保证借款。**

**(十七) 应付账款**

<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
21,250,408.15	26,082,277.92

注 1：期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

注 2：期末余额中无账龄超过三年以上的大额应付账款。

**(十八) 预收账款**

<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
458,154,399.93	525,336,009.79

注：其中预收房款明细如下：

<u>项目名称</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
-------------	------------	------------

爱和爱乐大厦	438,031.10	438,031.10
爱建园(田林)	425,897,935.00	505,042,564.00
合 计	<u>426,335,966.10</u>	<u>505,480,595.10</u>

期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

**(十九) 其他应付款**

<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
1,008,791,161.56	349,170,511.88

其中：金额较大的其他应付款：

<u>债权人名称</u>	<u>金 额</u>	<u>未偿还原因</u>
上海闸北区建设委员会	154,000,000.00	市政动迁工作尚未完成
上海市住宅发展中心	133,096,698.00	市政动迁工作尚未完成
上海市北外滩动迁工作指挥部	108,000,000.00	市政动迁工作尚未完成
上海杨浦城市建设投资有限公司	82,114,932.60	市政动迁工作尚未完成
上海爱建信托投资有限责任公司	34,655,269.50	尚未支付
合 计	<u>511,866,900.10</u>	

1、期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

2、其他应付款期末数与年期初数增加 659,620,649.68 元，增加比例为 188.91%，主要原因为：房地产分公司暂收动迁单位和关联企业往来款。

**(二十) 应付工资**

<u>项 目</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
工效挂钩	533,863.72	694,406.37

**(二十一) 应付股利**

<u>投资者名称或类别</u>	<u>期末欠付股利金额</u>	<u>欠付原因</u>
历年法人股股利	1,950,851.96	尚未支付现金股利
上海锦江国际投资有限公司	33,504.60	尚未支付现金股利
上海市上投实业公司	33,504.60	尚未支付现金股利
上海新纺织经营开发有限公司	33,504.60	尚未支付现金股利
上海建筑五金公司	33,504.60	尚未支付现金股利
上海工业设备安装公司	180,434.42	尚未支付现金股利
香港怡荣发展有限公司	<u>39,920.82</u>	尚未支付现金股利

合 计 2,305,225.60

**(二十二) 应交税金**

<u>税 种</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>	<u>报告期执行的 法定税率</u>
增值税	-5,249,453.45	-2,690,282.12	13%、17%
营业税	-24,710,640.39	-8,449,075.15	5%
城建税	-1,366,443.95	-630,673.85	1%、7%
企业所得税	1,157,017.84	10,422,403.12	1%、15%、33%
个人所得税	159,905.59	3,230,774.54	---
土地增值税	-2,092,556.79	-3,400,692.44	---
房产税		<u>2,678.40</u>	---
合 计	<u>-32,102,171.15</u>	<u>-1,514,867.50</u>	

**(二十三) 其他应交款**

<u>项 目</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>	<u>计缴标准</u>
教育费附加	-735,604.48	-268,066.77	3%
河道管理费	-228,531.70	-30,101.20	1%
房 款	<u>19,923.45</u>	<u>19,923.45</u>	---
合 计	<u>-944,212.73</u>	<u>-278,244.52</u>	

**(二十四) 预提费用**

<u>类 别</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>	<u>结存原因</u>
借款利息	---		
预提房产开发成本	112,935,452.75	112,012,063.34	尚未支付
其 他	<u>450,722.96</u>	<u>30,000.00</u>	尚未支付
合 计	<u>113,386,175.71</u>	<u>112,042,063.34</u>	

**(二十五) 长期应付款**

<u>项 目</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
房屋维修基金	3,116,059.45	3,072,410.20

**(二十六) 专项应付款**

<u>拨款用途</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
纳米专项		840,000.00

**(二十七) 其他长期负债**

<u>项目及内容</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
待转销汇兑收益	28,436,723.23	28,436,723.23

**(二十八) 股本**

<u>股份结构</u>	<u>期末数</u>	<u>比例</u>	<u>年初数</u>	<u>比例</u>
一、未上市流通股份				
1、发起人股份	108,492,078.00	23.55%	108,492,078.00	23.55%
其中：境内法人持有股份	108,492,078.00	23.55%	108,492,078.00	23.55%
2、社会法人股	43,843,220.00	9.52%	43,843,220.00	9.52%
未上市流通股份合计	<u>152,335,298.00</u>	<u>33.07%</u>	<u>152,335,298.00</u>	<u>33.07%</u>
二、已上市流通股份				
人民币普通股	308,352,666.00	66.93%	308,352,666.00	66.93%
已上市流通股份合计	<u>308,352,666.00</u>	<u>66.93%</u>	<u>308,352,666.00</u>	<u>66.93%</u>
三、股份总数	<u>460,687,964.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>460,687,964.00</u>	<u>100.00%</u>

**(二十九) 资本公积**

<u>项 目</u>	<u>年初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>期末数</u>
股本溢价	948,856,146.41		948,856,146.41
接受捐赠非现金资产准备	185,732.00		185,732.00
被投资单位接受捐赠资产准备	11,300.00		11,300.00
被投资单位外币资本折算差额	564,210.00		564,210.00
股权投资准备	460,857.00		460,857.00
其他资本公积转入	<u>537,449.48</u>		<u>537,449.48</u>
合 计	<u>950,615,694.89</u>		<u>950,615,694.89</u>

**(三十) 盈余公积**

<u>项 目</u>	<u>年初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>
法定盈余公积	111,760,887.15		486,436.71	111,274,450.44

法定公益金	6,134,993.24	243,218.36	5,891,774.88
任意盈余公积	296,819,584.44		296,819,584.44
合计	<u>414,715,464.83</u>	<u>729,655.07</u>	<u>413,985,809.76</u>

本期盈余公积减少原因系本期合并范围减少转出的两金。

**(三十一) 未分配利润**

项 目	金 额
年初未分配利润	-287,855,241.15
加: 其他转入	729,655.07
加: 本期净利润	20,150,983.59
减: 提取法定盈余公积	
提取法定公益金	
期末未分配利润	<u>-266,974,602.49</u>

**(三十二) 主营业务收入、主营业务成本**

项 目	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
工 业		446,622.83		394,214.68		52,408.15
商 业	121,064,192.56	100,312,333.84	105,307,082.88	93,241,609.07	15,757,109.68	7,070,724.77
房地产业	197,095,781.70	747,440,775.32	149,338,621.20	578,913,540.39	47,757,160.50	168,527,234.93
旅游饮食服务业	7,630,339.19	6,270,866.80	3,792,717.80	3,053,954.10	3,837,621.39	3,216,912.70
施工企业	4,959,536.76		4,849,064.94		110,471.82	
公司内行业间相互抵销						
合 计	330,749,850.21	854,470,598.79	263,287,486.82	675,603,318.24	67,462,363.39	178,867,280.55

1、期末公司向前五名客户销售总额为 25,597,617.00 元，占公司全部主营业务收入的 7.74%

2、上述收入均为上海地区收入。

3、主营业务收入本期数比上期减少 523,720,748.58 元，减少比例为 61.29%，主营业务成本本期数比上期数减少 412,315,831.42 元，减少比例为 61.03%，主要原因为：房产收入有较大幅度减少，相应成本也大幅减少。

**(三十三) 主营业务税金及附加**

项 目	计缴标准	本期发生数	上期发生数
-----	------	-------	-------

营业税	5%	10,653,115.96	36,682,777.33
城建税	1%、7%	757,373.04	2,299,403.53
教育费附加	3%	<u>323,168.02</u>	<u>1,129,243.05</u>
土地增值税	1%	<u>2,330,023.49</u>	
合 计		<u>14,063,680.51</u>	<u>40,111,423.91</u>

主营业务税金及附加本期数比上期减少 26,047,743.40 元，减少比例为 64.94%，主要原因为：本期房产收入较大幅度减少。

**(三十四) 其他业务利润**

类 别	本期发生数			上期发生数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
材料、边料销售				-289.83	3,317.58	-3,607.41
管理业务	372,715.00	59,315.52	313,399.48	1,180,952.20	1,001,684.89	179,267.31
租赁业务	1,996,664.28	1,033,037.88	963,626.40	1,270,366.61	293,917.48	976,449.13
其 他	<u>348,677.10</u>	<u>56,229.59</u>	<u>292,447.51</u>	<u>1,242,136.90</u>	<u>902,929.24</u>	<u>339,207.66</u>
合 计	<u>2,718,056.38</u>	<u>1,148,582.99</u>	<u>1,569,473.39</u>	<u>3,693,165.88</u>	<u>2,201,849.19</u>	<u>1,491,316.69</u>

**(三十五) 财务费用**

类 别	本期发生数	上期发生数
利息支出	15,950,183.65	11,672,749.48
减：利息收入	2,356,043.93	2,249,018.95
汇兑损失	278,347.60	50,060.75
减：汇兑收益	61,685.81	10,570.35
其 他	<u>149,027.84</u>	<u>-72,526.65</u>
合 计	<u>13,959,829.35</u>	<u>9,390,694.28</u>

财务费用本期数比上期增加 4,569,135.07 元，增加比例为 48.66%，主要原因为：本期银行借款增加导致利息支出增加。

**(三十六) 投资收益**

**1、本期发生数**

明细项目	股票	债权	成本法下确认	计提减值准备	权益法下确认	股权投资	处置股权	合 计
	投资收益	投资收益			股权投资收益	差额摊销	收益	
短期投资		2,355.00		-45,165.73				-42,810.73



长期股权投资	1,860,000.00		-78,955.48		19,577,111.99	151,855.28		21,510,011.79
长期债权投资		11.25						11.25
合 计	1,860,000.00	2,366.25	-78,955.48	-45,165.73	19,577,111.99	151,855.28		21,467,212.31

## 2、上期发生数

明细项目	股票	债权	成本法下确认		权益法下确认	股权投资	处置股权	合 计
	投资收益	投资收益	股权投资收益	计提减值准备	股权投资收益	差额摊销	收益	
短期投资	1,968,134.38	3,488,521.88	389,690.05	-102,972.74	---	---	18,901.05	5,762,274.62
长期股权投资	1,287,488.40	---	823,422.91	---	-43,052,823.80	151,855.28	1,722,019.79	-39,068,037.42
长期债权投资		11.25	---	---	---	---	---	11.25
合 计	3,255,622.78	3,488,533.13	1,213,112.96	-102,972.74	-43,052,823.80	151,855.28	1,740,920.84	-33,305,751.55

## 3、本期所获得的收益占报告期利润总额 10%（含 10%）以上的投资活动：

业务内容	交易金额	相关成本	所获收益
上海爱建信托投资有限责任公司			15,016,097.76
上海怡荣发展有限公司			-4,136,113.43
上海方达投资发展有限公司			-4,424,968.81
合计			6,455,015.52

4、投资收益本期数比上期增加 54,772,963.86 元，增加比例为 164.45%，主要原因：上海爱建信托投资有限责任公司本期投资收益为 1,501.61 万元，而去年同期则为投资亏损 4,305.88 万元。

### （三十七）补贴收入

内 容	本期发生数	上期发生数
增值税返还		
外贸补贴		524,777.00
城建发展扶持资金		
合 计		524,777.00

补贴收入本期数比上期减少 524,777.00 元，减少比例 100%，主要原因为：本期上海爱建进出口有限公司未收到外贸补贴。

### （三十八）营业外收入

	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
固定资产清理净收益	600.60	607,077.74
赔偿及罚款收入	100.00	
违约金收入	7,450.00	161,637.75
动迁补偿收入		
其他	<u>24,670.00</u>	<u>3,088.61</u>
合计	<u>32,820.60</u>	<u>771,804.10</u>

**(三十九) 营业外支出**

<u>类别</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上期发生数</u>
固定资产清理损失	272.00	294,265.42
捐赠		51,354.75
罚款支出	73,312.10	2,649.23
其他	<u>14,478.59</u>	<u>24,300.00</u>
合计	<u>88,062.69</u>	<u>372,569.40</u>

**(四十) 收到的其他与经营活动有关的现金**

<u>项目</u>	<u>金额</u>
企业间往来	534,875,934.13
利息收入	2,349,112.03
营业外收入	<u>32,720.00</u>
合计	<u>537,257,766.16</u>

**(四十一) 支付的其他与经营活动有关的现金**

<u>项目</u>	<u>金额</u>
企业间往来	547,896,915.66
费用支出	33,816,177.84
营业外支出	<u>87,690.69</u>
合计	<u>581,800,784.19</u>

**(四十二) 支付的其他与投资活动有关的现金**

<u>项目</u>	<u>金额</u>
退出合并范围子公司年初货币资	654,490.04

金余额

六、母公司会计报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、账龄分析

账 龄	期末数			年初数				
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例		
1年以内	220,408,804.344	68.87%	6%	13,224,528.25	171,546,148.80	56.17%	6%	10,292,768.92
1至2年	4,627,154.82	1.45%	6%	277,629.29	29,609,423.82	9.70%	6%	1,776,565.43
2至3年	23,453,901.96	7.33%	6%	1,407,234.12	13,647,228.00	4.47%	6%	818,833.68
3年以上	67,793,592.95	21.19%	6%	4,067,615.58	86,887,837.18	28.45%	6%	5,213,270.24
特别准备	<u>3,708,300.00</u>	<u>1.16%</u>	<u>100%</u>	<u>3,708,300.00</u>	<u>3,708,300.00</u>	<u>1.21%</u>	<u>100%</u>	<u>3,708,300.00</u>
合 计	<u>319,991,754.07</u>			<u>22,685,307.24</u>	<u>305,398,937.80</u>	<u>100.00%</u>		<u>21,809,738.27</u>

2、期末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 256,183,125.21 元，占其他应收款总金额的比例为 80.06%。

3、本期全额计提坏账准备的说明

名 称	金 额	计提比例	理 由
祁连小区	3,708,300.00	100%	无法收回

4、期末金额较大的其他应收款

欠款单位名称	金 额	性质或内容
上海爱和置业发展有限公司	144,654,482.49	往来款
上海爱坤置业有限公司	47,284,650.00	往来款
上海昊川置业有限公司	25,000,000.00	往来款
爱建(香港)有限公司	21,065,843.99	往来款
上海工商房屋建设公司	18,178,148.73	往来款
合 计	<u>256,183,125.21</u>	

5、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(二) 长期投资

项 目	期末数		年初数	
	帐面余额	减值准备	帐面余额	减值准备
长期股权投资	1,142,240,218.82	124,332,800.88	1,139,166,832.44	124,332,800.88

长期股权投资 192,600,000.00 1,101.25 ---  
 合 计 1,334,840,218.82 124,332,800.88 1,139,167,933.69 124,332,800.88

**1、长期股权投资**

**(1) 股票投资**

被投资公司名称	占被投资单位 注册资本比例	股份类别	股票数量	初始投资金额	期末账面余额	年初账面余额
申能股份	0.11%	法人股	3,000,000	5,600,000.00	5,600,000.00	5,600,000.00
海泰发展	0.17%	法人股	468,000	720,000.00	720,000.00	720,000.00
PT 国嘉实业	0.17%	法人股	303,801	348,720.00	348,720.00	348,720.00
三爱富	0.05%	法人股	109,829	100,936.00	100,936.00	100,936.00
广电信息	0.29%	法人股	2,395,800	6,940,000.00	6,940,000.00	6,940,000.00
锦江投资	0.34%	法人股	1,881,792	4,968,000.00	4,968,000.00	4,968,000.00
龙头股份	0.01%	法人股	36,000	100,000.00	100,000.00	100,000.00
天地源	0.21%	法人股	1,500,000	3,258,488.64	3,258,488.64	3,258,488.64
交大南洋	0.21%	法人股	370,260	852,000.00	852,000.00	852,000.00
ST 联华	1.95%	法人股	3,261,870	4,149,450.00	4,149,450.00	4,149,450.00
中华企业	0.34%	法人股	2,352,240	3,472,000.00	3,472,000.00	3,472,000.00
浦发银行	0.23%	法人股	9,000,000	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
申银万国证券	0.46%	发起人股	3,036,425	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
上海国际信托投 资公司	0.40%	发起人股	9,999,200	14,999,200.00	14,999,200.00	14,999,200.00
合 计				57,508,794.64	57,508,794.64	57,508,794.64

**(2) 其他股权投资**

**A、成本法核算的股权投资**

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	年初余额	本期投资增减额	期末帐面余额
上海爱邦房产投资有限公司	5.00%	2,918,694.25		2,918,694.25
上海飞龙股份有限公司	5.00%	500,000.00		500,000.00
上海佛欣爱建河道治理有限公司	5.00%	1,700,000.00		1,700,000.00
上海利昱国际贸易有限公司	5.00%	500,000.00		500,000.00
上海宝鼎投资股份有限公司	0.24%	172,524.00		172,524.00

宁波市金港信托投资有限责任公司	9.80%	30,000,000.00		30,000,000.00
上海百乐毛纺有限公司	2.94%	1,072,366.50		1,072,366.50
上海福州西餐厅	32.00%	634,629.80		634,629.80
上海环球玩具有限公司	10.00%	1,400,000.00	-1,400,000.00	
上海西门子数字程控通讯有限公司	13.38%	6,373,807.61		6,373,807.61
上海工商房屋建设公司	30.00%	150,000.00		150,000.00
哈尔滨爱达投资置业有限公司	11.00%	17,500,000.00	-17,500,000.00	
上海昊川置业有限公司	10.00%	5,000,000.00		5,000,000.00
上海爱坤置业有限公司	6.43%		18,000,000.00	18,000,000.00
合 计		67,922,022.16	-900,000.00	67,022,022.16

**B、权益法核算的子公司股权投资**

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本(%)	年初余额	本期权益增减额						期末余额		
			本年合计	其中：投资 成本	确认损益	差额摊销	分得利润	其他	初始投资	累计增减	合计
上海爱建杨浦实业 公司	100%	3,363,190.31	-120,667.62	---	-120,667.62	---	---	---	6,000,000.00	-2,757,477.31	3,242,522.69
上海爱建信托投资 有限责任公司	98%	670,819,363.00	14,715,775.80	---	14,715,775.80	---	---	---	980,000,000.00	-294,464,861.20	685,535,138.80
上海爱建进出口有 限公司	100%	33,381,299.95	484,064.49	---	484,064.49	---	---	---	30,000,000.00	3,865,364.44	33,865,364.44
爱建（香港）有限 公司	100%	2,679,917.46	114,995.73	---	114,995.73	---	---	---	2,105,782.40	689,130.79	2,794,913.19
上海怡荣发展有限 公司	75%	21,830,540.76	-4,148,742.71	---	-4,136,113.43	-12,629.28	---	---	22,072,500.00	-4,390,701.95	17,681,798.05
上海方达投资发展 有限公司	95%	38,794,144.97	-4,296,327.83	---	-4,424,968.81	128,640.98	---	---	190,000,000.00	-155,502,182.86	34,497,817.14
爱建证券有限责任 公司	20%	124,332,800.88	---	---	---	---	---	---	130,000,000.00	-5,667,199.12	124,332,800.88
上海爱建经贸实业 公司	100%	37,167,902.46	-1,422,743.18	---	698,700.20	---	-2,121,443.38	---	25,615,000.00	10,130,159.28	35,745,159.28
上海爱建科技实业	100%	12,949,918.94	537,551.79	---	1,069,816.70	---	-532,264.91	---	8,622,632.43	4,864,838.30	13,487,470.73

公司											
上海爱建纺织品公司	100%	21,665,279.96	-184,885.28	---	-184,885.28	---	---	---	14,000,000.00	7,480,394.68	21,480,394.68
上海爱建纸业有限公司	80%	7,919,501.84	395,929.74	---	395,929.74	---	---	8,000,000.00	315,431.58	8,315,431.58	
上海菱建物业管理有限公司	75.00%	2,755,938.11	79,131.02	---	79,131.02	---	---	2,099,025.20	736,043.93	2,835,069.13	
上海爱和置业发展有限公司	95.00%	8,354,974.33	-625,280.46	---	-625,280.46	---	---	4,750,000.00	2,979,693.87	7,729,693.87	
上海爱建房地产销售有限公司	15.00%	330,058.20	-130,501.74		-130,501.74	---	---	150,000.00	49,556.46	199,556.46	
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	75.00%	2,810,664.55	-857,286.39	---	-893,129.97	35,843.58		8,250,000.00	-6,296,621.84	1,953,378.16	
上海爱建顾村置业有限公司	95.00%	4,750,000.00	---	---	---	---	---	4,750,000.00	---	4,750,000.00	
合计		993,905,495.72	4,541,013.36	---	7,042,866.37	151,855.28	-2,653,708.29	---	1,436,414,940.03	-437,968,430.95	998,446,509.08

C、权益法核算的联营企业股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本	年初余额	本期权益增减额					期末余额		
			本年合计	其中：投资成本	确认损益	分得利润	其他	初始投资	累计增减	合计
上海爱建建筑设计院有限公司	30%	1,791,381.09	-200,224.79		207,084.09	-407,308.88	---	300,000.00	1,291,156.30	1,591,156.30
上海建汇建设工程监理有限公司	49.00%	339,252.76	-339,252.76	-245,000.00	-41,470.20	-52,782.56	---	245,000.00	-245,000.00	
上海爱建物业管理有限公司	10.00%	196,350.28	-28,149.43		-28,149.43			300,000.00	-131,799.15	168,200.85
苏州爱建环球房地产发展有限公司	45.00%	17,503,535.79				---	---	17,503,535.79		17,503,535.79
合计		19,830,519.92	-567,626.98	-245,000.00	137,464.46	-460,091.44	---	18,348,535.79	914,357.15	19,262,892.94

其中股权投资差额：

被投资单位名称	原始金额	摊销年限	年初余额	本期摊销	期末余额
上海怡荣发展有限公司	1,111,376.85	44 年	934,566.93	12,629.28	921,937.65
上海方达投资发展有限公司	-2,572,819.58	10 年	-1,800,973.70	-128,640.98	-1,672,332.72
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	-716,871.40	10 年	-358,435.72	-35,843.58	-322,592.14

合 计	-2,178,314.13	-1,224,842.49	-151,855.28	-1,072,987.21
-----	---------------	---------------	-------------	---------------

## 2、长期债权投资

### (1)债券投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	到期日	年初余额	本期利息	累计应收利息	期末余额
煤气债券	1,000.00	2.25%	1,000.00	2005.6.09	1,101.25			

### (2)其他债权投资

受托人名称	性质	初始投资成本	年利率	到期日	本期利息	累计应收 (已收)利息	期末余额	计提减值准 备
上海爱建信非指定用 托投资有限途资金信 托	托	192,600,000.00		2006.7.4			192,600,000.00	

长期债权投资期末数与年初数增加 192,598,898.75 元，增加比例 17,489,116.80%，主要原因为：本期房地产分公司增加非指定用途资金信托 1.926 亿元所致。

## 3、长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
爱建证券有限责任公司	124,332,800.88			124,332,800.88
合 计	124,332,800.88			124,332,800.88

## (三) 主营业务收入、成本

主营业务种类	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	本期发生数	上期发生数	本期发生数	上期发生数	本期发生数	上期发生数
房地产业	197,095,781.70	296,750,853.97	149,338,621.20	234,575,130.40	47,757,160.50	62,175,723.57

期末公司向前五名客户销售总额为 25,597,617.00 元，占公司全部主营业务收入的 12.99%。

## (四) 投资收益

### 1、本期发生数

明细项目	股票	债权	成本法下确认	计提减值准备	权益法下确认	股权投资	处置股权	合 计
	投资收益	投资收益	股权投资收益		股权投资收益	差额摊销	收益	
短期投资		2,355.00						2,355.00
长期股权投资	1,680,000.00		-235,279.48		9,834,153.8	151,855.28		11,430,729.63

长期债权投资		11.25						11.25
合 计		2,366.25	-235,279.48		9,834,153.83	151,855.28		11,433,095.88

## 2、上期发生数

明细项目	股票 投资收益	债权 投资收益	成本法下确认 股权投资收益	计提减值准备	权益法下确认 股权投资收益	股权投资 差额摊销	处置股权 收益	合 计
短期投资	---	144,580.00	---	---	---	---	---	144,580.00
长期股权投资	998,448.40		---	---	-7,504,463.76	151,855.28	1,722,019.79	-4,632,140.29
长期债权投资	---	11.25	---	---	---	---	---	11.25
合 计	998,448.40	144,591.25	---	---	-7,504,463.76	151,855.28	1,722,019.79	-4,487,549.04

## 3、本期所获得的收益占报告期利润总额 10%（含 10%）以上的投资活动：

业务内容	交易金额	相关成本	所获收益
上海爱建信托投资有限责任公司			15,016,097.76
上海怡荣发展有限公司			-4,136,113.43
上海方达投资发展有限公司			-4,424,968.81
合 计			6,455,015.52

## 七、关联方关系及其交易

### （一）存在控制关系的关联方情况

#### 1、存在控制关系的关联方

##### （1）控制本公司的关联方

上海工商界爱国建设特种基金会。

##### （2）受本公司控制的关联方

详见附注四。

#### 2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：万元）

被投资单位全称	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
上海爱建进出口有限公司	3,000	---	---	3,000
上海怡荣发展有限公司	USD500	---	---	USD500
爱建（香港）有限公司	HKD500	---	---	HKD500
上海爱和置业发展有限公司	500	---	---	500



上海爱建科技实业公司	812	---	---	812
上海爱建纺织品公司	1,400	---	---	1,400
上海爱建纸业有限公司	1,000	---	---	1,000
上海爱圣塑胶有限公司	600	---	---	600
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	1,250	---	---	1,250
上海方达投资发展有限公司	20,000	---	---	20,000
上海爱建杨浦实业公司	600	---	---	600
上海爱建房地产信息咨询有限公司	58	---	---	58
上海菱建物业管理有限公司	USD32.5	---	---	USD32.5
上海爱建物业有限公司	300	---	---	300
爱建(新加坡)有限公司	SGD10	---	---	SGD10
上海爱建顾村置业有限公司	500	---	---	500
上海爱建房地产销售有限公司	100	---	---	100
上海爱建信托投资有限责任公司	100,000	---	---	100,000
爱建证券有限责任公司	65,000	---	---	65,000
上海爱建经贸实业公司	2,561.50	---	---	2,561.50
香港怡荣发展有限公司	HKD10	---	---	HKD10

**3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化(单位:万元)**

单位名称	年初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海工商界爱国建设特种基金会	10,432.70	22.65	---	---	---	---	10,432.70	22.65
上海爱建进出口有限公司	3,000	100	---	---	---	---	3,000	100
上海怡荣发展有限公司	USD375	75	---	---	---	---	USD375	75
爱建(香港)有限公司	HKD500	100	---	---	---	---	HKD500	100
上海爱和置业发展有限公司	475	95	---	---	---	---	475	95
上海爱建科技实业公司	812	100	---	---	---	---	812	100
上海爱建纺织品公司	1,400	100	---	---	---	---	1,400	100
上海爱建纸业有限公司	1,000	100	---	---	---	---	1,000	100
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	925	86	---	---	---	---	925	86
上海方达投资发展有限公司	19,000	95	---	---	---	---	19,000	95
上海爱建杨浦实业公司	600	100	---	---	---	---	600	100
上海爱建房地产信息咨询有限公司	57.42	99	---	---	---	---	57.42	99

上海菱建物业管理有限公司	USD24.38	75	---	---	---	---	USD24.38	75
上海爱建物业有限公司	300	100	---	---	---	---	300	100
爱建（新加坡）有限公司	SGD8	80	---	---	---	---	SGD8	80
上海爱建顾村置业有限公司	500	100	---	---	---	---	500	100
上海爱建房地产销售有限公司	50	50	---	---	---	---	50	50
上海爱建信托投资有限责任公司	100,000	100	---	---	---	---	100,000	100
爱建证券有限责任公司	41,301	63.54	---	---	---	---	41,301	63.54
上海爱圣塑胶有限公司	600	100	---	---	---	---	600	100
上海爱建经贸实业公司	2,561.5	100	---	---	---	---	2,561.5	100
香港怡荣发展有限公司	HKD10	100	---	---	---	---	HKD10	100

## （二）不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业的关系
哈尔滨爱达投资置业有限公司	联营企业
上海工商房屋建设公司	联营企业
苏州爱建环球房地产发展有限公司	联营企业
上海爱凌置业发展有限公司	联营企业
加拿大 T.F 特种木材厂	联营企业
上海爱建建筑设计院有限公司	联营企业
上海昊川置业有限公司	联营企业
上海爱坤置业有限公司	联营企业
上海建岭工贸实业有限公司	关键管理人员相同

## （三）关联方交易

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

### 2、关联方应收应付款项余额

其他应收款	期末数	年初数
哈尔滨爱达投资置业有限公司	---	282,190.10
上海工商房屋建设公司	18,178,148.73	19,178,148.73
苏州爱建环球房地产发展有限公司	---	23,500,000.00
上海爱凌置业发展有限公司	---	2,260,000.00
加拿大 T.F 特种木材厂	1,806,798.79	1,804,762.77

爱建证券有限责任公司	1,530,000.00	---
上海昊川置业有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
香港怡荣发展有限公司	23,352,543.57	23,546,528.03
上海爱坤置业有限公司	47,284,650.00	---
其他应付款	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
上海爱建建筑设计院有限公司	3,250,000.00	3,250,000.00
上海爱建经贸实业公司	10,151,028.98	11,315,749.50
上海工商房屋建设公司	8,083,300.00	8,083,300.00

**3、向关联方支付租金：**

2005 年上半年度向上海建岭工贸实业有限公司支付爱谦大厦租赁费 290.9 万元。

**4、向关联方支付委托资金**

<u>委托单位名称</u>	<u>受托单位名称</u>	<u>委托金额（万到期日</u>	<u>收益率</u>
		<u>元）</u>	
上海爱建股份有限公司	上海爱建信托投资有限责任公司	5,000.00 2006.2.28	不承诺最低收益率
上海爱建股份有限公司	上海爱建信托投资有限责任公司	20,500.00 2006.3.4	不承诺最低收益率
上海爱建股份有限公司	上海爱建信托投资有限责任公司	18,000.00 2006.2.28	不承诺最低收益率
上海爱建股份有限公司	上海爱建信托投资有限责任公司	19,260.00 2006.7.4	不承诺最低收益率
上海方达投资发展有限公司	上海爱建信托投资有限责任公司	<u>6,500.00</u> 2005.8.30	不承诺最低收益率
合 计		<u>69,260.00</u>	

**5、为关联方提供担保情况：详见附注八。**

**6、关联方向公司支付租金：**

2005 年上半年度爱建证券有限责任公司向公司支付零陵路房屋租金 46.79 万元。

**7、向关联方借款：**

截至 2005 年 6 月 30 日向上海爱建信托投资有限责任公司借款 5,700.00 万元。

**8、关联方为公司担保情况**

<u>企业名称</u>	<u>担保金额（万元）</u>	<u>担保人</u>	<u>到期日</u>
上海爱建股份有限公司	25,500.00	上海爱建信托投资	2006.3.3

有限责任公司

## 八、或有事项

(一) 截止 2005 年 6 月 30 日公司无应披露而未披露的未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(二) 截止 2005 年 6 月 30 日公司为关联方单位提供债务担保形成的或有负债。

被担保单位	担保金额(万美元)	债务到期日	对本公司的财务影响
上海爱建进出口有限公司	75.00	2006.3.31	被担保单位具有偿还能力, 对公司无影响

注: 此担保为进口信用证减免保证金最高额保证。

## 九、承诺事项

(一) 对外经济担保事项: 详见附注八。

(二) 其他重大财务承诺事项: 抵押资产情况

(1) 以哈尔滨道里区经纬十道街 32,310.4 平方米国有土地使用权作抵押贷款 25,500 万元; (2) 以四高顾村基地三号地块 D-5 在建商品房抵押借款 4,000 万元; (3) 以四高顾村基地三号地块 D-11 在建商品房抵押借款 16,000 万元; (4) 以房地产权证号为沪房地市字(2000)第 000812 号及沪房地普字(2003)第 034594 号下的房屋所有权及占有范围内土地所有权抵押借款 5700 万元。

## 十、资产负债表日后事项

本期无资产负债表日后事项。

## 十一、债务重组事项

本期无债务重组事项。

## 十二、其他重要事项

原上海爱建股份有限公司副总经理、爱建证券有限责任公司董事长刘顺新等人涉嫌非法吸收公众存款罪一案, 2005 年 4 月 25 日经上海市第二中级人民法院审理判决如下: 被告人刘顺新等人以爱建证券名义, 采用国债买卖、客户保证金等形式, 先后非法吸收公众存款共计人民币 5 亿余元; 被告人刘顺新犯非法吸收公众存款罪, 判处有期徒刑

刑五年，并处罚金人民币二十万元。该判决于 2005 年 6 月 20 日经上海市高级人民法院裁定生效。

### 十三、补充资料：利润表附表

根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定计算的净资产收益率和每股收益：

报告期 利润	净资产收益率		每股收益	
	全面 摊薄	加权 平均	全面 摊薄	加权 平均
主营业务利润	3.42%	3.45%	0.116	0.116
营业利润	-0.14%	-0.14%	-0.005	-0.005
净利润	1.29%	1.30%	0.044	0.044
扣除非经常性损益后 的净利润	1.12%	1.13%	0.038	0.038

## 八、备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》上披露过的所有文件文本；
- (四) 公司章程文本。

董事长：顾青  
上海爱建股份有限公司  
2005 年 8 月 16 日