

上海爱建信托有限责任公司

2013 年度报告

1、重要提示及目录

1.1 本公司董事会及董事保证本报告内容的真实、准确和完整，不存在重大错报及虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其承担个别及连带责任。

1.2 独立董事张启胜（拟任）、李玉强（拟任）、唐华铭（拟任）认为本报告：公司年报所记载的资料不存在重大错报及虚假记载，也没有误导性陈述和重大遗漏，本报告的内容真实、准确、完整。

1.3 本公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）根据中国注册会计师审计准则审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长周伟忠，总经理周磊，分管自营财务负责人、信托财务负责人姚海岚，自营财务部门负责人黄晓，信托财务部门负责人陈幸华声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

1、重要提示及目录	2
2、公司概况	4
2.1 公司简介	4
2.2 组织结构	5
3、公司治理	6
3.1 公司治理结构	6
3.2 公司治理信息	13
4、经营管理	18
4.1 经营目标、方针、战略规划	18
4.2 所经营业务的主要内容	18
4.3 市场分析	19
4.4 内部控制	20
4.5 风险管理	23
5、报告期末及上一年度末的比较式会计报表	30
5.1 自营资产	30
5.2 信托资产	35
6、会计报表附注	37
6.1 会计报表编制基准不符合会计核算基本前提的说明	37
6.2 重要会计政策和会计估计说明	37
6.3 或有事项说明	44
6.4 重要资产转让及出售说明	44
6.5 会计报表中重要项目的明细资料	44
6.6 关联方关系及其交易	50
6.7 会计制度的披露	52
7、财务情况说明书	52
7.1 利润实现和分配情况	52
7.2 主要财务指标	52
7.3 对本公司财务状况、经营成果有重大影响的其他事项	53
8、特别事项揭示	53
8.1 前五名股东报告期内变动情况及原因	53
8.2 董事、监事及高级管理人员变动情况及原因	53
8.3 变更注册资本、注册地或公司名称、公司分立合并事项	54
8.4 公司的重大诉讼事项	54
8.5 公司及其董事、监事和高级管理人员受到处罚的情况	54
8.6 监管意见及整改情况	54
8.7 本年度重大事项临时报告	55
8.8 银监会及其省级派出机构认定的其他有必要让客户及相关利益人了解的重要信息	55
9、公司监事会意见	55
9.1 监事会对《上海爱建信托有限责任公司 2013 年年度报告》的独立意见	55
9.2 监事会对公司关联交易的独立意见	56

2、公司概况

2.1 公司简介

2.1.1 历史沿革

上海爱建信托有限责任公司（以下简称“公司”）的前身是1986年7月26日成立的上海爱建金融信托投资公司。公司开业时注册资本为人民币3,000万元和美元600万元，实收资本为人民币1,000万元和美元200万元，隶属上海市工商界爱国建设公司，系其全资子公司。1992年11月，公司以“上海爱建信托投资公司”的名称进行重新登记，实收资本为人民币5,000万元和美元900万元。1993年末，公司实收资本为人民币1.522亿元，1997年末为4.5亿元，1999年末为9.5亿元。2000年7月，公司改制为有限责任公司，注册资本10亿元，并更名为上海爱建信托投资有限责任公司。2001年12月，公司获中国人民银行批准重新登记。2012年3月，公司更名为上海爱建信托有限责任公司。2012年6月，公司注册资本变更为30亿元。

2.1.2 概况

公司法定中文名称：上海爱建信托有限责任公司 缩写“爱建信托”

公司法定英文名称：SHANGHAI AJ TRUST CO.,LTD. 缩写“AJT”

法定代表人：周伟忠

注册地址：中国上海市外高桥保税区泰谷路168号综合楼5楼

邮政编码：200131

办公地址：上海市零陵路599号

邮政编码：200030

国际互联网网址：<http://www.ajxt.com.cn>

电子信箱：ajmail-1@ajfc.com.cn

信息披露事务负责人：李洋洋

联系电话：021-64397377 传真：021-64395082 电子信箱：lyy@ajfc.com.cn

信息披露报纸名称：上海证券报

年度报告备置地点：上海市零陵路619号一楼财富中心营业大厅

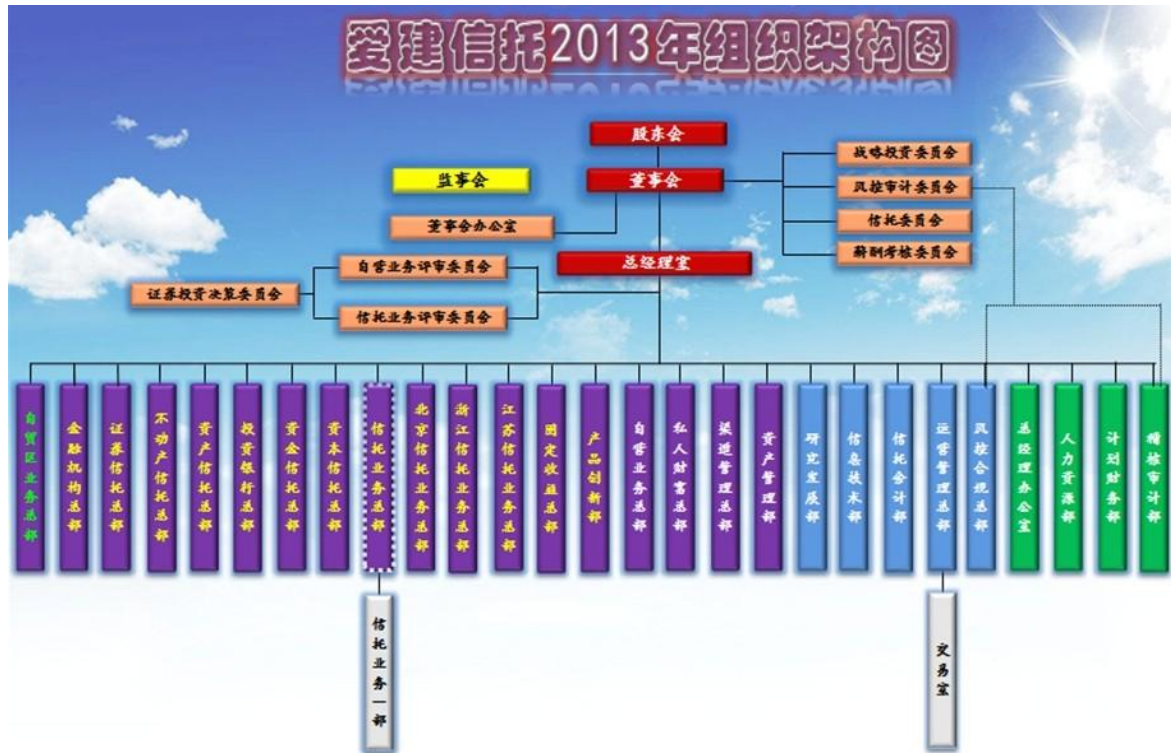
聘请的会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市南京东路61号4楼

2.2 组织结构

图 2.2

上海爱建信托有限责任公司 2013 年组织架构图



3、公司治理

3.1 公司治理结构

3.1.1 股东

股东总数：

表 3.1.1

股东名称	持股比例	法定代表人	注册资本	注册地址	主要经营业务及主要财务情况
★上海爱建股份有限公司	99.33%	范永进	人民币壹拾壹亿零伍佰肆拾玖万贰仟壹佰捌拾捌元	上海浦东新区泰谷路168号	实业投资，投资管理，外经贸部批准的进出口业务（按批文），商务咨询（涉及行政许可的凭许可证经营） 2013年营业收入80,986.81万元，净利润47,525.47万元。
上海爱建纺织品有限公司	0.33%	许平	人民币壹仟肆佰万元	上海香港路59号	针纺织品、建筑装饰材料、纺织原料（除棉花）、服装（含加工）、服饰及辅料、百货、从事货物及技术进出口业务、附设分支。（涉及行政许可的凭许可证经营） 2013年营业收入26,919.89万元，净利润18.12万元。
上海爱建进出口有限公司	0.33%	许平	人民币叁仟万元	上海浦东新区乳山路227号3楼D-46室	经营和代理除国家组织统一经营的进出口商品外的商品及技术的进出口业务、经营进料加工和“三来一补”业务、经营对销贸易和转口贸易业务、从事对外贸易咨询服务、从事出口基地实业投资业务，预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏凭许可证经营）的销售。 2013年营业收入311.04万元，净利润-32.04万元。

★说明：股东之间存在关联关系，上海爱建股份有限公司为上海爱建纺织品公司和上海爱建进出口有限公司的唯一股东。

3.1.2 董事、董事会及其下属委员会

表 3.1.2-1（董事长、副董事长、董事）

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	所推举的股东名称	该股东持股比例 (%)	简要履历
周伟忠	董事长	男	50	2011.12.30	爱建股份	99.33%	曾任中国人民银行舟山市分行普陀区支行副行长、行长，中国人民银行舟山市分行行长助理、副行长、行长兼国家外汇管理局舟山市外汇管理支局局长，中国人民银行上海分行金融稳定处处长，中国人民银行上海总部金融稳定部综合处处长、金融稳定部副主任，爱建信托公司副总经理、总经理。现任爱建股份公司副总经理，爱建信托公司董事长，爱建资产管理公司董事长。
陈柳青	副董事长 (拟任)	男	55	2013.11.4	爱建股份	99.33%	曾任上海爱建股份有限公司研发部副经理、上海爱建信托有限责任公司总经理助理、副总经理、董事会秘书、党总支书记、监事会主席，现任上海爱建信托有限责任公司副董事长。
周磊	董事 (拟任)	男	35	2013.11.4	爱建股份	99.33%	曾任上海国际信托投资有限责任公司投资银行部业务员；上海国际集团资产经营有限公司融资安排部项目经理、经理；上海国际集团资产管理有限公司融资安排总部总经理；上海国际集团资产管理有限公司项目开发副总监；上海爱建信托有限责任公司副总经理。现任上海爱建信托有限责任公司董事、总经理。
胡爱军	董事 (拟任)	男	44	2013.11.4	爱建股份	99.33%	曾任上海市信息化委员会征信行业监管处处长；上海市经济和信息化委员会信用管理处处长。现任上海爱建股份有限公司人力资源总部总经理、党办主任；上海爱建信托有限责任公司董事。

表 3.1.2-2（独立董事）

姓名	所在单位及职务	性别	年龄	选任日期	所推举的股东名称	该股东持股比例(%)	简要履历
张启胜	独立董事 (拟任)	男	61	2013. 11. 4	爱建股份	99. 33%	曾任中国人民银行上海总部公开市场部副主任；中国人民银行上海总部人力资源部兼公开部主任, 副主任(兼)。现任上海爱建信托有限责任公司独立董事。
李玉强	独立董事 (拟任)	男	60	2013. 11. 4	爱建股份	99. 33%	曾任工行上海市分行副行长、党委委员。现任工行上海市分行资深专家；上海爱建信托有限责任公司独立董事。
唐华铭	独立董事 (拟任)	男	61	2013. 11. 4	爱建股份	99. 33%	曾任中国证监会上海监管局副巡视员；现任上海市证券同业公会副会长兼秘书长(负责人)；上海爱建信托有限责任公司独立董事。

表 3. 1. 2-3 (董事会下属委员会)

董事会下属委员会名称	职责	组成人员姓名	职务
战略规划与投资决策委员会	对公司中长期发展规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定必须经董事会批准的重大投融资方案进行研究并提出建议；对《公司章程》规定必须经董事会批准的重大资本运作、资本经营项目和关联交易项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查。	周伟忠 周磊 李玉强	主任 委员 委员
薪酬与考核委员会	研究制定高管人员的薪酬计划与考核方案；审查高管人员的职责履行情况并对其进行年度绩效考评；监督公司薪酬制度的制定与执行情况。	陈柳青 胡爱军 张启胜	主任 委员 委员
风险控制与审计委员会	确定公司风险管理的总体目标和政策；提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；审核公司的财务信息及其披露；审查公司的内控制度。	唐华铭 周伟忠 李玉强	主任 委员 委员

董事会下属委员会名称	职责	组成人员姓名	职务
信托委员会	督促公司依法履行受托职责。组织制订公司信托业务发展专项规划；对公司信托业务运行情况进行定期评估；当公司或股东利益与受益人利益发生冲突时，研究提出维护受益人利益的具体措施等。	张启胜 陈柳青 李玉强	主任 委员 委员

3.1.3 监事、监事会及其下属委员会

表 3.1.3-1（监事会成员）

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	所推举的股东名称	该股东持股比例（%）	简要履历
马金	监事会主席	男	43	2013.11.4	爱建股份	99.33%	曾任上海国际信托投资公司投资银行总部总经理助理、副总经理，上投国际投资咨询有限公司副总经理，上海国际集团资产经营有限公司副总经理，上海国际集团投资管理有限公司总经理，爱建信托公司副董事长。现任爱建股份公司副总经理，爱建信托公司监事会主席，爱建融资租赁公司董事长，爱建财富管理公司董事长，爱建（香港）有限公司董事长。
张凤翔	监事	男	46	2013.11.4	爱建股份	99.33%	曾任上海市高级法院任民四庭审判长助理、民二庭审判长。现任上海爱建股份有限公司合规与风险管理总部总经理。
朱学明	职工监事	男	50	2013.11.4	职工代表	-	曾任上海爱建信托有限责任公司自营业务总部法律事务主管、资产保全首席代表；资产管理部副经理（主持工作）、经理。

本公司监事会未设立下属委员会。

3.1.4 高级管理人员

表 3.1.4

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	金融从业年限	学历/学位	专业	简要履历
周 磊	总经理	男	35	2011.12.30	12	硕士	EMBA	曾任上海国际信托投资有限责任公司投资银行部业务员；上海国际集团资产管理有限公司融资安排部项目经理、经理；上海国际集团资产管理有限公司融资安排部总经理；上海国际集团资产管理有限公司项目开发副总监；上海爱建信托有限责任公司副总经理。现任上海爱建信托有限责任公司董事、总经理。
李洋洋	副总经理 /董事会秘书（拟任）	男	45	2013.11.4	12	研究生 /博士	经济及金融	曾任海通证券股份有限公司研究所高级研究员；湘财证券有限责任公司并购部高级经理；上海利成投资咨询公司并购部副总经理；上海爱建信托有限责任公司兼并收购总部、资金信托总部及自营业务总部高级经理、企业策划部副经理、风控合规总部副总经理、总经理兼研究发展部经理；上海爱建信托有限责任公司总经理助理。现任上海爱建信托有限责任公司副总经理。
钱 华	副总经理 （拟任）	男	49	2013.11.4	22	研究生 /硕士	EMBA	曾任中共江苏省党校管理教研室教员；中国人民银行政策研究室任职；中国华阳金融租赁有限公司国际业务部任职；国泰证券有限公司基金管理部副总经理；国泰证券有

								限公司总助；国联安基金公司副总经理、党支部书记；安信证券股份有限公司管理委员会拟任副总裁；万家基金管理公司投资总监、副总经理；浦银安盛基金公司总经理、支部书记。现任上海爱建信托有限责任公司副总经理。
张保华	副总经理 (拟任)	男	42	2013. 11. 4	16	研究生 /硕士	EMBA	曾任广东汕头海洋集团公司财务审计部财务审计；深圳市会计师事务所财务咨询、审计；平安保险公司稽核部；平安证券公司南京营业部负责人；平安集团上海总部投资管理中心任职；平安团险市场营销部副总、平安团险安徽分公司总经理；西安康鸿信息技术股份有限公司副总；平安信托公司产品部副总、成都分公司兼管重庆分公司筹建和经营；上海爱建信托有限责任公司营销总监。现任上海爱建信托有限责任公司副总经理。
吴 淳	总经理助理 (拟任)	男	41	2013. 11. 4	21	本科/ 硕士	MBA	曾任上海爱建信托有限责任公司信贷部信贷员、信贷部本币一科副科长、信托业务科副科长、资金信托部客户经理、资金信托总部副总经理、资金信托总部总经理、金融机构总部总经理。现任上海爱建信托有限责任公司总经理助理。
姚海岚	总经理助理 (拟任)	女	44	2013. 11. 4	23	本科/ 硕士	会计	曾任上海国际信托投资公司金融部人民币存款会计、外汇存款会计；财会部外汇存款会计、人民币委贷会计；营业部人民

								币委贷会计、基金会计、 外汇银行会计；资金托管 部总账会计、总经理助 理、副总经理、总经理； 运营管理总部兼任总经 理；上海爱建信托有限责 任公司运营管理总部总 经理。现任上海爱建信托 有限责任公司总经理助 理。
--	--	--	--	--	--	--	--	---

3.1.5 公司在编、在岗员工

表 3.1.5

项目		报告期年度（2013）		上年度（2012）	
		人数	比例	人数	比例
年龄分布	25 以下	2	1.30%	2	1.90%
	25—29	65	41.93%	24	22.86%
	30—39	53	34.19%	51	48.57%
	40 以上	35	22.58%	28	26.67%
学历分布	博士	4	2.58%	4	3.81%
	硕士	57	36.77%	43	40.95%
	本科	84	54.20%	50	47.62%
	专科	3	1.93%	3	2.86%
	其他	7	4.52%	5	4.76%
岗位分布	董事、监事及其他高管人员（在编在岗）	7	4.52%	6	5.71%
	自营业务人员	8	5.16%	8	7.62%
	信托业务人员	61	39.35%	32	30.48%
	其他人员	79	50.97%	59	56.19%

3.2 公司治理信息

3.2.1 年度内召开股东会情况

2013年11月4日，公司股东会召开2013年第一次会议，审议公司第三届董事会工作报告，并作出同意换届的决定；审议公司第二届监事会工作报告，并作出同意换届的决定；根据股东委派及推荐，选举产生公司第四届董事会董事人选；根据股东委派和公司职代会选举推荐，选举产生公司第三届监事会监事人选；审议关于公司独立董事薪酬的议案，并作出相应决议。

2013年4月26日，股东会以通讯表决方式作出“关于通过《公司2012年度报告》及《公司2012年度报告摘要》的决议”。

2013年5月6日，股东会以通讯表决方式作出“关于通过《公司2013年度财务预算》的决议”。

3.2.2 董事会及其下属委员会履行职责情况

董事会在2013年度召开了第三届第十六、十七次及第四届第一次会议；通过临时通讯表决方式作出董事会决议19份。董事及独立董事均履行其职责，对各项议案进行了审议表决。

2013年4月27日，公司董事会召开第三届十六次会议，听取了周磊总经理作的《2012年度总经理工作报告》，并审议了6项议案：审议《公司2012年度风险管理自我评估报告》；审议《公司2012年度合规管理自我评估报告》；审议《公司2013年度财务预算》；审议《公司2013年度经营管理目标》；审议《关于公司2013年度购置部分固定资产的议案》；审议《关于申请购置公务用车的议案》；听取了《公司2012年度报告》及《公司2012年度报告摘要》编制情况的说明、公司2013年人力资源配置方案汇报、4月9日上海银监局蒋明康副局长来司调研指导情况汇报以及上海银监局《关于对董事会下属专业委员会进行专项内审的通知》有关要求的汇报。会议作出了相关决议。

2013年11月4日，公司董事会召开第三届十七次会议，听取了《公司2013年净资本管理情况的报告》、《公司经营班子工作情况汇报》，并审议了《公司第三届董事会工作报告》。会议作出了相关决议。

2013年11月4日，公司董事会召开第四届一次会议，审议了以下6项议案《关

于推举公司董事长、副董事长的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理、总经理助理等高级管理人员的议案》、《关于调整公司董事会下属各专业委员会成员的议案》、《关于推选公司董事会下属各专业委员会主任委员的议案》。会议作出了相关决议。

截至 2013 年 12 月 31 日，董事会通过临时通讯表决方式作出决议 19 份：

(1)2013 年 2 月 6 日，公司董事会作出“关于同意公司向苏州万鑫富海财务咨询有限公司支付咨询顾问费的决议”。

(2)2013 年 2 月 6 日，公司董事会作出“关于同意调整对总经理固有项下‘自有资金贷款’授权额度的决议”。

(3)2013 年 3 月 6 日，公司董事会作出“关于同意上海鹏慎投资有限公司受让上海新凌房地产开发有限公司股权的决议”。

(4)2013 年 3 月 20 日，公司董事会作出“关于同意解聘沈富荣副总经理职务的决议”。

(5)2013 年 4 月 23 日，公司董事会作出“关于同意向四川芦山地震灾区捐款的决议”。

(6)2013 年 4 月 26 日，公司董事会作出“关于通过《公司 2012 年度报告》及《公司 2012 年度报告摘要》的决议”。

(7)2013 年 5 月 27 日，公司董事会作出“关于通过《关于提议设立信息技术部的议案》的决议”。

(8)2013 年 6 月 7 日，公司董事会作出“关于同意公司发行《爱建·汇裕系列（稳健型）集合资金信托计划》的决议”。

(9)2013 年 7 月 3 日，公司董事会作出“关于同意公司发行《佳源绍兴项目集合资金信托计划》的决议”。

(10)2013 年 8 月 9 日，公司董事会作出“关于同意聘任李洋洋同志担任公司合规总监的决议”。

(11)2013 年 8 月 14 日，公司董事会作出“关于同意增加董事会对总经理自有资金认购‘现金汇裕信托计划’授权的决议”。

(12)2013年8月28日,公司董事会作出“关于同意提取信托赔偿准备金的决议”。

(13)2013年9月3日,公司董事会作出“关于同意向苏州鑫诚融投资管理有限公司支付咨询顾问费的决议”。

(14)2013年11月7日,公司董事会作出“关于同意公司发行《爱建·保集象山项目股权投资集合资金信托计划》的决议”。

(15)2013年11月7日,公司董事会作出“关于同意公司发行《爱建·昆仑置业天津昆仑中心贷款集合资金信托计划》的决议”。

(16)2013年11月7日,公司董事会作出“关于同意公司发行《爱建·上海国际生态商务区项目股权投资集合资金信托计划》的决议”。

(17)2013年12月16日,公司董事会作出“关于同意调整董事会对总经理部分业务授权事项的决议”。

(18)2013年12月16日,公司董事会作出“关于同意与北京和德顺投资管理有限公司合作拓展信托业务的的决议”。

(19)2013年12月18日,公司董事会作出“关于同意以自有资金平价受让上海怡荣家具有限公司持有的信托资产的决议”。

董事会执行完毕股东会在2013年的相关决议,并按股东会授权执行相关工作。

2013年,董事会下属风险控制与审计委员会召开了2次会议,审议通过了《公司2012年度风险管理自我评估报告》、《公司2012年度合规管理自我评估报告》,并推选了公司第四届董事会风险控制与审计委员会主任委员。

董事会下属薪酬考核委员会召开了1次会议,推选了公司薪酬考核委员会主任委员,通过通讯表决方式作出“关于发放公司高级管理人员2012年度绩效工资的议案”、“关于给予公司高级管理人员2012年度绩效嘉奖的决议”、“关于同意发放公司高级管理人员2013上半年度基本绩效工资的决议”。

董事会下属信托委员会召开了1次会议,推选了公司信托委员会主任委员。

董事会下属战略规划与投资决策委员会召开了1次会议,推选了公司战略规划与投资决策委员会主任委员。

独立董事履职情况

独立董事姓名	本年出席董事会 次数	亲自出 席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
许敬东（2013/11/04 离任）	3	3	0	0
何海涛（2013/11/04 离任）	3	3	0	0
张启胜（拟任）	1	1	0	0
李玉强（拟任）	1	1	0	0
唐华铭（拟任）	1	1	0	0

3.2.3 监事会履行职责情况

3.2.3.1 召开监事会会议

报告期内，监事会召开了三次监事会的正式会议，其中：2013年4月24日，监事会第二届第十次会议对公司2012年度报告进行了审议，并作出相关决议意见；2013年11月4日，监事会第二届第十一次会议对公司第二届监事会工作报告进行了审议，并作出相关决议意见；2013年11月4日，监事会第三届第一次会议对《关于推举公司第三届监事会监事会主席的议案》进行了审议，并作出相关决议意见。

3.2.3.2 列席董事会会议

报告期内，依法列席公司董事会第三届第十六、十七次及第四届第一次会议，参与公司各项重要提案和决议的讨论和审议，关注和了解公司董事会执行股东会决议，董事会对公司重大事项的决策和经营管理层执行董事会各项决议的落实情况，监督公司各项重要决议的决策程序及执行情况，对公司重大问题进行独立审议和发表独立意见，依法履行监事会的知情、监督及检查职责。

3.2.3.3 检查公司财务情况

公司的财务工作是监事会监督检查的重点，监事会通过审阅公司财务报表及其他会计资料，对公司的财务制度执行情况和财务状况进行了解检查，并就公司的财务核算体制是否健全，会计事项的处理、报表的编制及公司执行的会计制度是否符合法律法规的要求，公司财务报表是否真实，在所有重大方面是否客观公允地反映了公司的财务状况和经营成果，作出审慎的审查和分析，督促年度审计工作，并通

过监事会会议对年度报告进行审议，提出独立审核意见和建议。

3.2.3.4 日常监督

监事会根据董事会和经营管理层所提供的信息和沟通渠道，动态掌握信息，尽可能将事后的监督化为动态性的过程中的监督，主动积极地履行监督职责。监事会日常监督主要体现如下内容：对董事会形成的决议及执行决议的情况依法监督；根据监管机构下发的相关文件和现场检查的意见，重视公司内控、风险管理制度和监督机制等的健全和完善，并关注相关整改事项的落实；鼓励公司信托业务开拓进取的同时，督促管理层和业务团队防范业务风险，进一步增强守法合规意识，建立健全内控、风险管理制度和监督机制，做好处置各种风险的预案，促进公司业务稳健开展；根据《公司法》、《公司章程》，对公司董事、经营班子等高级管理人员的履职行为进行监督，督促决策层和经营管理层在公司经营管理活动中要进一步增强守法合规意识等。

3.2.3.5 专项监督

报告期内，监事会组织实施了对信托公司存续项目（包括信托项目和自营项目）经营状况和管理状况的专项检查。通过本次专项检查，在得出公司被检查的存续项目基本上在有效的管理之中，经营状况符合预期的基本结论同时，也指出，公司需培育业务核心竞争力，进一步提升风险控制能力和基础管理能力，营造优秀企业文化氛围，使公司的发展之路走得更稳健、更扎实。

3.2.4 高级管理人员履职情况

2013年，是爱建信托重新登记后的第一个完整年度，是公司实现发展的关键年份。公司高级管理层带领公司全体员工，以“强管理、增效益、促发展”为指导思想，围绕年初工作目标，进一步深化资产管理能力、全面风险管理能力和自主营销能力建设，公司各项管理持续改进，业务保持了良好的发展态势，较好地履行了工作职责。2013年，公司进一步强化风险管理，建立全面风险管理体系，促进流程再造，做好人员储备，完善组织架构，提高整体运营效率，初步实现了风控合规靠前，托管运营中期控制，稽核审计后期审核的全面管理体系；加强了人才引进和培养，强化营销队伍建设，促进信托业务部门的资源互补与共享，进一步配合扩充营销机构建设，培养专业化的营销队伍；持续完善公司产品线，深化不动产信托业务，进一

步发挥竞争优势，推进现金类业务发展，加强与金融机构合作，加快公司资产规模的壮大，推进证券类信托业务，探索证券投资类信托业务，进一步强化了主动管理能力。

4、经营管理

4.1 经营目标、方针、战略规划

公司以“爱国建设”为宗旨，坚持“诚信务实、安全高效、便利周到、稳健发展”的质量方针，发扬“稳健、诚信、创新、发展”的企业精神，培育公司的核心竞争力，为股东创造价值，同时承担相应的社会责任。

4.2 所经营业务的主要内容

自营资产运用与分布表

资产运用	金额(万元)	占比(%)	资产分布	金额(万元)	占比(%)
货币资产	18,907.81	5.72	基础产业	0.00	0.00
交易性金融资产	12,779.26	3.87	房地产业	129,303.40	39.15
贷款及应收款	173,139.15	52.42	证券市场	76,895.06	23.28
可供出售金融资产	484.91	0.15	实业	67,119.59	20.32
持有至到期投资	22,130.89	6.70	金融机构	55,628.07	16.84
长期股权投资	4,837.53	1.47	其他	1,324.61	0.41
其他	97,991.18	29.67			
资产总计	330,270.73	100.00	资产总计	330,270.73	100.00

注：该表与资产负债表资产总额的差额（5,967.35万元）系计提的资产减值准备

信托资产运用与分布表

资产运用	金额(万元)	占比(%)	资产分布	金额(万元)	占比(%)
货币资产	21,078.84	0.54%	基础产业	2,046,680.76	52.64%
贷款	1,809,561.20	46.55%	房地产	628,309.00	16.16%
交易性金融资产	185,473.55	4.77%	证券市场	203,771.51	5.24%
可供出售金融资产	123,984.25	3.19%	工商企业	849,028.42	21.84%
持有至到期投资	11,984.70	0.31%	金融机构	0.00	0.00%
买入返售	5,781.72	0.15%	其他	160,049.20	4.12%
长期股权投资	401,860.22	10.34%			
长期应收款	1,196,780.76	30.78%			
投资性房地产	121,420.00	3.12%			

应收账款	9,913.65	0.25%			
信托资产总计	3,887,838.89	100.00%	信托资产总计	3,887,838.89	100.00%

注：该表与资产负债表资产总额的差额（40,512.20 万元）系计提的资产减值准备

4.3 市场分析

2013 年信托业资产管理规模延续高增长，到 2013 年末，信托资产规模达 10.91 万亿，比 2012 年末增长 46%，稳居第二大金融子板块。其中，集合资产规模超过 2.7 万亿，同比增长 44.2%。全行业经营收入和利润保持较快增长，2013 年末分别达到 832.6 亿和 568.6 亿，同比增长 30.4%和 28.8%。行业资本实力明显增强，2013 年末所有者权益达到 2555.18 亿。公司在大股东的积极支持和全体员工的共同努力下，2013 年实现的业绩增长显著高于行业平均水平。

但种种迹象表明，信托行业资产规模在跨入 10 万亿以后调整态势也愈发明显，如信托资产规模、收入及利润增速均逐季放缓，信托综合报酬率也呈下降趋势。从原因上分析，行业调整压力主要来自三方面：首先，过去几年信托爆发式增长所依赖的制度红利正在减弱，利率市场化进程加快、资管行业的管制放松以及互联网金融的崛起使信托公司传统业务面临更加激烈竞争；其次，行业在爆发式增长阶段所累积的风险目前已开始释放，近期信托产品信用违约事件明显增多，市场对信托产品的风险预期明显增强。同时，宏观经济下行压力加大和央行维持中性偏紧的货币政策可能使更多行业和企业所面临的流动性风险上升，由此或导致信用风险在 2014 年加速暴露；第三，监管当局加强对影子银行的规范清理可能对部分信托业务的开展产生一定冲击，同时银行渠道、第三方理财机构销售信托产品或被叫停，也将对信托产品销售产生较大影响。

我们预计 2014 年信托行业发展将延续放缓态势，行业的爆发式增长已成为历史，未来行业将进入整固调整和平稳增长时期，转型谋变和风险消化将成为行业下一阶段发展的新特征。公司目前正努力通过强化管理、完善流程风控、扩大直销等措施积极应对宏观和信托行业经营环境的变化。

4.4 内部控制

4.4.1 内部控制环境和内部控制文化

公司按照现代企业制度的要求，建立了以股东会、董事会、监事会以及经营管

理层为核心的内部法人治理结构。不断完善和深化管理体制，规范股东会、董事会、监事会和经营管理班子的权责关系，明确了四者的议事规则和决策程序。设置权责明确、分工合理的决策系统、执行系统和监督系统，建立了以岗位职责、授权体系、风险管理、监督检查与评价为基础的内控体系。不断强化风险管理意识，完善风险管控体系，持续提高风险控制能力。公司始终将提高风险防范与管控能力作为工作重点，并贯穿于全年。一是公司经营层大力倡导合规经营风险控制为先的经营理念。二是为公司稳健发展建立制衡机制的不断推进，2013年在双重审批机制的业务决策模式上，关注业务评审中所揭示的风险控制薄弱环节预防措施的设计和落实及信息反馈，强化风控前置与运营事中的风险管控及检查监督职责，以期达到对重要风险识别充分，防控措施适当，执行有效，剩余风险控制在公司可接受的范围中。三是加强制度建设，完善制度体系，致力于构建覆盖全过程、全岗位的风险管理与控制的制度体系。年内，公司制定了《关联交易管理暂行办法》、《计算机信息系统操作用户权限管理规定》、《结构化证券投资信托业务操作规程（试行）》、《企业信用信息基础数据库操作管理规定》、《信托业务外派董事、监事、管理人员管理细则》、《信托业务重大风险事件应急管理辦法》、《信托项目成立操作规程（试行）》、《应收账款质押/转让登记管理规定》等制度，修订了《内部控制制度》、《合同管理规定》等39个制度。通过不断完善风险管理与控制制度，有效减少了经营活动全过程的风险控制薄弱环节。四是树立全员风险意识，将提高员工的职业操守和诚信意识作为公司的一项长期工作，营造全体员工充分了解并履行职责的文化氛围。通过建立有效的激励约束机制，不断强化风险防范和合规经营理念，培育良好的内部控制文化，提高了全员参与的风险控制意识和效果，使风险管控贯穿于经营活动的全过程，营造了风险控制为先的企业文化。

4.4.2 内部控制措施

自营业务部门和信托业务部门相互独立，明确界定各部门的目标、职责和权限，确保自营业务和信托业务各部门及员工在授权范围内行使相应的职责。

设置专门的信托会计部进行信托财产的记录、核算与估值，并与固有资产分离，

对每项信托业务设立独立的信托财产账户，分别进行会计核算和会计控制。强化信托资产管理能力，完善信托项目管理流程是公司 2013 年重要工作事项之一。通过项目资料及相关合同的归口管理，严格对信托项目成立、存续及清算过程中各环节可能存在的操作风险进行控制和监督，以保障项目运行中相关合同条款能够切实有效地执行。

公司以业务流程为主线，致力于建立健全前、中、后台并重的内控体系，致力于控制措施覆盖业务流程重要环节。

报告期间，通过明确的业务、风控、合规、运营、稽核审计在风险管理工作中的职能定位，各司其职开展经营活动各领域的风险识别、评估、管理和监督管理控制，以及对管理控制效果进行的再监督和评价，合理保证公司对风险能够进行事前识别和防范、事中控制和化解、事后检查和纠正，形成有效的风险控制和反馈机制。强化业务决策机制，自营、信托业务评审委员会按照《项目评审工作规则》进行业务评审，给决策层提供决策依据，为业务拓展树立起坚实的防范风险的屏障。通过 ISO9001:2008 质量管理体系，实现全员全过程全方位实施对业务操作流程进行控制，提升公司各领域的工作质量，保障公司质量目标的实现。报告期间，公司不断推进 ISO 质量体系文件的完善与修订和执行力检查，纠正执行偏差。2013 年顺利通过香港品质保证局的年度审核。

在内部控制的执行中，按照程序制约和内部牵制原则，公司业务条线清楚，员工岗位职责分明，且固有资产和信托资产分别建账，分别核算；每项信托业务分别设立专用账户，独立核算，公司严格执行了信托财产单独管理的规定。业务决策实行双重审批，使风险管控从业务流程的准入开始。强化项目的事中、事后管理，风险控制渗透于业务开展各环节，风险评估与检查、业务运作、资产管理、会计监督控制和稽核审计再监督评价相互独立，构建了全过程风险管理控制体系。保障项目安全稳健运行。公司内部控制效果持续提升。

4.4.3 信息交流与反馈

按照有关规定，执行信息披露制度。依照合同约定，通过信函及公司网站，及

时向客户（委托人）披露项目进度和履约信息，并及时进行风险提示。同时，公司还加强对反馈信息的研究，完善和改进信息披露制度，以便更及时、全面地接受委托人、监管部门的监督。

报告期内公司建立了多种信息交流与反馈渠道，如通过内部网络进行日常经营业务的沟通；通过执行 ISO《文件控制程序》，使相关业务和文件按要求进行沟通；定期编制内部通讯进行相互沟通；定期或不定期地召开公司总经理办公会议和扩大会议，通报经营活动中各类信息。2013 年，对公司外网进行改造，根据公司业务推进，适时发布产品信息；更新公司新闻，提升公司形象；登载最新信托法规、监管信息、行业信息。通过内部信息发布平台，进行产品信息、经济信息、各期信托研究、各类制度和文件等分享。

4.4.4 监督评价与纠正

公司建立了自控、互控与监控三结合的监督机制，对内部控制活动进行检查、监督和纠正。通过对业务项目的尽职调查、风控合规事前评估和业务及运营的事中检查以及监督，实现对业务活动事前事中管理和控制的检测，揭示风险，制定风险防范和控制措施。通过 ISO9001:2008 质量控制程序促进业务管理质量的不断提升，促进业务操作流程在适当性和可操作性方面不断完善，出现问题，迅速予以纠正。通过相关部门之间相互制衡、监督，发现问题，要求限时纠正。通过稽核审计的再监督，对公司各项业务实施全面监督、评价，直接向总经理和董事会报告，并督促审计意见整改落实。

报告期内，开展稽核审计项目 12 个，其中终止及提前终止的集合资金信托计划 9 个，银监局要求的专项稽核审计项目 3 个，提出稽核审计意见和建议 23 条。揭示了经营活动与项目运行管理中存在的控制薄弱环节、公司现行制度有待改进和完善方面、执行力有待进一步提高等情况。针对稽核审计中发现的问题，督促及时改进并跟踪检查。在所提的 23 条稽核审计意见和建议中，后续业务中重点关注的 18 条，已得到落实和改进的 3 条，正在实施改进和推进的 2 条。通过对稽核审计揭示问题的整改落实，促进了经营活动中风险管理与控制能力的不断提高，制度不断完善，执行力不断加强。

4.5 风险管理

4.5.1 风险管理概况

公司的风险管理架构由信托决策层、业务评审委员会和风控合规总部组成，各层级协同管理公司风险。信托决策层负责公司所有投资项目及重大事项的决策，从公司整体层面考虑项目投资是否符合公司利益；业务评审委员会负责各类业务风控政策的制定，评审单个信托业务的风险和可行性，风控合规总部负责执行公司风控政策，根据业务评审委员会评审决议推进业务审批流程，负责识别、量化、监控公司整体及各产品的风险指标，形成风险缓释建议，向业务评审委员会和决策层汇报。

针对国家政策和监管精神的变化，调整和布局业务发展新方向，降低房地产业务集中度并密集出台各项措施，大力拓展政信合作业务、加快推进银信合作业务、创新股票质押投融资业务和合理控制房地产业务。力争达到主营业务突出、创新气氛浓郁、管理专业化和风控流程化的局面。公司对各类型业务逐步实行归口管理，进一步向加强专业化经营转型，强化归口业务部门对主办类型业务的项目拓展和风险识别能力，对银信合作业务、证券信托业务承办均归口到专业部门，对房地产股权投资业务归口承办进行了探索。

对重点业务区域，公司年内设立了区域性的业务总部，有北京业务总部、浙江业务总部和江苏业务总部，进一步充实了风控合规总部、运营管理总部等中台部门的人力配备。年内公司组织修订完善了《信托业务评审委员会项目评审工作规则》、《信托业务审批管理条例》、《信托项目成立操作规程（试行）》、《业务外派董事、监事、管理人员管理细则》、《信托业务重大风险事件应急管理办法》等制度文件，涵盖信托业务管理制度、风险政策、流程指引等方面。公司几年来审慎经营，风控管理架构、制度、管控流程不断完善和充实，公司总体风险管理水平逐年提高，监管评级逐年提升。几年来，公司信托项目兑付清算情况正常，存量的风险资产逐年降低，哈尔滨项目的风险得到彻底化解，没有再次发生类似风险事件。

2013年，上海银监局对公司进行了全面现场检查，检查涵盖公司治理、组织架构、制度建设、信托业务、固有业务和IT系统等方面。检查总体评价良好，针对监管部门提出的各项建议和要求，公司进行了专题研究，确定了整改工作时间节点。

目前，整改措施正在执行中，并将及时向监管部门反馈整改结果。

4.5.2 风险状况

4.5.2.1 信用风险状况

公司增资后，固有资产规模和信托资产规模增长迅速。公司自营及信托的不良贷款率与 2012 年相比继续下降，历史遗留不良贷款已足额提取坏帐准备。公司业务产品线更为丰富，除了房地产客户，公司交易对手还包括地方政府平台公司、中小企业等。相比以往年度，公司的交易对手类别更多，情况更复杂，公司信用风险保持中等水平。

(1) 内在风险水平描述

① 自营信贷组合

i 不良信用资产余额 1,287.56 万元，比上年末 1,329.93 万元下降 42.37 万元，降幅 3.19%，不良资产率为 0.57%；比上年末 0.66% 下降 0.09 个百分点，降幅 13.64%。不良贷款余额 0 万元。

正常类及关注类贷款中逾期 91 天以上占比无，次级类贷款中 271 天以上逾期占比无；逾期 90 天以上贷款余额 0 万元，不良贷款比例为 0%。

公司严格按照中国银监会的要求进行资产五级分类，并按照相关规定计提了减值准备，截至 2013 年末，公司计提各项资产减值准备 5,967.35 万元。

ii 产品类型有抵押贷款、质押贷款、银团贷款及保证贷款。

信贷余额和增长：新增抵押贷款 19 笔，金额 182,000.00 万元。新增质押贷款 3 笔，金额 20,000.00 万元。新增银团贷款 1 笔，金额 1,000.00 万元。

iii 信贷评级分布：贷款余额 169,500.00 万元均为正常类贷款。

iv 产品和行业多样性：其中房地产业 109,000.00 万元，占贷款总额的 64.31%；建筑业 4,500.00 万元，占贷款总额 2.65%；批发和零售业 45,000.00 万元，占贷款总额 26.55%；制造业 10,000.00 万元，占贷款总额 5.90%；租赁和商务服务业 1,000.00 万元，占贷款总额 0.59%。

v 借款人组成：企业占贷款总额的 100%。

vi 贷款期限分布：其中 89,500.00 万元为 1 年以内到期贷款，占贷款总额的 52.80%，80,000.00 万元为 2 年内到期贷款，占贷款总额的 47.20%。

vii不良贷款的水平和发展趋势：公司今年新增贷款 203,000.00 万元，都为正常贷款，公司已连续两年年末无不良贷款。

拨备充足率为 100%。

②信托业务

i 公司 2013 年末信托贷款的规模为 1,809,561.20 万元，占信托业务总规模的比重为 46.55%。

ii 贷款期限分布：2014 年到期贷款 399,650.00 万元，占贷款总额的 22.09%；2015 年到期贷款 1,035,470.00 万元，占贷款总额的比重为 57.22%；2016 年到期贷款 104,300.00 万元，占贷款总额的比重为 5.76%；2016 年后到期贷款 229,629.00 万元，占贷款总额的比重为 12.69%。逾期贷款 40,512.20 万元，均已计提足额减值准备。

iii 贷款行业分布：房地产贷款 221,240.00 万元，占贷款总额的比重为 12.23%；其他行业贷款 1,588,321.20 万元，占贷款总额的比重为 87.77%。

iv 信贷评级分布：其中 1,769,049.00 万元为正常类贷款，占贷款总额的比重为 97.76%，其余均为损失类贷款，占贷款总额的比重为 2.24%，已足额计提减值准备。

v 2013 年度末，计提贷款减值准备 40,512.20 万元，较上年无变化。

vi 非贷款融资类信托项目资产规模 1,196,780.76 万元。

③委托业务

公司 2013 年底委托贷款余额 59,387.27 万元，比上期同期减少 802.00 万元。公司无尚未放贷的委托存款。公司在贷款业务方面主要是做好清理工作，因目前现存的委托贷款的资产质量较差，基本上都为逾期贷款，且逾期时间较长，清理工作有一定的难度。

(2) 信用风险管理政策

公司规定，新型业务开展前应制定该类型业务风控指引，作为新业务的承接标准；就交易对手实施融资限额管理；重视对交易对手的尽职调查，评估交易对手的信用，关注现金流的覆盖率；由运营管理总部会同业务部门办理抵押品的抵押登记，并负责抵押权证保管。

4.5.2.2 市场风险状况

公司的市场风险主要表现在：利率波动、汇率波动、证券市场价格波动、房地产市场价格波动的风险。当前国内国际宏观经济形势复杂多变，利率市场化进程加快，房地产市场仍然受到政策调控，前景不明朗。虽然公司存量证券信托业务较少，但股票收益权等证券信托业务是公司 2013 年的重点推进业务类型之一。公司主要面对利率、房地产价格波动和证券市场价格波动的风险。公司市场风险处于中等水平。

（1）自营业务分析

① 投资余额 97,957.12 万元，其中：股权投资余额 4,837.53 万元，占投资总额 97,957.12 万元的 4.94%、占总资产(未减：各项减值准备)330,270.73 万元的 1.46%、占资本净额 310,612.92 万元的 1.56%；

股票投资余额 10.16 万元，占投资总额 0.01%、占总资产 0.003%、占资本净额 0.003%；

基金投资余额 474.75 万元，占投资总额 0.48%、占总资产 0.14%、占资本净额 0.15%；

企业债券投资余额 24,128.80 万元，占投资总额 24.63%、占总资产 7.31%、占资本净额 7.77%；

货币基金投资余额 500.44 万元，占投资总额 0.51%、占总资产 0.15%、占资本净额 0.16%。

理财产品投资（含信托计划）余额 68,005.44 万元，占投资总额 69.42%、占总资产 20.59%、占资本净额 21.89%；

② 公司交易性账户余额为 25,114.15 万元、银行账户投资余额为 72,842.97 万元。其中交易性账户余额主要反映债券，基金及股票投资；银行账户投资余额主要反映长期股权投资和信托产品投资。

③ 公司长期股权投资中全部为可疑类，共计 4,837.53 万元。其中金融企业股权投资 1 家（天安保险股份有限公司）计 1,628.46 万元，待清理实业投资 1 家（上海正浩资产管理有限公司）计 3,209.07 万元。针对长期股权投资质量情况已足额计提减值准备，其中正常类股权投资因会计政策对原计提的减值准备不予冲回，故公司计提的长期股权投资准备非常充分。

（2）信托业务分析

信托业务中长期股权投资 401,860.22 万元，其中主动管理类股权投资 341,845.00 万元。

4.5.2.3 操作风险状况

公司以业务流程为核心，建立了较完整的管理制度，操作风险低。公司的主要操作风险在于现有信息系统已不能满足业务快速发展的需要。2013 年，公司对现行信息系统进行了升级改造，以恒生信托业务管理平台系统为基础，升级开发了新一代综合业务管理系统，可实现信托计划全生命周期风险监控。通过该系统，因人员误操作等因素导致的操作风险得以保持于低水平。

2013 年，公司业务和会计操作遵循公司的各项规章制度，审批程序清晰，未出现特例情况，也没有发生内部和外部的欺诈情况。

4.5.3 风险管理工作

有效的风险管理是公司得以生存、发展的关键。公司初步建立了一套风险管理体系来识别、计量、监控以及管理公司的各类风险，包括信用风险、市场风险、操作风险等。

(1) 总体评价

2013 年，公司加快发展步伐，基本面发生了质的飞跃，行业地位大幅提升。在新的政策环境、市场环境和行业环境中，公司安全快速的发展对风险管理提出了更高的要求。公司通过适时调整发展规划和经营策略，拓宽业务类型，细化董事会议事规则，进一步明确经营层和董事会的职责，梳理分级授权和风险管控等，既指明了公司风险管理方向，也为实施全面风险管理创造了好的环境。

(2) 具体分析

① 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同所带来的经济损失风险。公司的信用风险主要表现为：在信托贷款、资产回购、后续资金安排、担保、履约承诺等交易过程中，借款人、担保人、保管人（托管人）等交易对手不履行承诺，不能或不愿履行合约承诺而使信托资产或自有资产遭受潜在损失的可能性。

公司充分重视尽职调查，把交易对手的信用风险放在首位，从制度上明确了调

查的要求、步骤，提供了调查报告的参考模板，要求内容包括但不限于基本情况（股东构成、注册资本、管理团队等），财务状况，经营状况，内控制度，风险管理状况等方面。公司对信贷、融资以及担保业务实行严格审查，通过加强交易对手信息采集、现金流分析，通过贷款资金的使用监控，定期贷后现场检查和风险预警；通过采取抵（质）押物和担保的风险缓释措施，严格实行抵（质）押品评估制度，落实抵（质）押品的价值，逐级降低、化解信用风险。公司对固定收益总部的投资业务根据不同的业务品种设置不同的资信要求和交易方式，在投资环节上采取了增设风控部门审签的方式把控投资风险。

公司在积极响应监管部门的房地产抵押物风险压力测试、地方政府融资平台统计等工作要求时，同时对存续业务每半年进行一次风险排查和压力测试。经过对测试统计结果进行进一步的分析，发现重点业务风险，为公司风险政策和业务风控指引修正决策提供参考。

② 市场风险

市场风险是指由于市场价格或利率波动而导致的对金融工具的资产价值产生负面波动的风险，可以区分为系统性风险和非系统性风险两大类。公司所面临的市场风险主要是指由于市场价格，如利率、股票价格、债券价格等波动而造成的信托资产、自有资产损失的风险。

公司通过使用对各种有市场风险敞口的资产进行组合化管理，设置各种资产的头寸限额和指标，来达到控制市场风险的目的。例如，公司设置单一交易资产限额，防止某一单一交易资产的市场风险过大。公司在政信业务中针对同一区域、同一交易对手均在风控指引中设有额度控制，自营业务实行了分散化投资，对投资品种总量和单一规模均有限额，并由风控部门事中控制，及时预警。股票质押融资业务，公司交易室安排专人对质押标的券逐日盯市，跟踪评估，严格实行补仓平仓制度。通过涉足多种业务类型和分散客户所处行业领域，公司能较好地将风险分散在不同的层面。

在具体的业务操作中，公司不断加强规范化管理，颁布实施了一系列实施细则或操作规程文件，引进了资产管理系统，为公司开展证券业务提供系统支持，并作

为管理市场风险的有效技术保证。

除了在前期的产品策划和选择方面就考虑市场风险因素之外，在产品营销环节，公司历来十分重视向客户充分揭示信托产品可能面临的市场风险，请客户在充分了解包含市场风险在内的各种风险的基础上，确认自己具备承受风险的能力，当面签署风险申明书等相关文件。

③ 操作风险

操作风险是指由于不完善或有问题的内部操作过程、人员、系统或外部事件而导致的直接或间接损失的风险，但不包含策略性风险和声誉风险。

公司通过制度规范业务流程，定期对已有流程进行剖析分析，整合和优化投资审批流程。流程上实行环节责任到岗，前一环节对后一环节负责，后一环节对前一环节有核查义务，周五下午安排进行信托业务和企业文化的培训，提高员工的专业能力和工作责任心，有效降低操作风险。在业务的成立环节和事中管理中，信托会计部、运营管理部 and 风控合规部门分工协作，加强资金、抵押品、放款、信托利益兑付和收息收贷的管理工作。

在信息技术方面，公司积极顺应监管部门提出信托行业要充分利用 IT 系统提升核心能力的要求，积极推进业务信息化。公司今年形成了统一的信托业务综合管理系统，能够在以下几个方面有效提升公司风险管理能力：形成业务全资产、全流程、全风控的集成管理，实现了公司业务核算的自动化作业，建立了企业级的数据中心，实现全公司范围的数据信息共享，为进一步数据挖掘提供了基础条件，风险管理未来可通过模块化的系统拓展来实现，通过系统控制降低人员误操作机率，大大降低公司的操作风险。

在营销过程中，特别注意合规性监管法规的要求，信托业务推介前营销部门先制作营销方案，报风控部门审核后严格按照营销方案进行推介。推介中理财经理不得承诺“保本保息”或最低收益，不通过报刊、电视、广播和其他公共媒体进行营销宣传，不存在参与单个集合信托计划自然人超过 50 人（单笔委托金额在人民币 300 万元以上的自然人投资者除外）或单笔委托金额低于人民币 100 万元的情况。不存在未取得异地集合资金信托业务资格而开办异地业务的情况。

在信托财产运用和管理环节，公司不存在通过信托项目为自己和他人谋取不当利益的行为，切实履行了受托管理的责任，持续跟踪了解资金使用情况，坚持信托财产之间、信托财产与固有财产之间分别管理、分别记账的原则，对信托财产管理过程中的各项事务、数据和其他有关情况保留记录；在信托终止清算环节，不存在新信托项目的财产置换或用固有财产垫付到期信托项目的行为，并及时出具信托项目清算报告。

5、报告期末及上一年度末的比较式会计报表

5.1 自营资产

5.1.1 立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计意见

审计报告

信会师报字（2014）第 112488 号

上海爱建信托有限责任公司全体股东：

我们审计了后附的上海爱建信托有限责任公司（以下简称公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表（固有）、2013 年度的利润表（固有）、2013 年度的现金流量表（固有）和 2013 年度的股东权益变动表（固有）及财务报表附注（固有）。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们

遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：黄 晔

中国注册会计师：施朝禹

中国·上海

二〇一四年四月二十五日

5.1.2 资产负债表

报表日期：2013 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

资产类	期末 余额	年初 余额	负债及所有者权益类	期末 余额	年初 余额
资产：			负债：		
现金及存放中央银行款项	11.11	10.93	向中央银行借款	-	-
存放同业款项	18,896.70	47,527.26	同业及其他金融机构存放款项	-	-
贵金属	-	-	拆入资金	-	-
拆出资金	-	-	交易性金融负债	-	-
交易性金融资产	12,779.26	21,089.70	衍生金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	卖出回购金融资产款	-	-
买入返售金融资产	35,091.80	25,000.00	吸收存款	-	-
应收利息	138.53	831.53	应付职工薪酬	3,074.48	1,442.10
发放贷款和垫款	167,805.00	124,245.00	应交税费	4,482.83	4,434.66
可供出售金融资产	484.91	17,268.83	应付利息	-	-
持有至到期投资	22,130.89	27,000.00	预计负债	-	-
长期股权投资	2,418.76	2,418.76	应付债券	-	-
投资性房地产	-	-	递延所得税负债	34.37	-
固定资产	313.49	102.66	其他负债	1,261.25	305.19
无形资产	333.69	359.02			
递延所得税资产	448.80	562.92	负债合计	8,852.93	6,181.95
其他资产	63,450.44	18,499.89			
			所有者权益：		
			实收资本	300,000.00	300,000.00
			资本公积	9,368.37	9,161.03
			减：库存股	-	-
			盈余公积	6,864.19	6,864.19
			一般风险准备	842.04	842.04
			信托赔偿准备	1,825.04	-
			未分配利润	-3,449.19	-38,132.71
			所有者权益合计	315,450.45	278,734.55
资产总计：	324,303.38	284,916.50	负债及所有者权益总计：	324,303.38	284,916.50

法定代表人：周伟忠 主管会计工作负责人：姚海岚 会计机构负责人：黄晓

5.1.3 利润表

报表日期：2013 年度

单位：人民币万元

项 目	行号	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	65,774.95	42,406.17
利息净收入	2	21,124.71	11,698.76
利息收入	3	21,124.71	11,698.76
利息支出	4	-	-
手续费及佣金净收入	5	41,293.89	29,407.58
手续费及佣金收入	6	42,038.29	29,701.15
手续费及佣金支出	7	744.40	293.57
投资收益（损失以“-”号填列）	8	2,589.45	1,401.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10	378.16	-98.40
汇兑收益（损失以“-”号填列）	11	-117.51	-9.81
其他业务收入	12	506.25	6.15
二、营业支出	13	18,229.79	11,964.21
营业税金及附加	14	3,706.92	2,325.88
业务及管理费	15	14,247.30	8,272.03
资产减值损失	16	275.57	1,366.30
其他业务成本	17	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	47,545.16	30,441.96
加：营业外收入	19	1,917.32	250.46
减：营业外支出	20	20.00	1.65
四、利润总额	21	49,442.48	30,690.77
减：所得税费用	22	12,933.92	7,708.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23	36,508.56	22,982.03
六、每股收益：	24	-	-
（一）基本每股收益	25	-	-
（二）稀释每股收益	26	-	-

法定代表人：周伟忠

主管会计工作负责人：姚海岚

会计机构负责人：黄晓

5.1.4 所有者权益变动表

报表日期：2013年12月31日

单位：人民币万元

项目	上年金额							本年金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000.00	9,213.58		6,864.19	842.04	-61,114.74	55,805.07	300,000.00	9,161.03		6,864.19	842.04	-38,132.71	278,734.55
加：会计政策变更	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
前期差错更正	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
二、本年初余额	100,000.00	9,213.58		6,864.19	842.04	-61,114.74	55,805.07	300,000.00	9,161.03		6,864.19	842.04	-38,132.71	278,734.55
三、本年增减变动金额	200,000.00	-52.55				22,982.03	222,929.48		207.34			1,825.04	34,683.52	36,715.90
（一）净利润						22,982.03	22,982.03						34,683.52	34,683.52
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-52.55					-52.55		207.34					207.34
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-52.55					-52.55		207.34					207.34
（1）计入所有者权益的金额		-52.55					-52.55		207.34					207.34
（2）转入当期损益的金额														
2.现金流量套期工具公允价值变动净额														
（1）计入所有者权益的金额														
（2）转入当期损益的金额														
（3）计入被套期项目初始确认金额中的金额														
3.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响														
4.与计入所有者权益项目相关的所得税影响														
5.其他														
上述（一）和（二）小计	-	-52.55		-	-	22,982.03	22,929.48	-	207.34		-	-	34,683.52	34,890.86
（三）所有者投入和减少资本	200,000.00						200,000.00							
1.所有者投入资本	200,000.00	-					200,000.00		-					
2.股份支付计入所有者权益的金额														
3.其他														
（四）利润分配				-	-	-	-				-	1,825.04	-	1,825.04
1.提取盈余公积				-	-	-	-				-		-	-
2.提取一般风险准备				-	-	-	-				-		-	-
3.对所有者（或股东）的分配						-	-						-	-
4.其他												1,825.04		1,825.04
（五）所有者权益内部结转	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-					-	-	-					-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-			-			-	-			-			-
3.盈余公积弥补亏损				-			-				-			-
4.一般风险准备弥补亏损					-		-					-		-
5.其他														
四、本年年末余额	300,000.00	9,161.03		6,864.19	842.04	-38,132.71	278,734.55	300,000.00	9,368.37		6,864.19	2,667.08	-3,449.19	315,450.45

法定代表人：周伟忠

主管会计工作负责人：姚海岚

会计机构负责人：黄晓

5.2 信托资产

5.2.1 信托项目资产负债汇总表

报表日期：2013年12月31日

单位：人民币万元

资产类	期末余额	期初余额	负债及所有者权益类	期末余额	期初余额
资产：			负债：		
现金及存放中央银行款项			向中央银行借款		
存放同业款项	21,078.84	31,455.77	同业及其他金融机构存放款项		
贵金属			拆入资金		
拆出资金			交易性金融负债		
交易性金融资产	185,473.54		衍生金融负债		
衍生金融资产			卖出回购金融资产款		
买入返售金融资产	5,781.72		吸收存款		
应收利息			应付职工薪酬		
发放贷款和垫款	1,769,049.00	482,310.00	应交税费		
可供出售金融资产	123,984.25		应付利息		
持有至到期投资	11,984.70		预计负债		
长期股权投资	401,860.22	200,472.47	应付债券		
投资性房地产	121,420.00	121,420.00	递延所得税负债		
固定资产			其他负债	71,709.46	84,240.03
无形资产					
递延所得税资产			负债合计	71,709.46	84,240.03
其他资产	1,206,694.42	1,444,546.17			
			所有者权益：		
			实收信托	3,789,265.94	2,231,192.16
			资本公积		
			减：库存股		
			盈余公积		
			一般风险准备		
			未分配利润	-13,648.71	-35,227.78
			所有者权益合计	3,775,617.23	2,195,964.38
资产总计：	3,847,326.69	2,280,204.41	负债及所有者权益总计：	3,847,326.69	2,280,204.41

法定代表人：周伟忠 主管会计工作负责人：姚海岚 会计机构负责人：陈幸华

5.2.2 信托项目利润及利润分配汇总表

报表日期：2013 年度

单位：人民币万元

项 目	行号	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	272,769.22	132,470.40
利息净收入	2	129,278.32	45,456.08
利息收入	3	129,278.32	45,456.08
利息支出	4	-	-
手续费及佣金净收入	5	-	-
手续费及佣金收入	6	-	-
手续费及佣金支出	7	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	8	131,340.20	86,961.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10	12,029.94	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	11	-	-
其他业务收入	12	120.76	52.45
二、营业支出	13	60,618.65	-42,242.99
营业税金及附加	14	-	-
信托管理费用	15	60,618.65	40,419.38
资产减值损失	16	0.00	-82,662.37
其他业务成本	17	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	212,150.57	174,713.39
加：营业外收入	19	-	-
减：营业外支出	20	-	-
四、利润总额	21	212,150.57	174,713.39
减：所得税费用	22	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23	212,150.57	174,713.39
六、每股收益：	24		
（一）基本每股收益	25		
（二）稀释每股收益	26		
七、期初未分配信托利润	27	-35,227.78	-130,655.04
八、本期已分配信托利润	28	190,437.68	79,286.13
九、期末未分配信托利润	29	-13,648.71	-35,227.78

法定代表人：周伟忠 主管会计工作负责人：姚海岚 会计机构负责人：陈幸华

6、会计报表附注

6.1 会计报表编制基准不符合会计核算基本前提的说明

6.1.1 会计报表不符合会计核算基本前提的事项

本公司无上述情况。

6.1.2 对合并会计报表的公司的说明及变动情况

本公司无上述情况。

6.2 重要会计政策和会计估计说明

6.2.1 计提资产减值准备的范围和方法

(1) 公司按照谨慎性原则，定期对各项资产进行减值测试，对可能发生损失的资产计提减值准备。

(2) 计提方法，每季末进行减值测试。其中：

① 信用资产(除应收账款类资产)、长期股权投资、抵债资产按照《中国银行业监督管理委员会关于非银行金融机构全面推进资产质量五级分类管理的通知》(银监发〔2004〕4号)有关规定进行五级(正常、关注、次级、可疑、损失)分类，并计提各项减值准备。

正常：能够按账面价值随时变现；有足够理由证明现值大于或等于账面价值(以成本与市价孰低原则衡量)；交易对手能够履行合同或协议，没有足够理由怀疑债务本金和收益不能按时足额偿还。计提损失准备 1%。

关注：有足够理由证明资产价值的减值程度控制在 2% 以内；尽管交易对手目前有能力偿还，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素的债权类资产；交易对手的现金偿还能力出现明显问题，但交易对手抵押或质押的可变现资产大于等于其债务的本金及收益。计提损失准备 2%。

次级：有足够理由证明资产价值的减值程度可以控制在 2%—25%；交易对手的偿还能力出现明显问题，完全依靠其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失。计提损失准备 25%。

可疑：有足够能力证明资产价值的减值程度可以控制在 25%—50%；交易对手无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。计提损失准备 50%。

损失：有足够理由证明资产价值的减值程度在 50%以上；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；由于技术更新的原因造成固定资产、无形资产的贬值损失。计提损失准备 100%。

②应收款项质量以账龄作为主要参考因素，分为四档，其主要分类的标准和计提损失准备的比例为：

第一档：账龄为 1-180 天，计提损失准备 6%。

第二档：账龄为 181-360 天，计提损失准备 25%。

第三档：账龄为 361-720 天，计提损失准备 50%。

第四档：账龄为 720 天以上，计提损失准备 100%。

③金融资产，除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于每期末对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

④固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司于每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使

该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

6.2.2 金融资产四分类的范围和标准

本公司按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》规定范围和标准，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（交易性金融资产）、持有至到期投资、可供出售金融资产、贷款及应收款。

6.2.3 交易性金融资产核算方法

取得时以公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

6.2.4 可供出售金融资产核算方法

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

6.2.5 持有至到期投资核算方法

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

6.2.6 长期股权投资核算方法

（1）初始计量

① 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

② 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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）被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

（3）后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资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，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

6.2.7 投资性房地产核算方法

本公司无上述项目。

6.2.8 固定资产计价和折旧方法

公司将使用期限在一年以上的电子设备、运输工具、机具设备、业务设备、家具设备和其他与经营有关的设备、器具、工具等以及虽不属于主要经营设备的物品，但单位价值在 2,000 元以上，并且使用期限超过 2 年的，都作为固定资产。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

类别	折旧年限	净残值率	年折旧率
电子设备	3-5 年	5%	19%、31.67%
运输工具	4-5 年	5%	19%、23.75%
机具设备	5 年	5%	19%
业务设备	5 年	5%	19%
家具设备	5 年	5%	19%
其他	5 年	5%	19%

折旧方法：年限平均法。

6.2.9 无形资产计价及摊销政策

本公司无形资产按照成本法进行初始计量，摊销政策原则上按受益期摊销，其中计算机软件按 5 年摊销。

6.2.10 长期应收款的核算方法

本公司无该项目。

6.2.11 长期待摊费用的摊销政策

本公司无该项目。

6.2.12 合并会计报表的编制方法

本公司无该项目。

6.2.13 收入确认原则和方法

6.2.13.1 利息收入

(1) 发放贷款及垫款利息收入

按照客户使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。实际利率与合同约定利率差别较小的，按合同约定利率确认为当期收入。

(2) 买入返售证券收入

按返售价格与买入成本价格的差额，确认为当期收入。实际利率与合同约定利率差别较小的，按合同约定利率确认为当期收入。

(3) 存放同业利息收入

在相关的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益可以收到时，按资金使用时间和实际利率确认利息收入。

6.2.13.2 手续费及佣金收入

(1) 信托管理费收入

于信托合同到期，与委托人结算时，按信托合同规定的比例计算应由公司享有的管理费收益，确认为当期收益；或合同中规定公司按约定比例收取管理费和业绩报酬，则在合同期内分期确认管理费和业绩报酬收益。

(2) 顾问及咨询费收入

按照有关合同或协议约定，在向客户提供相关服务并收到款项时确认收入。

6.2.14 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

6.3 或有事项说明

本公司无上述情况。

6.4 重要资产转让及出售说明

本公司无上述情况。

6.5 会计报表中重要项目的明细资料

6.5.1 自营资产经营情况

6.5.1.1 信用风险资产情况

表 6.5.1.1

单位：人民币万元

信用风险资产五级分类	正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类	信用风险资产合计	不良合计	不良率(%)
期初数	200,863.50	474.39	730.31	407.44	192.18	202,667.82	1,329.93	0.66
期末数	224,124.37	1,715.72	1,105.72	56.52	125.32	227,127.65	1,287.56	0.57

不良资产合计=次级类+可疑类+损失类

6.5.1.2 各项资产减值损失准备情况

表 6.5.1.2

单位：人民币万元

	期初数	本期计提	本期转回	本期核销	期末数
贷款损失准备	1,255.00	2,030.00	1,590.00	-	1,695.00
一般准备	-	-	-	-	-
专项准备	1,255.00	2,030.00	1,590.00	-	1,695.00
其他资产减值准备	4,436.78	744.80	909.23		4,272.35
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	2,418.77	-	-	-	2,418.77
坏账准备	727.22	744.80	909.23	-	562.79

6.5.1.3 固有业务股票投资、基金投资、债券投资、股权投资等投资业务情况

表 6.5.1.3

单位：人民币万元

	自营股票	基金	债券	长期股权投资	其他投资	合计
期初数	4.36	334.88	29,996.95	4,837.53	47,652.34	82,826.06
期末数	10.16	975.19	24,128.80	4,837.53	68,005.44	97,957.12

6.5.1.4 前五名的自营长期股权投资情况

表 6.5.1.4

单位：人民币万元

企业名称	占被投资企业权益的比例	主要经营活动	投资损益
1. 上海正浩资产管理有限公司	12.75%	资产经营管理	-
2. 天安保险股份有限公司	0.33%	保险	-
3. 无			-
4. 无			-
5. 无			

注：投资损益是指按照企业会计准则规定，核算股权投资确认损益并计入披露年度利润表的金额。

6.5.1.5 前五名的自营贷款情况

表 6.5.1.5

企业名称	占贷款总额的比例	还款情况
1. 保利（重庆）投资实业有限公司	17.70%	贷款尚未到期
2. 上海荣联房地产有限公司	11.80%	贷款尚未到期
3. 南昌申标房地产发展有限公司	10.03%	贷款尚未到期
4. 银川奥特莱斯投资有限公司	8.85%	贷款尚未到期
5. 上海安舟新能源科技有限公司	8.85%	贷款尚未到期

6.5.1.6 表外业务情况

表 6.5.1.6

单位：人民币万元

表外业务	期初数	期末数
担保业务	-	-
代理业务（委托业务）	60,189.27	59,387.27
其他	6,600.00	66,000.00
合计	66,789.27	125,387.27

注：其他主要反映信托代保管项目。

6.5.1.7 公司当年的收入结构

表 6.5.1.7

收入结构	金额（万元）	占比(%)
手续费及佣金收入	42,038.29	61.32
其中：信托手续费收入	42,000.79	61.32
投资银行业务收入	-	-
利息收入	21,124.71	30.81
其他业务收入	506.25	0.74
其中：计入信托业务收入部分	-	-
投资收益	2,589.45	3.78
其中：股权投资收益	0.04	-
证券投资收益	801.26	1.17
其他投资收益	1,788.15	2.61
公允价值变动收益	378.16	0.55
营业外收入	1,917.32	2.80
收入合计	68,554.18	100.00

注：手续费及佣金收入、利息收入、其他业务收入、投资收益、营业外收入均应为损益表中的科目，其中手续费及佣金收入、利息收入、营业外收入为未抵减掉相应支出的全年累计实现收入数。收入结构表中未包含汇兑收益。

6.5.2 信托财产管理情况

6.5.2.1 信托资产情况

表 6.5.2.1

单位：人民币万元

信托资产	期初数	期末数
集合	1,266,404.98	1,574,221.43
单一	684,436.25	1,891,637.64
财产权	369,875.38	421,979.82
合计	2,320,716.61	3,887,838.89

注：本表以信托资产总规模为统计口径

6.5.2.1.1 主动管理型信托业务的信托资产情况

表 6.5.2.1.1

单位：人民币万元

主动管理型 信托资产	期初数	期末数
证券投资类	2.19	36,806.15
股权投资类	-	346,692.84
融资类	1,328,826.55	1,612,360.78
其他类	422,005.70	277,991.43
合计	1,750,834.43	2,273,851.20

6.5.2.1.2 被动管理型信托业务的信托资产情况

表 6.5.2.1.2

单位：人民币万元

被动管理型 信托资产	期初数	期末数
证券投资类	-	166,853.92
股权投资类	-	1,450.02
融资类	427,856.99	1,259,767.10
事务管理类	142,025.19	140,916.35
其他类		45,000.30
合计	569,882.18	1,613,987.69

6.5.2.2 本年度已清算的信托项目情况

6.5.2.2.1 本年度已清算的信托项目情况

表 6.5.2.2.1

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计金额	加权平均实际年化收益率
集合类	19	495,310.00	9.68%
单一类	20	320,150.00	7.88%
财产管理类	1	78,160.40	-

6.5.2.2.2 本年度已清算结束的主动管理型信托项目情况

表 6.5.2.2.2

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计金额（万元）	加权平均实际年化信托报酬率	加权平均实际年化收益率
证券投资类				
股权投资类				
其他投资类	2	61,200.00	1.38%	9.34%
融资类	20	511,110.00	2.58%	9.16%
事务管理类				

6.5.2.2.3 本年度已清算结束的被动管理型信托项目情况 表 6.5.2.2.3

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计金额（万元）	加权平均实际年化信托报酬率	加权平均实际年化收益率
证券投资类				
股权投资类				
其他投资类				
融资类	15	236,150.00	0.35%	8.62%
事务管理类	3	85,160.40	1.86%	4.94%

6.5.2.3 本年度新增的信托项目情况 表 6.5.2.3

新增信托项目	项目个数	实收信托合计金额（万元）
集合类	40	1,094,209.61
单一类	56	1,490,837.00
财产管理类	2	85,000.00
新增合计	98	2,670,046.61
其中：主动管理型	45	1,297,760.61
被动管理型	53	1,372,286.00

6.5.2.4 信托业务创新成果和特色业务有关情况

无

6.5.2.5 公司履行受托人义务情况及因本公司自身责任而导致的信托资产损失情况

无

6.5.2.6 信托赔偿准备金的提取、使用和管理情况

根据《信托公司管理办法》第四十九条规定：“信托公司每年应当从税后利润中提取5%作为信托赔偿准备金，但该赔偿准备金累计总额达到公司注册资本的20%时，可不再提取。”本年度公司提取信托赔偿准备金1825.04万元。

截至报告期末本公司未发生对信托产品赔偿的事项。

6.6 关联方关系及其交易

6.6.1 关联交易

表 6.6.1

	关联交易数量	关联交易金额(万元)	定价政策
自营业务	0	0	按协议价
信托业务	0	0	
合计	0	0	

6.6.2 关联方关系

表 6.6.2

关系性质	关联方名称	法定代表人	注册地址	注册资本	主营业务
母公司	上海爱建股份有限公司	范永进	上海市浦东外高桥保税区泰谷路168号	110,549.22万元	实业投资，投资管理，外经贸部批准的进出口业务（按批文），商务咨询，（涉及行政许可的凭许可证经营）。
持股 12.75%	上海正浩资产管理公司	屠旋旋	青浦	25,500万元	资产管理

6.6.3 本公司与关联方的重大交易事项

6.6.3.1 固有与关联方之间交易情况

表 6.6.3.1

单位：人民币万元

固有与关联方关联交易				
	期初数	借方发生额	贷方发生额	期末数
贷款	-	-	-	-
投资	3,209.07	-	-	3,209.07
租赁	-	-	-	-
担保	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	3,209.07	-	-	3,209.07

6.6.3.2 信托与关联方交易情况

表 6.6.3.2

单位：人民币万元

信托与关联方关联交易				
	期初数	借方发生额	贷方发生额	期末数
贷款	14,000.00	-	14,000.00	0.00
投资	93,750.00	-	93,750.00	0.00
租赁	-	-	-	-
担保	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	107,750.00	-	107,750.00	0.00

6.6.3.3 信托公司自有资金运用于自己管理的信托项目(固信交易)、信托公司管理的信托项目之间的相互(信信交易)交易情况

6.6.3.3.1 固有与信托财产之间的交易情况

表 6.6.3.3.1

单位：人民币万元

固有财产与信托财产相互交易			
	期初数	本期发生额	期末数
合计	12,630.00	22,875.44	35,505.44

6.6.3.3.2 信托项目之间的交易情况

表 6.6.3.3.2

单位：人民币万元

	信托资产与信托财产相互交易		
	期初数	本期发生额	期末数
合计	87,543.60	16,875.14	104,418.74

6.6.4 关联方逾期未偿还本公司资金的详细情况以及本公司为关联方担保发生或即将发生垫款的详细情况。

无

6.7 会计制度的披露

1、本公司固有业务自 2007 年起执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》进行会计核算；并根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》有关规定及应用指南中商业银行会计报表格式进行编制。

2、本公司信托业务自 2010 年起执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》进行会计核算；并参照《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》有关规定及应用指南中商业银行会计报表格式进行编制。

7、财务情况说明书

7.1 利润实现和分配情况

2013 年度，公司实现净利润 36,508.56 万元，因公司未分配利润为负值，根据金融企业财务规则第四十四条“金融企业本年实现净利润（减弥补亏损），应当按照提取法定盈余公积金、提取一般（风险）准备金、向投资者分配利润的顺序进行分配。法律、行政法规另有规定的从其规定”的规定，不进行利润分配。

7.2 主要财务指标

指标名称	指标值
------	-----

资本利润率	12.29%
加权年化信托报酬率	1.85%
人均净利润	270.43 万元

注：资本利润率=净利润/所有者权益平均余额×100%

加权年化信托报酬率=(已清算信托项目 1 的实际年化信托报酬率×已清算信托项目 1 的实收信托+已清算信托项目 2 的实际年化信托报酬率×已清算信托项目 2 的实收信托+...已清算信托项目 n 的实际年化信托报酬率×已清算信托项目 n 的实收信托)/(已清算信托项目 1 的实收信托+已清算信托项目 2 的实收信托+...已清算信托项目 n 的实收信托)×100%

人均净利润=净利润/年平均人数

平均值采取年初、年末余额简单平均法。

公式为：a(平均)=(年初数+年末数)/2

7.3 对本公司财务状况、经营成果有重大影响的其他事项

无

8、特别事项揭示

8.1 前五名股东报告期内变动情况及原因

无

8.2 董事、监事及高级管理人员变动情况及原因

2013 年 3 月 20 日，解聘沈富荣公司副总经理职务。

2013 年 11 月 4 日，公司召开 2013 年第一次股东会，周伟忠、陈柳青、周磊、胡爱军、张启胜、李玉强、唐华铭当选为公司第四届董事会董事，其中张启胜、李玉强、唐华铭为独立董事；马金、张凤翔为公司第三届监事会监事，与公司职代会选举的职工监事朱学明共同组成公司第三届监事会。

2013 年 11 月 4 日，公司召开四届一次董事会、三届一次监事会。四届一次董事会经与会董事表决，选举周伟忠为公司第四届董事会董事长，选举陈柳青为副董事长，聘任李洋洋为公司董事会秘书，聘任周磊为公司总经理，聘任李洋洋、钱华、张保华为公司副总经理，聘任吴淳、姚海岚为公司总经理助理。三届一次监事会选举马金为公司第三届监事会主席。

8.3 变更注册资本、注册地或公司名称、公司分立合并事项

无

8.4 公司的重大诉讼事项

8.4.1 重大未决诉讼事项

无

8.4.2 以前年度发生，于本报告年度内终结的诉讼事项

有关福建闽东电力股份有限公司诉上海爱建信托投资有限责任公司、爱建证券有限责任公司上海复兴东路证券营业部、爱建证券有限责任公司返还客户交易结算资金一案，本公司已于2010年11月6日公告（详见公司临2010-035号公告）。

该案于2012年2月22日在上海市第二中级人民法院作出一审判决（《上海市第二中级人民法院民事判决书》（2004）沪二中民三（商）初字第344号）如下：“驳回原告福建闽东电力股份有限公司的诉讼请求。本案案件受理费人民币518,150元、鉴定费人民币18,000元由原告福建闽东电力股份有限公司承担”（详见2012年2月24日公司临2012-004号公告）。原告福建闽东电力股份有限公司对一审判决不服，向上海市高级人民法院提起上诉。

2013年3月20日，上海市高级人民法院作出（《上海市高级人民法院民事判决书》（2012）沪高民五（商）终字第15号）终审判决如下：“驳回上诉，维持原判。本案一审案件受理费和财产保全费，按一审判决负担；二审案件上诉费人民币518,150元，其他诉讼费用人民币560元，均由上诉人福建闽东电力股份有限公司负担。本判决为终审判决”。

8.4.3 无本报告年度发生，于本报告年度内终结的诉讼事项

8.5 公司及其董事、监事和高级管理人员受到处罚的情况

无

8.6 监管意见及整改情况

2013年8月29日至2013年11月29日，上海银监局现场检查组对公司截至2013年7月31日的公司治理、内部控制健全性、有效性，固有及信托业务的合规、

风险状况，以及案件防控的相关情况等进行了现场检查。根据检查结果，于 2013 年 12 月 25 日提出了监管意见：经现场检查发现，公司法人治理、内部控制、业务经营合规性、业务风险管理等方面基本符合《信托法》、《信托公司管理办法》、《信托公司集合资金信托计划管理办法》等相关法规政策的规定，法人治理结构基本齐全，部门管理职能基本清晰，业务操作基本符合政策规定与制度流程，在业务开展过程中采取了一定的风险防范及控制措施。但公司在制度建设、内部控制、尽职调查与审批、后续管理、营销管理、IT 系统等方面仍存在一些问題，部分制度与流程缺失或未得到有效执行，部分业务和产品存在一定的风险隐患。根据现场检查的结果，上海银监局提出了 8 项具体监管意见：1、公司应完善法人治理机制，切实提高公司治理水平；2、公司应细化相关制度，提升业务和内容管理水平；3、公司应严格遵守信托及固有各项业务的合规性要求；4、公司应强化尽职调查与产品结构的设计，透彻把握项目风险状况；5、公司应强化事中管理，加强对项目资金使用的监控；6、公司应强化后续管理，有效监控交易对手及项目情况；7、公司应修补市场营销环节漏洞，强化投资者权益保护；8、公司应提高运营管理的科学化和精细化水平。

公司对监管意见十分重视，迅速向公司董事会进行专项汇报，并组织相关部门和人员进行了专题研究，于 2014 年 1 月 22 日向监管部门报送了整改报告，针对监管部门提出的 8 项监管意见逐条制订了改进措施和计划，按时间节点推进整改工作。

8.7 本年度重大事项临时报告

无

8.8 银监会及其省级派出机构认定的其他有必要让客户及相关利益人了解的重要信息

无

9、公司监事会意见

9.1 监事会对《上海爱建信托有限责任公司 2013 年年度报告》的独立意见

本监事会对《上海爱建信托有限责任公司 2013 年年度报告》进行了审议，并提出如下独立意见：

1、公司 2013 年年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部制度的各项规定。

2、公司 2013 年年度报告的内容与格式符合监管部门的要求和规定，所包含的信息能从各方面真实的反映出公司 2013 年的经营管理和财务状况等事项。

3、在提出本意见前，没有发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司出具的《上海爱建信托有限责任公司审计报告及财务报表(2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止)》是独立、公正的。

9.2 监事会对公司关联交易的独立意见

本监事会对公司关联交易进行了审议，并提出如下独立意见：

报告期内，公司无与固有关联方之间的交易。