

上海爱建股份有限公司

600643

2009 年年度报告



目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、会计数据和业务数据摘要.....	4
四、股本变动及股东情况.....	6
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、公司治理结构.....	14
七、股东大会情况简介.....	17
八、董事会报告.....	18
九、监事会报告.....	26
十、重要事项.....	28
十一、财务会计报告.....	38
十二、备查文件目录.....	58

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	徐风
主管会计工作负责人姓名	徐宜阳
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	徐宁

公司负责人徐风、主管会计工作负责人徐宜阳及会计机构负责人（会计主管人员）徐宁声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海爱建股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	爱建股份
公司的法定英文名称	SHANGHAI AJ CORPORATION
公司法定代表人	徐风

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	徐宜阳
联系地址	上海市零陵路 599 号
电话	021-64396600
传真	021-64392118
电子信箱	dongmi@aj.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市浦东新区泰谷路 168 号
注册地址的邮政编码	200131
办公地址	上海市零陵路 599 号
办公地址的邮政编码	200030
公司国际互联网网址	http://www.aj.com.cn
电子信箱	xinfang@aj.com.cn

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市零陵路 599 号

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	爱建股份	600643	S 爱建

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 7 月 13 日	
公司首次注册登记地点	上海市浦东南路 1472 号-1482 号	
最近变更	公司变更注册登记日期	2008 年 10 月 14 日
	公司变更注册登记地点	上海市浦东新区泰谷路 168 号
	企业法人营业执照注册号	310000000000761
	税务登记号码	310104132206393
	组织机构代码	13220639-3
公司聘请的会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼	
公司其他基本情况	<p>历次工商注册变更情况：</p> <p>1、1992 年 7 月 13 日，经改制为上海爱建股份有限公司，注册资本金为壹亿伍仟万元，注册地改为上海浦东南路 1472 号-1482 号，领取新的营业执照；</p> <p>2、1994 年 7 月 13 日，公司注册资本金增加为壹亿捌仟万元，领取新的营业执照；</p> <p>3、1996 年 8 月 26 日，公司注册资本金增加为壹亿玖仟捌佰万元，领取新的营业执照；</p> <p>4、1997 年 5 月 13 日，公司注册资本金增加为贰亿伍仟贰佰万元，注册地改为上海零陵路 583 号，领取新的营业执照；</p> <p>5、1997 年 9 月 17 日，公司注册资本金增加为叁亿零贰佰肆拾万元，领取新的营业执照；</p> <p>6、1998 年 5 月 22 日，注册地改为上海浦东新区张扬路 838 号，领取新的营业执照；</p> <p>7、1998 年 8 月 18 日，公司注册资本金增加为叁亿叁仟贰佰陆拾肆万元，领取新的营业执照；</p> <p>8、1999 年 11 月 26 日，公司注册资本金增加为肆亿壹仟捌佰捌拾壹万元，领取新的营业执照；</p> <p>9、2000 年 12 月 15 日，公司注册资本金增加为肆亿陆仟零陆拾玖万元，注册地改为上海浦东新区云桥路 848 号，领取新的营业执照；</p> <p>10、2004 年 8 月 17 日，公司注册地改为上海市浦东新区泰谷路 168 号，领取新的营业执照。</p>	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	58,110,542.22
利润总额	61,822,797.79
归属于上市公司股东的净利润	62,587,086.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-317,201.43
经营活动产生的现金流量净额	37,084,902.08

(二) 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
非流动资产处置损益	2,401,125.03
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,764,616.34
委托他人投资或管理资产的损益	3,635,082.47
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	18,747,981.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,442,289.20
单独进行减值测试的且已全额计提减值的贷款本期减值准备转回	37,130,001.05
所得税影响额	-1,050,763.07
少数股东权益影响额（税后）	-281,466.36
合计	62,904,287.82

(三) 报告期末公司前三年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	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
营业收入	452,838,239.16	1,068,001,885.12	-57.60	648,278,711.56
利润总额	61,822,797.79	41,787,113.45	47.95	403,619,817.41
归属于上市公司股东的净利润	62,587,086.39	16,260,810.60	284.90	365,096,566.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-317,201.43	-50,536,055.92	99.37	-50,785,293.41
经营活动产生的现金流量净额	37,084,902.08	66,818,386.09	-44.50	-19,011,006.96
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
总资产	2,083,885,947.49	2,154,588,820.47	-3.28	2,704,052,539.12
所有者权益（或股东权益）	1,155,067,302.26	1,043,393,927.47	10.70	1,167,098,437.35

主要财务指标	2009年	2008年	本期比上年同期增减 (%)	2007年
基本每股收益(元/股)	0.076	0.020	280.00	0.793
稀释每股收益(元/股)	0.076	0.020	280.00	0.793
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.0004	-0.062	99.35	-0.110
加权平均净资产收益率(%)	5.69	1.47	增加4.22个百分点	36.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	-0.03	-4.58	增加4.55个百分点	-5.03
每股经营活动产生的现金流量净额(元 /股)	0.045	0.081	-44.44	-0.041
	2009年 末	2008年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2007年 末
归属于上市公司股东的每股净资产(元 /股)	1.41	1.27	11.02	2.53

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影 响金额
交易性金融资产	13,227,310.97	22,979,646.84	9,752,335.87	18,319,976.97
可供出售金融资 产	61,465,847.87	127,873,512.05	66,407,664.18	1,455,718.62
合计	74,693,158.84	150,853,158.89	76,160,000.05	19,775,695.59

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送 股	公 积 金 转 股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限 售条件股 份	219,116,789	26.71				-121,597,969	-121,597,969	97,518,820	11.89
1、国家持 股									
2、国有法 人持股									
3、其他内 资持股									
其中:境 内非国有									

法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股股份	601,287,699	73.29				121,597,969	121,597,969	722,885,668	88.11
1、人民币普通股	601,287,699	73.29				121,597,969	121,597,969	722,885,668	88.11
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	820,404,488	100				0	0	820,404,488	100

股份变动的批准情况

股权分置改革：上海爱建股份有限公司关于用资本公积金转增股本进行股权分置改革的议案已于2008年1月2日经公司2007年第二次临时股东大会暨股权分置改革A股市场相关股东会批准通过。

股份变动的过户情况

公司股权分置改革于2008年1月2日经相关股东会议通过，以2008年1月25日作为股权登记日实施，于2008年1月29日实施后首次复牌。2008年1月29日起，原非流通股股东持有的非流通股股份变更为有限售条件的流通股，获得流通权12个月后可上市流通。2009年2月2日，首批有限售条件的流通股上市流通，上市数量为120,905,747股。2009年8月11日，4家账户已规范股东的有限售条件的流通股上市流通，上市数量为692,222股。因此，公司2009年有限售条件的流通股上市流通的股份总数为121,597,969股。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海工商界爱国建设特种基	134,884,238	41,020,224	0	93,864,014	股改承诺	2009年2月2日

金会						
上海工商界爱国建设特种基金会	1,014,896	1,014,896	0	0	股改承诺	2009年2月2日
其他全部规范账户	79,562,849	78,870,627	0	0	股改承诺	2009年2月2日
其他全部规范账户		692,222	0	0	股改承诺	2009年8月11日
全部不规范账户	3,654,806	0	0	3,654,806	注	
合计	219,116,789	121,597,969	0	97,518,820	/	/

注：这部分限售流通股暂无法上市，主要是股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				115,922 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海工商界爱国建设特种基金会	其他	16.57	135,954,229	55,095	93,864,014	无
上海国际信托有限公司	国有法人	1.33	10,944,935	-148,407	0	无
周春芳	境内自然人	0.86	7,050,000		0	无
刘靖基	未知	0.85	6,989,021	0	0	无
中国银行－嘉实沪深300指数证	未知	0.65	5,338,877	1,153,767	0	无

券投资基金						
上海市工商业联合会	未知	0.59	4,845,064	-1,310,400	0	无
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深300指数证券投资基金	未知	0.55	4,480,143		0	无
丁鹤寿	未知	0.53	4,380,000	0	0	无
上海二纺机股份有限公司	未知	0.45	3,710,148	0	0	无
申银万国证券股份有限公司	未知	0.34	2,827,130	-864,466	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
上海工商界爱国建设特种基金会		42,090,215		人民币普通股	42,090,215	
上海国际信托有限公司		10,944,935		人民币普通股	10,944,935	
周春芳		7,050,000		人民币普通股	7,050,000	
刘靖基		6,989,021		人民币普通股	6,989,021	
中国银行—嘉实沪深300指数证券投资基金		5,338,877		人民币普通股	5,338,877	
上海市工商业联合会		4,845,064		人民币普通股	4,845,064	
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深300指数证券投资基金		4,480,143		人民币普通股	4,480,143	
丁鹤寿		4,380,000		人民币普通股	4,380,000	
上海二纺机股份有限公司		3,710,148		人民币普通股	3,710,148	
申银万国证券股份有限公司		2,827,130		人民币普通股	2,827,130	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海工商界爱国建设特种基金会	93,864,014	2010年1月29日 2011年1月29日	41,020,224 52,843,790	承诺在股改方案实施后12个月内不上市交易或转让，前项承诺期满后，通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在12个月内不超过5%，在24个月内不超过10%。
2	江南造船	742,031	未知	0	注：因股东账户不规

					范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
3	上海银行股份有限公司徐汇支行	472,200	未知	0	注：同上
4	人保投资控股有限公司	402,268	2010年1月29日	402,268	注：同上。已规范。
5	中农沪分	371,015	未知	0	注：同上
6	华山医院	371,015	未知	0	注：同上
7	保安徐汇	127,492	未知	0	注：同上
8	欣联实业	111,305	未知	0	注：同上
9	卢湾电缆	74,203	未知	0	注：同上
10	历兴酯化	61,387	未知	0	注：同上
上述股东关联关系或一致行动人的说明			公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

爱建股份的控股股东为上海工商界爱国建设特种基金会（以下简称“爱建特种基金会”），前身是上海工商界爱国建设特种基金。上海工商界爱国建设特种基金于1992年9月12日正式成立，并于1993年1月8日经上海市民政局批准获得社团法人资格，2005年4月28日，更名为“上海工商界爱国建设特种基金会”，为非公募基金会。爱建特种基金会的宗旨为：发扬上海工商界爱国建设的传统精神，为上海的改革、发展、稳定和促进民营企业发展作贡献。业务范围：资助民营企业培训人才，资助社会教育、福利事业和为老龄事业服务。爱建特种基金会的注册资本为人民币1亿元。至2009年12月31日止，爱建特种基金会持有爱建股份135,954,229股，占爱建股份总股本的16.57%。

(2) 控股股东情况

○ 法人

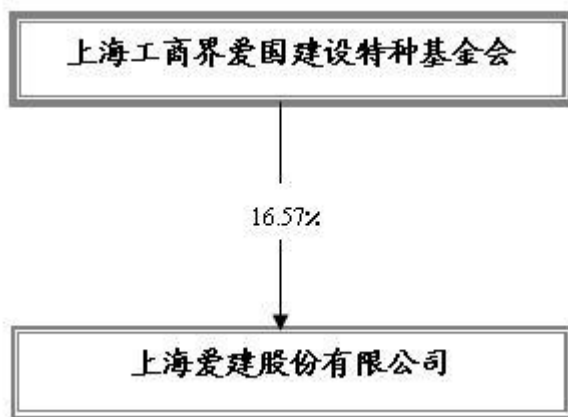
单位：元 币种：人民币

名称	上海工商界爱国建设特种基金会
单位负责人或法定代表人	任文燕
成立日期	1993年1月8日
注册资本	100,000,000
主要经营业务或管理活动	基金管理、资助教育、科技、公益事业，资助培训现代经营管理人才。

(3) 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东
无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、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及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐风	董事长	男	58	2008年9月24日	注				70.15	否
陈振鸿	副董事长	男	59	2006年6月26日	注				68.17	否
王仁中	董事	男	77	2006年6月26日	注	33,209	33,209	无变动	0	否
苏霖	董事	男	51	2006年6月26日	注				0	否
汪宗熙	董事	男	76	2006年6月26日	注				0	否
王晓鹏	独立董事	男	54	2006年6月26日	注				0	否
曾之杰	独立董事	男	41	2006年6月26日	注				0	否
朱成钢（已辞职）	监事会主席	男	51	2006年6月26日	2010年2月2日				0	否
刘利娟	监事会副主席	女	57	2006年6月26日	注				61.50	否
周浩奎	监事	男	74	2006年6月26日	注	194,146	194,146	无变动	0	否
马金（已辞职）	监事	男	40	2008年9月24日	2010年2月2日				0	是
吴树楠	监事	男	56	2006年6月26日	注	1,950	1,950	无变动	37.07	否
刘英（已辞职）	监事	女	55	2006年6月26日	2009年9月2日	4,251	4,251	无变动	13.01	否
杨德红	总经理	男	43	2009年8月19日	注				0	是
徐宜阳	董事会秘书	男	45	2006年6月26日	注				61.50	否
合计	/	/	/	/	/	233,556	233,556	/	311.28	/

注：经公司第十八次（2008年度）股东大会审议通过，任期延长至引进战略投资者的方案获得有权机构批准并实施换届为止。

徐风：曾任人民银行东京代表处首席代表，人民银行上海分行监管专员，人民银行上海分行党委委员、副行长，上海银监局党委委员、副局长，中国银行监督管理委员会银行监管三部主任。现任上海爱建股份有限公司董事长。

陈振鸿：曾任中共上海市委委员，上海市静安区区委书记、上海市静安区人大常委会主任。现任上海爱建股份有限公司党委书记、副董事长，上海海外联合投资股份有限公司副董事长，上海市政协委员，兼任上海市管理科学学会副会长、上海国际商会副会长、世界贸易中心协会副会长。

王仁中：曾任上海爱建股份有限公司总经理、副董事长。现任上海工商界爱国建设特种基金会副理事长。

苏霖：曾任上海市新路达商业集团有限公司总经理，徐汇区外经贸委党组书记、主任。现任上海市工商业联合会副主席兼秘书长，上海实业（集团）有限公司董事、副总裁，上海海外联合投资股份有限公司总裁。

汪宗熙：曾任上海爱建信托投资公司副总经理。现任上海工商界爱国建设特种基金会副理事长，上海爱建信托投资有限责任公司董事。

王晓鹏：曾任上海万隆众天会计师事务所有限公司董事长。现任国富浩华会计师事务所董事长，上海市工商联执委，上海慈善基金会监事。

曾之杰：曾任中信泰富有限公司（中国香港）主席助理，华登国际投资集团董事、总经理。现任开信创业投资有限公司总经理兼管理合伙人。

朱成钢（已辞职）：曾任上海市商委秘书长，上海市经委秘书长，上海爱建股份有限公司监事会主席。现任上海市静安区人民政府副区长，第十一届全国政协委员。

刘利娟：曾任上海爱建股份有限公司纪委书记，上海爱建股份有限公司第四届监事会副监事长。现任上海爱建股份有限公司纪委书记、监事会副主席，上海爱建信托投资有限责任公司监事会主席。

周浩奎：曾任上海爱建股份有限公司董事、副总经理。现任上海工商界爱国建设特种基金会副秘书长。

马金（已辞职）：曾任上海国际信托投资公司投行部副总经理，上海国际集团资产经营公司副总经理，上海国际集团投资管理有限公司总经理，上海爱建股份有限公司监事。现任职于上海国际集团。

吴树楠：曾任上海爱建股份有限公司计划财务部副经理。现任上海爱建股份有限公司监事、审计部经理，上海爱建信托投资有限责任公司监事。

刘英（已辞职）：曾任上海爱建股份有限公司人事部副经理，上海爱建股份有限公司监事、工会副主席。

杨德红：曾任上海国际信托投资公司投资银行二部经理，上海国际集团资产经营有限公司总经理，上海国际集团有限公司办公室主任、董事会办公室主任、信息中心主任，上海国际信托投资有限公司副总经理，上海国际集团有限公司总经理助理、副总经理。现任上海爱建股份有限公司总经理、党委副书记，上海国际集团有限公司副总经理，上海国利货币经纪有限公司董事长。

徐宜阳：曾任上海爱建股份有限公司副总经理兼董事会秘书，爱建证券有限责任公司董事长。现任上海爱建股份有限公司董事会秘书，爱建证券有限责任公司党委书记，上海爱建信托投资有限责任公司副董事长。

（二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王仁中	上海工商界爱国建设特种基金会	副理事长	2002-04		否
汪宗熙	上海工商界爱国建设特种基金会	副理事长	2002-04		否
苏霖	上海市工商业联合会	副主席兼秘书长	2002-07		否
周浩奎	上海工商界爱国建设特种基金会	副秘书长	2007-11		否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
徐风	渤海银行股份有限公司	独立董事	2009年2月6日	2012年2月5日	是
陈振鸿	上海海外联合投资股份有限公司	副董事长	2008-06		否
汪宗熙	中海集运股份有限公司	独立董事	2004-04	2009-10	是
苏霖	上海实业（集团）有限公司	董事、副总裁	2008-06		是
	上海海外联合投资股份有限公司	总裁	2008-12		是
王晓鹏	万隆亚洲会计师事务所	董事长	1999-10		是
曾之杰	开信创业投资有限公司	总经理兼管理合伙人			是
朱成钢（已辞职）	上海市静安区人民政府	副区长	2007-01		是
杨德红	上海国际集团有限公司	副总经理	2008-03		是
	上海国利货币经纪有限公司	董事长	2005-12		否
马金（已辞职）	上海国际集团有限公司		2009-01		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬的决策程序由董事会薪酬与考核委员会拟定方案，经董事会、股东大会审核通过后实施。高级管理人员报酬的决策程序：由公司人力资源部拟定方案，经主管领导审核，报公司董事会薪酬与考核委员会审批。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据员工岗位工资等级标准（经职代会审议通过）、年度企业经济效益完成情况及地方财税部门核发的企业工资总额予以确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况请见第五（一）“董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”表。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
朱成钢	监事会主席	离任	工作变动
马金	监事	离任	工作变动
刘英	监事	离任	到龄退休

注 1：监事朱成钢先生和马金先生因工作变动，分别于 2010 年 1 月 13 日向监事会提交了辞职函。

2010 年 2 月 2 日，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了增补任文燕女士和张行女士为公司第五届监事会监事的议案。同日，公司第五届监事会第二十次会议审议通过了《推选任文燕女士为公司第五届监事会主席》的议案。

注 2：刘英女士因到龄退休，公司第五届监事会第十七次会议于 2009 年 9 月 2 日审议通过关于《同意刘英女士请求辞去公司监事会监事的报告》的议案。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	413
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	52
技术人员	57
财务人员	38
行政人员	113
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	38
本科	114
大专	56
高中、中专、中技	48

六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

报告期间，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他中国证监会发布的有关法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构的建设，规范公司运作，同时加强信息的披露工作。

公司治理情况主要体现在以下几个层面：

1、股东与股东大会：公司能确保全体股东依法享有法律、行政法规和《公司章程》所规定的合法权利，保证所有股东能够在遵守相关法律法规和要求的基础上，享有对公司重大事项的知情权与参与权；公司按照《股东大会议事规则》有关要求召集、召开股东大会。公司聘请具有证券从业资格的律师对股东大会做现场见证，并出具法律意见书；做到公开合法、充分维护公司利益及广大投资者合法权益。对股东大会各项决议，公司董事会均能严格执行。

2、控股股东与上市公司的关系：控股股东行为规范，严格通过股东大会依法行使出资人权利，没有超越股东大会和董事会直接或间接干预公司决策与经营活动；公司已与控股股东在人员、财产、资产、机构、业务方面做到“五分开”，公司具有独立完整的业务和自主经营能力；公司董事会、监事会和内部管理机构能够独立运作，确保公司重大决策能按照规范程序做出。

3、董事和董事会：公司董事会现有董事7人，其中独立董事2人。董事会人员专业组成合理，为董事会进行科学、客观、公正决策提供了有利保障。董事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会工作细则》开展工作，各位董事熟悉相关法律法规，了解责任、权利、义务，以勤勉、认真负责的态度出席董事会和股东大会，对所议事项充分表达明确的意见，能根据全体股东的利益忠实、诚信地履行职责。

4、监事与监事会：公司监事会现有监事5人。公司监事会能够严格依据《公司法》、《公司章程》所赋予的权利与义务，认真履行职责，行使合法职权；公司监事会已制订了《监事会工作细则》，完善了有关制度；公司监事能够认真履行职责，本着对股东和公司利益负责的态度，对公司财务以及公司董事、公司经理层和其他高级管理人员履行职责的情况进行监督，促进了公司生产经营与发展目标的顺利实现。

5、信息披露与透明度：公司制定了较为完善的信息披露制度，并设定专职部门负责信息披露、接听股东来电、接待股东来访和咨询工作。报告期内，公司按照《信息披露制度》和有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息，确保所有股东享有平等机会获取信息，维护其合法权益。

6、上市公司专项治理活动情况

根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字〔2007〕28号）和《关于做好加强上市公司治理专项活动有关工作的通知》（证监公司字〔2007〕29号）以及上海证监局《关于开展上海辖区上市公司治理专项活动的通知》（沪证监公司字〔2007〕39号）等文件精神，本公司成立了公司治理专项活动领导小组和工作小组，并于2007年4月开始启动公司治理专项活动。2007年11月19日经五届19次董事会议审议通过公司治理整改报告并予以披露。对于自查及上海证监局现场检查所发现的问题，公司已经积极开展整改工作，并取得初步成效。

2008年，根据中国证监会《关于公司治理专项活动公告的通知》和上海证监局的相关要求，在公司治理专项活动领导小组的领导下，启动了进一步推进公司治理专项活动的相关工作。公司五届28次董事会议审议通过《上海爱建股份有限公司公司治理整改情况说明》（详见2008年7月22日本公司2008-024临时公告）。

2009年，公司继续落实整改方案，一方面进一步完善法人治理结构，在香港名力集团重组公司未果而退出公司董事会和监事会后，公司在大股东和有关部门的支持下，先后增补和推选、聘任了董事长、监事会主席、总经理，并且制定了董事会各专门委员会的实施细则；另一方面，积极追索资产，努力化解历史问题，特别是7.95亿的信托投资问题。

2010年，公司将继续抓紧落实法人治理结构的完善和妥善解决7.95亿信托投资问题。一方面，公司及重组方上海国际集团有限公司针对法人治理结构已承诺，待重组方案获得有权机构批准后，即实施换届，全面完善法人治理结构；另一方面，公司将全力配合针对下属子公司上海爱建信托投资有限公司原经营负责人员的司法调查工作，做好资产追索工作，化解历史遗留问题。

（二）董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐风	否	12	12	0	0	0	否
陈振鸿	否	12	12	0	0	0	否
王仁中	否	12	12	0	0	0	否
苏霖	否	12	3	9	0	0	是
汪宗熙	否	12	12	0	0	0	否
王晓鹏	是	12	12	0	0	0	否
曾之杰	是	12	4	8	0	0	是

苏霖董事和曾之杰独立董事因长期在国外和异地工作，未能保证董事会议均亲自出席，但均能在会议召开前认真阅读会议资料，与公司充分沟通会议内容，了解相关情况，并通过通讯方式参加会议并表决。

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	9

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

报告期内，根据中国证监会和上海证券交易所对独立董事履职的相关规定，独立董事本着对全体股东负责的态度，按照法律法规的要求，勤勉尽职，认真参加公司董事会和股东大会，为公司的长远发展和有效管理出谋划策，对定期报告、关联交易、对外担保、高管聘任等须独立董事发表意见的重大事项均发表了专业性独立意见，为公司发展起到了积极作用，有效地维护了广大中小股东的利益。

独立董事按照《上海爱建股份有限公司独立董事年报工作制度》，通过参加与年审注册会计师及公司管理层的年报沟通会议，认真履行独立董事在公司年报编制和披露过程中的职责，发挥独立董事的作用。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力。
人员方面独立完整情况	是	本公司具有劳动、人事及工资管理方面的独立体系，公司总经理未在本公司领取薪酬，其他高级管理人员均在本公司领取薪酬，未有在控股股东单位担任重要职务的情况。
资产方面独立完整情况	是	本公司具有独立的经营管理体系，工业产权、商标、非专利技术等无形资产均由本公司拥有。
机构方面独立完整情况	是	本公司设立了完全独立于控股股东的健全的组织机构体系，公司董事会、监事会和内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。
财务方面独立完整情况	是	本公司设立独立财会部门；建立独立的会计核算体系和财务管理制度；独立在银行开户。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	根据相关法律法规要求，按照全面性、重要性、制衡性、适应性和成本效益原则，完善包括治理结构、机构设置与权责分配、内部审计、人力资源政策及企业文化等在内的内部控制环境，正确识别关键风险点基础上建立涵盖公司及控股子公司各层面、各环节及管理环节的内部控制体系，保持公司内外信息沟通顺畅，完善内部控制监督机制，为实现公司战略保驾护航。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	按内部控制建设的总体方案要求，依据业务特点及不同时期企业内部控制需要，不断完善公司内部控制制度并提高其执行力。 本报告期内，公司建立了董事会各专门委员会实施细则（试行），强化了档案、印章、文书等内部控制基础管理，重点规范了控股子公司包括对外投资、重大合同审核、大额资金支付等在内的管理流程及授权审批环节控制，完善相关制度并提高其执行力，如：完善《关于投资企业合作合同报审通知》，制定了《上海爱建股份有限公司现金报销网上支付管理办法》、《关于股份公司费用审批若干规定（试行）》等。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司确定审计部作为内部控制检查监督的具体职能部门，审计部在公司行政主管负责人的领导下独立行使内部审计监督职能，同时按董事会审计委员会的要求开展工作。
内部监督	公司各职能部门根据部门职责对公司控股子公司经营、资金、财务会计、人事等方面

和内部控制自我评价工作开展情况	内部控制实施监督；公司审计部按照年度工作计划不定期地对公司相关部门及控股子公司所属企业内部控制规章制度的建立健全和执行情况实施抽审，或根据公司经营管理的需要实施包括对经营者在职、离任、调任等在内专项审计、对内控制度的审计评估等。依据相关规定，公司董事会认真开展内部控制自我评价工作，并认真审核公司内部控制的自我评价报告，提出健全和完善的意见。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会根据中国证监会、上海证券交易所以及其他部门的规定和要求，不断完善和强化内部控制的相关工作。近期计划：结合公司重组工作，通过换届，进一步完善公司的法人治理结构；进一步对公司的内部控制制度和执行情况进行梳理，着重于制度的可操作性和执行的力度，完善制度和流程；进一步强化内控人员的专业技能培训，增强全员内控意识。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司制定了包括《财务管理政策和操作手册》、《财务联系人管理制度》、《企业财务检查制度》、《上海爱建股份有限公司现金报销网上支付管理办法》、《关于股份公司费用审批若干规定（试行）》等在内的财务及会计系统管理制度及相关规定。其中《财务管理政策和操作手册》具体包括《应收账款管理制度》、《固定资产管理制度》、《低值易耗品管理制度》、《资产减值准备和损失处理的内部控制》和《全资子公司盈余公积金使用规定》等具体财务管理办法。明确了财务及会计系统管理的要求和控制流程，对于会计政策制定、会计核算、财务报表编制及财务报告披露行为等方面进行了规范与控制。
内部控制存在的缺陷及整改情况	本公司已建立起的内部控制制度在完整性、合规性、有效性方面不存在重大缺陷，但仍存在局部不完善，董事会要求公司管理层在适当时机及时加强与完善。 整改情况：本年度内公司进一步建立董事会各专门委员会实施细则（试行），修改并完善《关于投资企业合作报审通知》、发布《上海爱建股份有限公司现金报销网上支付管理办法》、《关于股份公司费用审批若干规定（试行）》。公司将依据业务发展及内部控制需要，进一步完善公司内控体系及内控制度。

（五）高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员的考评按照《上海爱建股份有限公司关于干部考核评估的实施意见》执行，并为高级管理人员年度奖金发放提供依据。

（六）公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

上海爱建股份有限公司董事会关于公司内部控制的自我评估报告和上海爱建股份有限公司 2009 年履行社会责任报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

（七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已制订《上海爱建股份有限公司信息披露管理制度》，对定期报告的披露要求、披露时间和披露程序等作出了明确规定。

2010 年 2 月 25 日，公司第五届董事会第 46 次会议审议通过了《上海爱建股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，详见上海证券交易所网站。

七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第十八次(2008年度)股东大会	2009年6月26日	中国证券报, 上海证券报	2009年6月27日

1. 审议《董事会工作报告》
2. 审议《监事会工作报告》
3. 审议《公司2008年度财务决算报告》
4. 审议《公司2008年度分配方案(草案)》
5. 审议《公司2008年年度报告》
6. 审议《关于续聘立信会计师事务所有限公司担任本公司年报审计工作的议案》
7. 审议《关于修改公司章程的议案》
8. 审议《关于延长第五届董事会任期的议案》
9. 审议《关于延长第五届监事会任期的议案》

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009年第一次临时股东大会	2009年11月27日	中国证券报, 上海证券报	2009年11月28日

1. 审议《关于公司符合上市公司向特定对象非公开发行股票条件的议案》
2. 逐项审议《关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的议案》
3. 逐项审议《关于公司向特定对象非公开发行股票募集资金方案的议案》
4. 审议《关于〈上海爱建股份有限公司本次非公开发行股票募集资金投资项目可行性报告〉的议案》
5. 审议《关于〈上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)〉的议案》
6. 审议《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的〈非公开发行股票购买资产协议〉的议案》
7. 审议《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的〈非公开发行股票购买资产协议之补充协议〉的议案》
8. 审议《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的〈非公开发行股票认股协议〉的议案》
9. 审议《关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》
10. 审议《关于〈上海爱建股份有限公司募集资金管理办法〉的议案》
11. 审议《关于〈上海爱建股份有限公司关于前次募集资金使用情况说明〉的议案》

八、董事会报告

1. 管理层讨论与分析

1.1 2009年工作情况

(1) 化解风险推进重组。

2009年, 在上级有关部门以及大股东的支持、帮助下, 公司重组工作和风险化解追索资产工作均取得了重要进展。

7月9日, 公司与上海国际集团签署了《重大重组合作意向书》, 随后又签署了非公开发行股票购买资产和非公开发行股票募集资金的相关协议。目前, 重组方案已获得了市金融服务办和市国资委的批准, 并经公司董事会和股东大会审议通过, 中国证监会已正式受理了公司非公开发

行股票购买资产的申请，相关工作正在抓紧推进中。

同时，爱建信托的风险化解工作与资产追索工作也在紧锣密鼓地抓紧进行，力求彻底化解历史风险。

(2) 努力开展经营业务

信托公司 在从紧的监督环境下，全年推介发行了 5 个集合信托项目，实现信托业务收入 5,248.50 万元；继续做好存续信托项目的后续管理工作，确保 4 个集合资金信托计划安全兑付。为提高自有资金收益，开展了债券投资业务和新股申购业务。加紧储备新的业务，积极做好固有业务和信托业务的推进工作。严格做好自营贷款的贷后管理，如期收回到期贷款。风险化解及资产追索工作也取得新的进展。2009 年，信托公司实现营业收入 6,086.97 万元；净利润 4,554.11 万元。

房地产分公司 顾村一期（顾园）已收回总房款 99% 以上，一期房源 3095 套已搭桥，与业主签约 2382 套。顾村二期（采菊苑）配套房 556 套住宅已搭桥，与业主签约 415 套；转化部分 1081 套住宅及底层商铺（除 2 套住宅未与业主签约外）已全部销售。颛桥项目已完成竣工决算，并妥善做好各项收尾工作。周浦项目正在进行施工的前期准备工作。2009 年，爱建房产实现主营业务收入 22,509.40 万元，回笼资金 6948.21 万元，净利润 1,971.69 万元。

进出口公司 全年实现主营业务收入 1.10 亿元（其中：出口 1330 万美元；进口 221 万美元，进出口合同共签约 1775 万美元），亏损 34.44 万元。亏损的主要原因，是受金融危机影响，出口订单大幅减少，主营业务收入锐减。

香港公司 继续推进投资企业的清理、转让工作，完成受让香港怡荣公司所持的上海怡荣公司股权。在港物业出租业务正常开展。全年亏损 72.93 万元，主要是提取爱建造纸机械有限公司和苏州东信房地产开发有限公司长期投资减值准备共 208.38 万元所致。

怡荣公司 全年实现营业收入 936.51 万元，净利润 43.06 万元。

爱建实业及其托管企业 2009 年，爱建实业公司继续开展结构调整，着力解决历史遗留问题。总体亏损 1143.50 万元，主要是包含了造纸机械公司提前解散清算损失及步云区域清场费用。

(3) 加强内部管理工作

完善公司法人治理结构。在上级领导部门以及重组方、大股东的大力支持下，选派了得力干部充实公司领导班子，公司法人治理结构得到了进一步完善。

筹划公司未来发展大计。根据重组进程和未来发展要求，立足爱建实际，公司拟订了《2009 年-2011 年三年行动计划（纲要）》（草），并召开了发展战略研讨会，为重组后公司的健康发展做了好铺垫。

筹建合规与风险控制部。为了确保重组以后爱建业务稳健发展，吸取历史教训，筹建了合规与风险管理部，承担起合同审核及合规、风险控制等相关工作职能。

加强财务资金和审计工作。继续实行全面预算和资金集中管理。做好融资及还贷工作。全年共实施内部审计项目 10 项，审计金额 8.96 亿元，共提出审计意见及建议 39 条，同时还开展了一些专项审核工作。

主动进行房产项目梳理调整。2009 年，公司对房产进行了较全面的梳理，做出了具体的分析报告，并采取了相应的整改措施。通过爱坤公司减资以及爱智公司 40% 股权、江苏恒盛公司 100% 股权、爱建顾村公司 90% 股权转让等方式，妥善处理姜堰、航头、浦江镇等项目，主动调整公司投资结构。

(4) 存在的困难和问题

由于连续多年处在重组和风险化解的压力下，公司日常经营尚未纳入正常轨道，各项业务面

面临较大困难。公司资金紧张，人才缺乏，内控体系还有待进一步完善，公司的市场形象亟需改善。这些客观存在的困难和问题，有的需要通过重组创造条件加以解决，有的正在着手加以改进。

1.2 2010年工作要点

2010年，公司的工作重心为重组、追索与调整、发展并存。一方面要继续全力以赴推进并实现重组，抓紧做好资产追索工作，彻底化解历史风险；另一方面我们还要以“理思路、调结构、建制度、打基础”为主线，理清发展思路，调整完善投资结构和组织架构，健全规章制度，在落实风控的前提下积极开拓业务，努力完成2010年的各项经营管理目标，进一步提高经济效益。

(1) 继续全力推进重大资产重组和资产追索工作

我们要继续保持工作力度，主动争取上级领导部门及各方面的大力支持，全力以赴推进并争取实现重组；同时，全力配合相关司法工作，抓好资产追索，彻底化解历史风险。

(2) 积极开拓业务，努力提高经济效益

2010年，公司开拓业务仍然面临较多困难和不确定因素。我们一定要努力克服困难，积极开拓业务，千方百计增收，提高经济效益。

爱建信托 要在提高合规、风险管理能力的前提下，努力做好本源业务并积极探索新的业务；完成增资并以提升监管评级和实现保牌为目标完成整改。适时开展与外部机构、企业的战略合作，培育核心竞争能力。

爱建房产 要做好顾村项目的收尾工作，确保周浦项目尽快开工和建设质量。狠抓内部管理，做好资金平衡，完善规章制度和 workflows，加大执行力度。搞好内部整合，提升房产板块的整体竞争力。

实业投资和外贸企业 要继续做好结构调整工作，拓宽发展思路，提升经济效益。

(3) 要进一步强化内部管理

当前，我们要尽快理清发展思路，探索适应公司持续发展的盈利、管控模式，全面提升管理水平。

为此，一是要以法人治理结构的完善为基础，建立健全公司的授权体系和核心审核流程，做到权责分明，规范高效。二是要调整、完善公司组织架构和管控体系，健全规章制度。三是要引入中高端经营管理人才，充实干部、员工队伍，提高团队素质和整体管理能力。四是要建立健全以市场为导向、与绩效考核挂钩、适应公司发展要求的激励约束机制。完善责任追究和惩戒制度，维护公司和股东利益。五是要以合规教育为重点，围绕“诚信、稳健、责任”等基本理念，开展全员教育培训，并通过制度的修订和执行形成导向，努力改善公司的内部管理和市场形象，建设具有爱建特点的优秀企业文化。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

2. 公司主营业务及其经营状况

2.1 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
商业	204,589,372.41	185,919,989.07	9.13	-46.10	-46.41	增加0.54个百分点

房地产业	208,646,180.73	181,178,365.02	13.16	-67.14	-66.00	减少 2.90 个百分点
物业管理	14,605,880.80	7,328,746.09	49.82	-7.10	-5.21	减少 1.00 个百分点

2.2 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华东地区	444,101,534.76	-58.08
香港特别行政区	328,099.74	-14.74

2.3.1 资产负债表主要变动项目

单位:元

项目	期末数	年初数	变动金额	变动幅度	变动原因
交易性金融资产	22,979,646.84	13,227,310.97	9,752,335.87	73.73%	公司持有的浦发银行等金融资产期末市价上升。
预付款项	20,470,703.14	13,288,898.52	7,181,804.62	54.04%	主要系子公司爱建进出口公司预付款增加。
其他应收款	67,161,934.19	112,873,596.81	-45,711,662.62	-40.50%	主要系公司 2009 年收回西门子股权转让款,导致其他应收款减少。
存货	355,211,857.80	514,249,656.74	-159,037,798.94	-30.93%	主要系爱建房产顾村项目开发产品实现销售,结转营业成本,导致存货减少。
一年内到期的非流动资产		299,381,400.00	-299,381,400.00	-100.00%	公司持有的指定用途资金信托合同延期,转入其他非流动资产及民晟资金信托计划提前兑付。
发放贷款及垫款	49,500,000.00	121,770,000.00	-72,270,000.00	-59.35%	子公司爱建信托公司本期收回贷款,导致期末余额下降。
可供出售金融资产	127,873,512.05	61,465,847.87	66,407,664.18	108.04%	公司持有的可供出售金融资产期末市价上升。
持有至到期投资	30,000,000.00		30,000,000.00		子公司爱建信托公司通过银行间债券市场,增加债券固定收益类产品。
其他非流动资产	337,955,932.22	72,074,532.22	265,881,400.00	368.90%	公司持有的指定用途资金信托合同延期,由一年内到期的非流动资产转入。
应交税费	-7,193,331.52	10,085,649.42	-17,278,980.94	-171.32%	主要系爱建房产顾村项目本期支付 2008 年度应缴所得税。

2.3.2 利润表主要变动项目

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动幅度	变动原因
营业收入	452,838,239.16	1,068,001,885.12	-615,163,645.96	-57.60%	主要系爱建房产项目销售规模较上期减小及子公司爱建进出口公司销售下滑，导致营业收入减少。
手续费及佣金收入	52,949,578.77	36,626,949.01	16,322,629.76	44.56%	子公司爱建信托公司信托业务收入增加。
营业成本	391,134,102.74	917,209,477.92	-526,075,375.18	-57.36%	主要系爱建顾村项目营业收入减少，相应减少营业成本。
营业税金及附加	17,881,542.33	41,748,193.49	-23,866,651.16	-57.17%	主要系爱建顾村项目营业收入减少，相应减少营业税金及附加。
财务费用	9,707,378.68	24,680,217.95	-14,972,839.27	-60.67%	主要系公司归还银行借款及贷款利率较上期下调，相应减少利息支出。
销售费用	16,496,668.32	23,565,893.79	-7,069,225.47	-30.00%	主要系子公司爱建进出口公司收入减少，相应费用减少。
资产减值损失	-4,110,243.92	4,805,026.18	-8,915,270.10	-185.54%	主要系本期收回原已全额计提减值准备贷款而相应冲减贷款准备所致。
公允价值变动收益	15,907,859.78	-14,208,927.32	30,116,787.10	211.96%	公司持有浦发银行等交易性金融资产期末市价上升。
对联营企业和合营企业的投资收益	59,810,557.42	-34,137,257.75	93,947,815.17	275.21%	主要系公司对爱建证券公司投资收益增加。
营业利润	58,110,542.22	38,494,239.94	19,616,302.28	50.96%	主要系子公司爱建信托公司实现盈利及公允价值变动收益和投资收益增加。
所得税费用	-440,836.67	28,010,549.70	-28,451,386.37	-101.57%	主要系公司出售金融资产减少，所得税费用相应减少。
归属于母公司所有者的净利润	62,587,086.39	16,260,810.60	46,326,275.79	284.90%	主要系子公司爱建信托公司实现盈利及公允价值变动收益和投资收益增加。
其他综合收益	49,130,681.67	-138,238,726.81	187,369,408.48	135.54%	公司持有的可供出售金融资产期末市价上升，可供出售金融资产产生的利得增加。
归属于母公司所有者的综合收益总额	111,743,969.32	-122,004,117.47	233,748,086.79	191.59%	主要系公司持有的可供出售金融资产期末市价上升，其他综合收益增加。

2.3.3 现金流量表主要变动项目

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动金额	变动幅度	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	37,084,902.08	66,818,386.09	-29,733,484.01	-44.50%	主要系爱建房产顾村项目本期营业收入减少，导致现金流入

					减少。
投资活动产生的现金流量净额	58,503,097.68	119,692,011.87	-61,188,914.19	-51.12%	主要系公司本期出售金融资产减少，导致现金流入减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-8,915,997.08	-90,074,223.28	81,158,226.20	90.10%	主要系公司本期增加借款，导致现金流入增加。

2.3.4 金融资产计量及对公司利润影响

公司根据《企业会计准则》的规定，采用适当的估价方法确定公允价值的取得、计量；对金融资产按活跃市场报价确定其公允价值，本报告期公司持有及处置金融资产产生的收益为 1,977.57 万元。

2.4 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

3. 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	550.00
投资额增减变动数	-5,450.00
上年同期投资额	6,000.00
投资额增减幅度(%)	-90.83

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
上海众轩置业有限公司	房地产开发经营、物业管理	45.00	

3.1 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。

3.2 非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
上海众轩置业有限公司	550.00	已完成投资	项目正在开发准备中，尚未产生收益
合计	550.00	/	/

4. 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

5. 董事会日常工作情况

5.1 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
五届三十三次	2009年2月5日	1. 审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》 2. 审议通过《关于调整原向特定对象非公开发行股票方案的议案》 3. 审议通过《关于公司与富泰（上海）有限公司签署附生效条件的〈非公开发行股票认股协议〉的议案》 4. 审议通过《关于本次非公开发行股票预案的议案》 5. 审议通过《关于本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析的议案》 6. 审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》 7. 审议通过《关于本次董事会后暂不召开股东大会的议案》	中国证券报，上海证券报	2009年2月6日
五届三十四次	2009年4月2日	1. 审议通过《关于延长哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托合同的议案》 2. 审议通过《关于申请工行借款 11,700 万元展期（借新还旧）的议案》	中国证券报，上海证券报	2009年4月8日
五届三十五次	2009年4月13日	1. 审议通过《关于 2008 年工作总结和 2009 年工作要点的报告》 2. 审议通过《董事会工作报告》 3. 审议通过《公司 2008 年度资产减值准备计提及核销报告》 4. 审议通过《公司 2008 年度财务决算报告》 5. 审议通过《公司 2008 年度分配方案（草案）》 6. 审议通过《公司 2008 年年度报告》 7. 审议通过《关于续聘立信会计师事务所有限公司担任本公司年报审计工作的议案》 8. 审议通过《关于修改公司章程的议案》 9. 审议通过《关于修改〈董事会审计委员会年报工作规程〉的议案》 10. 审议通过《董事会关于公司内部控制的自我评估报告》 11. 审议通过《上海爱建股份有限公司 2008 年履行社会责任报告》	中国证券报，上海证券报	2009年4月15日
五届三十六次	2009年4月27日	1. 审议通过《公司 2009 年第一季度报告》 2. 审议通过《关于延长哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托合同的议案》	中国证券报，上海证券报	2009年4月29日
五届三十七次	2009年6月3日	1. 审议通过《关于延长第五届董事会任期的议案》 2. 审议通过《关于召开公司第十八次（2008 年度）股东大会的议案》	中国证券报，上海证券报	2009年6月4日
五届三十八次	2009年7月9日	1. 审议通过《关于调整〈非公开发行股票预案〉的议案》 2. 审议通过《重大重组合作意向书》	中国证券报，上海证券报	2009年7月13日
五届三十九次	2009年8月10日	1. 审议通过《关于公司符合上市公司向特定对象非公开发行股票条件的议案》 2. 审议通过《关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的议案》 3. 审议通过《关于公司向特定对象非公开发行股票募集现金方案的议案》 4. 审议通过《关于〈公司本次非公开发行股票募集资金投资项目可行性报告〉的议案》 5. 审议通过《关于〈公司向特定对象发行股票购买资产预案〉的议案》 6. 审议通过《关于〈公司非公开发行股票募集现金预案〉的议案》 7. 审议通过《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的〈非公开发行股票购买资产协议〉的议案》 8. 审议通过《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的〈非公开发行股票认股协议〉的议案》 9. 审议通过《关于提请股东大会授	中国证券报，上海证券报	2009年8月12日

		权董事会办理本次交易相关事宜的议案》10. 审议通过《关于聘请中介机构的议案》11. 审议通过《关于暂不召开公司临时股东大会的议案》		
五届四十次	2009年8月19日	1. 审议通过《关于提名杨德红同志任公司总经理的议案》	中国证券报, 上海证券报	2009年8月21日
五届四十一次	2009年8月26日	1. 审议通过《公司2009年半年度报告》	中国证券报, 上海证券报	2009年8月28日
五届四十二次	2009年10月28日	1. 审议通过《公司2009年第三季度报告》2. 审议通过《关于向上海银行申请借款额度贰亿元的议案》	中国证券报, 上海证券报	2009年10月30日
五届四十三次	2009年11月2日	1. 审议通过《公司关于前次募集资金使用情况说明的议案》2. 审议通过《关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的议案》3. 审议通过《关于〈公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)〉的议案》4. 审议通过《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的〈非公开发行股票购买资产协议之补充协议〉的议案》5. 审议通过《关于〈公司募集资金管理办法〉的议案》6. 审议通过《关于〈公司董事会关于重大资产重组涉及资产评估事项的意见〉的议案》7. 审议通过《公司董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明》8. 审议通过《关于召开公司2009年第一次临时股东大会的议案》	中国证券报, 上海证券报	2009年11月4日
五届四十四次	2009年11月30日	1. 审议通过《关于出让上海爱建顾村置业有限公司90%股权的议案》2. 审议通过《关于控股上海爱坤置业有限公司并出让其所持上海爱智置业有限公司股权及江苏恒盛房地产开发有限公司股权的议案》3. 审议通过《董事会战略委员会实施细则(试行)》4. 审议通过《董事会审计委员会实施细则(试行)》5. 审议通过《董事会薪酬与考核委员会实施细则(试行)》6. 审议通过《关于设立公司合规及风险管理部的议案》	中国证券报, 上海证券报	2009年12月2日

5.2 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司共召开了两次股东大会, 即第十八次(2008年度)股东大会和2009年第一次临时股东大会。董事会严格按照公司章程和相关法规履行职责, 认真执行了股东大会审议通过的各项决议。

5.3 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司董事会下设审计委员会, 原由独立董事 Peter G. BROWN 先生(审计委员会召集人)、独立董事王晓鹏先生和董事林泽宇先生三人组成, 其中 Peter G. BROWN 先生和林泽宇先生分别于2007年8月23日和8月30日向董事会提交了辞职函, 并从2007年10月10日起不再担任公司的独立董事和董事。由于公司正在重组过程中, 未增补新的董事, 因此目前审计委员会仅独立董事王晓鹏先生一人。

审计委员会在相关工作制度建立方面已制订了《董事会审计委员会实施细则(试行)》、《董事会审计委员会年报工作规程》。《董事会审计委员会实施细则(试行)》主要从审计委员会的人员组成、职责权限、决策程序、议事规则等方面对审计委员会的相关工作作了规定; 《董事会审计委员会年报工作规程》主要对审计委员会在年报编制过程中审阅公司财务会计报表、与年审

注册会计师保持沟通、评价和续聘会计师事务所等方面作了规定。

2009年中，独立董事王晓鹏先生在多次董事会上建议公司进一步加强和完善公司的内部控制建设。在对公司2009年年度财务报告实施审计前，王晓鹏先生与公司聘请的立信会计师事务所进行了沟通，听取会计师事务所对公司预审情况的报告，与年审注册会计师就有关审计事项进行了交流，并协商确定了本年度财务报告审计的安排。年报审计过程中，审计委员会工作小组对审计工作进行了督促，了解审计工作的进展情况并要求会计师事务所在商定的时间内完成审计工作。在年审注册会计师出具初步审计意见后，王晓鹏先生与立信会计师事务所再次进行沟通，了解年报审计情况并审阅了公司财务会计报表，建议提交董事会审议。同时，对立信会计师事务所的年审工作予以认可，建议续聘该所为本公司2010年度财务审计机构。

5.4 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

2009年，由于公司薪酬委员会尚未增补完成，未开展相关活动。目前，新增董事正在协调中。

6. 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
本报告期的盈利未能弥补以前年度亏损。	

7. 公司前三年分红情况

前三年的盈利未能弥补以前年度亏损，因此公司前三年未有分红。

8. 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

报告期内，公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《上海爱建股份有限公司信息披露管理制度》的规定，加强对需向外部单位信息报送或披露的管理。

2010年2月25日，公司第五届董事会第46次会议审议通过了《上海爱建股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》，详见上海证券交易所网站。

9. 其他披露事项

公司选定《中国证券报》和《上海证券报》作为指定信息披露媒体。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
2009年4月13日召开第五届监事会第十三次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2008年年度报告》、《上海爱建股份有限公司监事会2008年工作报告》
2009年4月27日召开第五届监事会第十四次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2008年度第一季度报告》
2009年6月3日召开第五届监事会第十五次会议	审议通过《关于延长第五届监事会任期的议案》
2009年8月26日召开第五届监事会第十六次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2009年半年度报告》
2009年9月2日召开第五届监事会第十七次会议(通讯方式)	审议通过《刘英女士提出的辞去公司五届监事会监事的报告》
2009年10月28日召开第五届监事会第十八次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2009年第三季度报告》

2009年，公司监事会以向全体股东负责的精神，依据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》及《公司章程》等相关法律法规，对公司决策程序、经营管理、财务状况及董事、高级管理人员履行职责等方面进行监督，为切实维护公司利益和全体股东的权益，进一步提高上市公司治理水平认真履行监事会的工作职责。

1、报告期内监事会工作情况

1.1 报告期内，监事会共召开6次会议（其中1次为通讯表决方式），列席了12次董事会，出席了2次股东大会。监事会对公司2008年年度报告、2009年度第一季度报告、2009年半年度报告及2009年第三季度报告等进行了认真审议并出具独立的审核意见。

1.2 报告期内，全体监事依法列席公司董事会会议，参加公司股东大会等，参与公司各项重要提案和决议的审议，监督公司各项重要决议的决策程序及执行情况。同时监事会坚持对公司重大问题进行独立审议和发表独立意见，依法履行了监事会的知情、监督及检查职责。

1.3 报告期内，监事会关注公司经营管理、信息披露、对外担保、重大资产处置等重大事项。有2名监事出（列）席公司2009年度行政办公会议及有关行政专题会议，对公司依法合规经营管理情况行使了监督职责。

1.4 报告期内，监事会认真检查公司财务，对公司财务报告的真实性、准确性和完整性履行监督职责。同时，关注公司建立、健全及执行内控制度和内部审计制度的情况。

2、参与公司相关守法合规教育活动

根据公司的部署，监事会积极参与公司开展的科学发展观学习实践活动及守法合规系列教育活动，并参加调研、撰写调研报告及刘顺新案案例等，对刘顺新等人违法犯罪给公司带来严重后果的危害性进行剖析，提出汲取深刻教训的建议与对策。

3、依法调整监事

2009年下半年，刘英女士因到龄退休，请求辞去监事职务，监事会接受刘英女士的辞呈并履行了相关程序。

4、报告期内，对公司内控工作的评价

报告期内，公司能够严格按照《公司法》、《证券法》及国家有关法律、法规和公司章程的规定，规范运作，依法决策、依法管理、守法经营。在上级的关心指导下，公司的法人治理结构得到进一步完善，决策程序及决策事项科学、合法。公司根据守法合规的要求，在原有内控制度的基础上，进一步修订和完善了内部控制制度，成立了合规风险管理部（筹），开展了守法合规系列教育活动。进一步加强了公司的内控机制。公司的内部工作流程的执行进一步得到了提高，有效地防范了企业的管理、经营和财务风险。

监事会对董事会关于公司内部控制的自我评估报告及公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核。监事会认为：董事会关于公司内部控制的自我评估报告真实、客观的反映了公司内部控制制度的建设与执行情况，已在逐步完善内控制度并进一步得到执行。监事会关注：公司在内部控制设计或执行方面虽未发现重大缺陷，但仍存在局部不完善。监事会建议：公司要以完善法人治理结构，建立健全与公司发展目标相适应的授权体系和管控体系为重点，进一步规范企业内控，以促进公司的健康发展。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司董事、总经理和其他高级管理人员在执行公司职务时，能勤勉尽责，忠于职守，诚实守信，切实维护公司利益和股东权益。监事会未发现公司董事、总经理和其他高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和股东权益的行为，公司依法运作情况良好。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会通过审阅公司财务报表、企业内审报告及其他会计资料，对公司的财务制度执行情况及财务状况进行了检查，认为：公司财务、会计制度较健全，财务行为能够遵循《企业会计准则——基本准则》及公司财务管理制度进行。公司 2009 年度财务报告全面、真实地反映了公司的财务状况和经营成果，立信会计师事务所有限公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告客观、公正。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内公司没有募集资金。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

2009 年 11 月 2 日公司第五届董事会第四十三次会议审议通过《关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的议案》（已上报有权审批机构审批中）。2009 年 11 月 30 日公司第五届董事会第四十四次会议审议通过《关于出让上海爱建顾村置业有限公司 90%股权的议案》；《关于控股上海爱坤置业有限公司并出让其所持上海爱智置业有限公司股权及江苏恒盛房地产开发有限公司股权的议案》。

监事会认为，公司在上述资产交易过程中，决策程序符合法律法规和公司章程的规定，资产的定价方式公平、公正，未发现内幕交易、损害公司和股东利益的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易量较小，且与日常经营相关的小额关联交易系本公司经营所需，该等关联交易不影响本公司独立性。监事会认为，公司所有关联交易决策程序符合法律法规和公司章程的规定，未发现损害上市公司利益的情况。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

报告期内，立信会计师事务所有限公司对公司本年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

(八) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

报告期内，公司 2009 年度实现归属于母公司的净利润与去年同期相比增长 200% 以上。有关公司 2009 年度业绩预增的相关信息已于 2010 年 1 月 30 日在公司指定的信息披露报刊中予以披露，并提醒投资者注意投资风险。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期损益 (元)
1	股票	600000	浦发 银行	18,060,260.04	1,000,000	21,690,000.00	94.39	15,205,113.91
2	股票	900902	二纺B 股	169,012.71	205,390	628,294.91	2.73	410,712.34
3	股票	900913	联华B 股	167,565.66	130,000	486,440.97	2.12	253,654.49
4	股票	601117	中国 化学	70,590.00	13,000	70,590.00	0.31	
5	股票	600319	大西 洋	6,740.00	1,320	24,829.20	0.11	11,787.60
6	股票	600593	大连 圣亚	7,660.00	1,340	18,867.20	0.08	11,805.40
7	股票	300039	上海 凯宝	19,000.00	500	19,000.00	0.08	
8	股票	600378	天科 股份	3,128.43	1,402	15,814.56	0.07	9,771.94
9	股票	300040	九州 电气	16,500.00	500	16,500.00	0.07	
10	股票	600319	亚星 化学	8,707.00	1,330	9,310.00	0.04	5,014.10
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	1,750,935.81
合计				18,529,163.84	/	22,979,646.84	100%	17,658,795.59

2、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公 司股 权比 例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者 权益变动	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
600642	申能股份	4,945,228.13	0.08	27,653,400.00	428,202.79	12,939,118.00	可供出售金融资产	
600000	浦发银行	1,269,105.00	0.04	68,628,678.30		38,683,015.80	可供	

							出售金融资产	
600082	海泰发展	10,250.00	0.002	77,200.00		52,050.00	可供出售金融资产	
600665	天地源	781,200.00	0.05	2,397,600.00		1,360,800.00	可供出售金融资产	
600617	联华合纤	4,200,478.00	1.89	23,740,807.50		10,604,227.35	可供出售金融资产	
600655	豫园商城	84,300.00	0.01	1,136,053.44		761,186.56	可供出售金融资产	
600838	上海九百	61,900.00	0.02	587,260.80		367,718.40	可供出售金融资产	
600637	广电信息	7,315.68	0.0004	18,762.01		10,466.07	可供出售	

							金融资产	
合计		11,359,776.81	/	124,239,762.05	428,202.79	64,778,582.18	/	/

3、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
申银万国证券有限公司	11,500,000.00		0.88	11,500,000.00			长期股权投资	
上海国际信托投资公司	14,999,200.00		0.40	14,999,200.00			长期股权投资	
上海银行股份有限公司	767,700.00		<1	767,700.00			长期股权投资	
天安保险股份有限公司	16,284,645.60		<5	16,284,645.60			长期股权投资	
爱建证券有限责任公司	222,500,000.00		20.23	226,057,912.31	47,635,919.24	-1,234,291.59	长期股权投资	
合计	266,051,545.60		/	269,609,457.91	47,635,919.24	-1,234,291.59	/	/

4、买卖其他上市公司股份的情况

买卖方向	股份名称	期初股份数量（股）	报告期买入/卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	使用的资金数量（元）	产生的投资收益（元）
买入	中国化学		13,000	13,000	70,590.00	
买入	上海凯宝		500	500	19,000.00	
买入	九州电气		500	500	16,500.00	
卖出	浦发银行	962,000	346,800	1,000,000	6,261,613.91	1,750,935.81
卖出	申能股份	2,480,000	50,000	2,430,000	140,918.00	428,202.79

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 660,983.18 元。

注：出售的浦发银行股票为公司持有的交易性金融资产，期初 962,000 股，本年度浦发银行股票 10 送 4，送股后为 1,346,800 股，出售 346,800 股，期末为 1,000,000 股。

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

单位：元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例（%）	关联关系
上海建岭工贸实业有限公司	上海银行股份有限公司股权	2009年7月20日	1,138,900.00	24,405.00	976,200.00	是	协议定价	是	是	1.56	关键管理人员相同

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产收购、出售发生的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
上海建岭工	关	股权	转让	协议	162,700.00		1,138,900.00		现金	976,200.00

贸实业有限公司	键 管 理 人 员 相 同	转 让	上 海 银 行 股 份 有 限 公 司 股 权	定 价					支 付	
---------	---------------------------------	--------	--	--------	--	--	--	--	--------	--

2、关联债权债务往来

单位：万元 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	发生额	余额	
爱建(香港)有限公司	全资子公司	8.26	2,317.75			
上海方达投资发展有限公司	控股子公司	-6.87	1,693.13			
香港怡荣发展有限公司	全资子公司的附属企业	-0.93	990.09			
上海爱建顾村置业有限公司	全资子公司	-8,656.07				
上海工商房屋建设有限公司	联营公司		1,717.81			
上海昊川置业有限公司	联营公司		4,500.00			
上海爱坤置业有限公司	联营公司	3,667.55	6,257.55			
合计		-4,988.06	17,476.33			
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)						0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)						0

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>1、法定承诺事项 上海工商界爱国建设特种基金会(以下简称“爱建基金会”)、上海市工商业联合会(以下简称“上海工商联”)将遵守中国证监会《上市公司股权分置改革管理办法》及其他相关文件所规定的法定承诺事项。</p> <p>2、特别承诺事项 爱建基金会和上海工商联,在遵守法定承诺的基础上,现就爱建股份申请实施股权分置改革事宜特别承诺如下: “如公司股权分置改革方案获得临时股东大会暨相关股东会议审议通过,则:继续积极引进战略合作伙伴,在 2008 年内对公司进行重大资产重组。”</p> <p>3、公司股改动议人及公司为履行股改承诺,积极寻找战略合作伙伴,在公司第一次有限售条件的流通股上市时,公司第一大股东爱建基金会承诺:“在公司重大资产重组完成前,不减持股份”。</p>	<p>1. 公司在先后引入首钢控股(香港)有限公司、富泰(上海)有限公司等战略投资者未果的情况下,2009 年 8 月 10 日,公司与上海国际集团有限公司签署《非公开发行股票购买资产协议》、《非公开发行股票认股协议》。详见公司临 2009-031 公告。</p> <p>2. 2009 年 11 月 27 日公司 2009 年第一次临时股东大会,审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票募集现金方案的议案》等议案。详见公司临 2009-043 公告。</p> <p>3. 2010 年 1 月 22 日,公司收到中国证监会 091924 号《中国证监会行政许可申请受理通知书》。详见公司临 2010-005 公告。</p> <p>目前,该事项还在监管部门的审理过程中。同时,爱建基金会未减持公司股份。</p>

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司	立信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬		100 万
境内会计师事务所审计年限		18

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人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) 其他重大事项的说明

1. 2009年2月5日，公司与富泰（上海）有限公司签署《非公开发行股票认股协议》。公司召开五届33次董事会议，审议通过了关于调整原向特定对象非公开发行股票方案的议案等，并披露《非公开发行股票预案》（详见2009年2月6日和2009年2月7日本公司临2009-008公告和临2009-009公告）。

2009年7月9日，公司召开五届38次董事会，审议通过《关于调整〈非公开发行股票预案〉的议案》，发行对象由富泰（上海）有限公司调整为上海国际集团有限公司，并与上海国际集团有限公司签署《重大重组合作意向书》，公司股票于2009年7月13日起至8月11日连续停牌（详见2009年7月13日本公司临2009-025公告）。

公司分别于2009年8月10日、2009年11月2日召开第五届董事会第三十九次会议和第四十三次会议，审议通过了公司向特定对象非公开发行股票募集现金和向特定对象非公开发行股票购买资产等议案（详见2009年8月12日、2009年11月4日本公司临2009-031公告、临2009-037公告）。

2009年11月20日，公司接上海国际集团有限公司通知，上海市金融服务办公室和上海市国有资产监督管理委员会原则同意上海爱建股份有限公司向上海国际集团有限公司非公开发行股票募集现金事项和非公开发行股票购买资产事项（详见2009年11月21日本公司临2009-041公告）。

2009年11月27日公司2009年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票募集现金方案的议案》等议案（详见2009年11月28日本公司临2009-043公告）。

2010年1月22日，公司收到中国证监会091924号《中国证监会行政许可申请受理通知书》：我会对你公司《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了受理审查。认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理（详见2010年1月26日本公司临2010-005公告）。

2. 2009年3月，公司获悉，公司下属子公司——上海爱建信托投资有限责任公司原有关经营负责人员已被有关部门进行司法调查（详见2009年3月18日本公司2009-011临时公告）。目前，相关司法工作正在进行中。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海爱建股份有限公司重大事项暨停牌公告	中国证券报 A07, 上海证券报 C9	2009年1月8日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大事项进展公告	中国证券报 B03, 上海证券报 A10	2009年1月12日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大事项进展公告	中国证券报 D003, 上海证券报 A11	2009年1月19日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司有限售条件的流通股上市公告	中国证券报 D059, 上海证券报 C5	2009年1月21日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司2008年度业绩预减公告	中国证券报 B07, 上海证券报 C4	2009年1月23日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于上海爱建信托投资有限责任公司有关诉讼案件进展情况的公告	中国证券报 B07, 上海证券报 C4	2009年1月23日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大事项进展	中国证券报 C11,	2009年2月	http://www.sse.com.cn/

公告	上海证券报 A24	2 日	
上海爱建股份有限公司第五届董事会第三十三次会议决议公告	中国证券报 C10, 上海证券报 C7	2009 年 2 月 6 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司补充公告	中国证券报 C003, 上海证券报 11	2009 年 2 月 7 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司股票交易异常波动公告	中国证券报 C10, 上海证券报 C12	2009 年 2 月 11 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司临时公告	中国证券报 D002, 上海证券报 C18	2009 年 3 月 18 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司临时公告	中国证券报 C002, 上海证券报 16	2009 年 3 月 21 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第三十四次会议决议公告	中国证券报 C11, 上海证券报 C39	2009 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司澄清公告	中国证券报 C11, 上海证券报 C39	2009 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第三十五次会议决议公告	中国证券报 D016, 上海证券报 C31	2009 年 4 月 15 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届监事会第十三次会议决议公告	中国证券报 D016, 上海证券报 C31	2009 年 4 月 15 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司澄清公告	中国证券报 A23, 上海证券报 C7	2009 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司补充公告	中国证券报 A23, 上海证券报 C7	2009 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第三十六次会议决议公告	中国证券报 D018, 上海证券报 C22	2009 年 4 月 29 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第三十七次会议决议暨召开公司第十八次（2008 年度）股东大会公告	中国证券报 D003, 上海证券报 C10	2009 年 6 月 4 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届监事会第十五次会议决议公告	中国证券报 D003, 上海证券报 C10	2009 年 6 月 4 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司临时公告	中国证券报 C05, 上海证券报 C4	2009 年 6 月 19 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第十八次（2008 年度）股东大会决议公告	中国证券报 C020, 上海证券报 22	2009 年 6 月 27 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司临时公告	中国证券报 A19, 上海证券报 12	2009 年 7 月 4 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第三十八次会议决议暨重大资产重组停牌公告	中国证券报 C03, 上海证券报 A15	2009 年 7 月 13 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大资产重组进展公告	中国证券报 A14, 上海证券报 A13	2009 年 7 月 20 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大资产重组	中国证券报 B08,	2009 年 7 月	http://www.sse.com.cn/

进展公告	上海证券报 A14	27 日	
上海爱建股份有限公司重大资产重组进展公告	中国证券报 A11, 上海证券报 A11	2009 年 8 月 3 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司有限售条件的流通股上市公告	中国证券报 C07, 上海证券报 C24	2009 年 8 月 6 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大资产重组进展公告	中国证券报 C012, 上海证券报 A11	2009 年 8 月 10 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第三十九次会议决议公告	中国证券报 A15, 上海证券报 C37	2009 年 8 月 12 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十次会议决议公告	中国证券报 A10, 上海证券报 C51	2009 年 8 月 21 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届监事会第十七次会议决议公告	中国证券报 A12, 上海证券报 B22	2009 年 9 月 4 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大资产重组进展公告	中国证券报 C007, 上海证券报 28	2009 年 9 月 12 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大资产重组进展公告	中国证券报 A24, 上海证券报 11	2009 年 10 月 12 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十二次会议决议公告	中国证券报 D031, 上海证券报 B26	2009 年 10 月 30 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十三次会议决议暨召开公司 2009 年第一次临时股东大会通知公告	中国证券报 A17, 上海证券报 B13	2009 年 11 月 4 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要	中国证券报 A17, 上海证券报 B13	2009 年 11 月 4 日	http://www.sse.com.cn/
上海国际集团有限公司《上海爱建股份有限公司详式权益变动报告书》	中国证券报 A23, 上海证券报 B11	2009 年 11 月 5 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司更正公告	中国证券报 A03, 上海证券报 B32	2009 年 11 月 11 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司临时公告	中国证券报 C010, 上海证券报 27	2009 年 11 月 21 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会第二次通知公告	中国证券报 D003, 上海证券报 B26	2009 年 11 月 24 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 C006, 上海证券报 21	2009 年 11 月 28 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十四次会议决议公告	中国证券报 D010, 上海证券报 B23	2009 年 12 月 2 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于出让上海爱建顾村置业有限公司 90% 股权的公告	中国证券报 D010, 上海证券报 B23	2009 年 12 月 2 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于控股上海爱坤置业有限公司并出让其所持上海爱智置业有限公司股权及江苏恒盛房地产开发有限公司股权的公告	中国证券报 D010, 上海证券报 B23	2009 年 12 月 2 日	http://www.sse.com.cn/

上海爱建股份有限公司重大资产重组 进展公告	中国证券报 C002, 上海证券报 35	2009年12月 5日	http://www.sse.com.cn/
--------------------------	----------------------------	----------------	---

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司注册会计师黄晔、施朝禹审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

信会师报字（2010）第 10258 号

上海爱建股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海爱建股份有限公司（以下简称爱建股份）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2009 年度的利润表和合并利润表、2009 年度的现金流量表和合并现金流量表、2009 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是爱建股份管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，爱建股份财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了爱建股份 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：黄 晔

中国注册会计师：施朝禹

中国·上海

二〇一〇年二月二十五日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2009年12月31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	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		551,794,639.42	461,674,413.73
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		22,979,646.84	13,227,310.97
应收票据		4,031,433.60	1,179,544.20
应收账款		20,819,765.23	22,353,648.24
预付款项		20,470,703.14	13,288,898.52
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		1,286,200.11	2,312,529.01
应收股利		2,220,347.82	2,863,682.07
其他应收款		67,161,934.19	112,873,596.81
买入返售金融资产			
存货		355,211,857.80	514,249,656.74
一年内到期的非流动资产			299,381,400.00
其他流动资产			
流动资产合计		1,045,976,528.15	1,443,404,680.29
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款		49,500,000.00	121,770,000.00
可供出售金融资产		127,873,512.05	61,465,847.87
持有至到期投资		30,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资		389,308,742.24	337,475,651.19
投资性房地产		45,401,155.37	49,489,683.81
固定资产		36,104,245.48	41,541,296.19
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		14,813,159.60	15,388,176.63

开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,372,237.49	5,312,255.63
递延所得税资产		3,580,434.89	6,666,696.64
其他非流动资产		337,955,932.22	72,074,532.22
非流动资产合计		1,037,909,419.34	711,184,140.18
资产总计		2,083,885,947.49	2,154,588,820.47
流动负债:			
短期借款		297,000,000.00	290,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		27,860,718.04	24,027,931.45
预收款项		23,466,781.22	27,133,622.18
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		4,808,297.03	4,438,662.68
应交税费		-7,193,331.52	10,085,649.42
应付利息			
应付股利		1,589,578.42	1,929,591.66
其他应付款		483,523,197.81	661,609,607.38
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		831,055,241.00	1,019,225,064.77
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		3,264,477.43	3,957,460.40
专项应付款			
预计负债		1,100,000.00	332,310.96
递延所得税负债		58,066,740.72	51,998,217.60
其他非流动负债		28,436,723.23	28,436,723.23
非流动负债合计		90,867,941.38	84,724,712.19
负债合计		921,923,182.38	1,103,949,776.96

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		820,404,488.00	820,404,488.00
资本公积		725,657,310.81	676,535,049.25
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		399,350,156.90	399,350,156.90
一般风险准备			
未分配利润		-790,808,235.41	-853,324,727.27
外币报表折算差额		463,581.96	428,960.59
归属于母公司所有者 权益合计		1,155,067,302.26	1,043,393,927.47
少数股东权益		6,895,462.85	7,245,116.04
所有者权益合计		1,161,962,765.11	1,050,639,043.51
负债和所有者权益 总计		2,083,885,947.49	2,154,588,820.47

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：徐宜阳 会计机构负责人：徐宁

母公司资产负债表

2009年12月31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	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		210,225,739.66	103,631,248.89
交易性金融资产		21,690,000.00	12,746,500.00
应收票据			
应收账款			
预付款项		297,765.00	453,541.95
应收利息			
应收股利		1,150,766.76	2,394,391.32
其他应收款		70,091,180.12	130,279,048.97
存货		29,799,555.70	31,419,353.53
一年内到期的非流动资产		18,000,000.00	230,881,400.00
其他流动资产			
流动资产合计		351,255,007.24	511,805,484.66
非流动资产:			
可供出售金融资产		117,604,285.80	56,124,192.65
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		748,237,290.38	705,904,065.22
投资性房地产		41,503,256.13	44,032,754.67
固定资产		6,477,317.29	7,294,257.21
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		482,910.15	540,835.03
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,748,913.99	5,891,150.63
递延所得税资产			2,893,843.49
其他非流动资产		202,881,400.00	
非流动资产合计		1,120,935,373.74	822,681,098.90
资产总计		1,472,190,380.98	1,334,486,583.56
流动负债:			
短期借款		297,000,000.00	287,000,000.00

交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		3,397,838.99	3,397,838.99
预收款项		821,536.00	715,614.00
应付职工薪酬		2,299,775.85	2,118,915.41
应交税费		572,243.70	8,801,207.23
应付利息			
应付股利		1,589,578.42	1,929,591.66
其他应付款		103,803,011.98	63,715,815.16
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		409,483,984.94	367,678,982.45
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		54,457,955.04	51,504,516.86
其他非流动负债		14,485,441.92	14,485,441.92
非流动负债合计		68,943,396.96	65,989,958.78
负债合计		478,427,381.90	433,668,941.23
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		820,404,488.00	820,404,488.00
资本公积		699,250,786.78	653,877,184.65
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		399,350,156.90	399,350,156.90
一般风险准备			
未分配利润		-925,242,432.60	-972,814,187.22
所有者权益（或股东权益） 合计		993,762,999.08	900,817,642.33
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		1,472,190,380.98	1,334,486,583.56

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：徐宜阳 会计机构负责人：徐宁

合并利润表
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		513,707,914.37	1,114,009,298.08
其中:营业收入		452,838,239.16	1,068,001,885.12
利息收入		7,920,096.44	9,380,463.95
已赚保费			
手续费及佣金收入		52,949,578.77	36,626,949.01
二、营业总成本		564,022,869.79	1,129,168,228.05
其中:营业成本		391,134,102.74	917,209,477.92
利息支出		-1,373,285.40	718,906.79
手续费及佣金支出		543,109.50	997,033.47
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		17,881,542.33	41,748,193.49
销售费用		16,496,668.32	23,565,893.79
管理费用		133,743,597.54	115,443,478.46
财务费用		9,707,378.68	24,680,217.95
资产减值损失		-4,110,243.92	4,805,026.18
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		15,907,859.78	-14,208,927.32
投资收益(损失以“—”号填列)		92,553,333.87	72,536,673.49
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		59,810,557.42	-34,137,257.75
汇兑收益(损失以“—”号填列)		-35,696.01	-4,674,576.26
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		58,110,542.22	38,494,239.94
加:营业外收入		5,270,123.22	5,206,507.12
减:营业外支出		1,557,867.65	1,913,633.61
其中:非流动资产处置损失		23,825.45	60,080.13
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		61,822,797.79	41,787,113.45
减:所得税费用		-440,836.67	28,010,549.70
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		62,263,634.46	13,776,563.75
归属于母公司所有者的净利润		62,587,086.39	16,260,810.60
少数股东损益		-323,451.93	-2,484,246.85
六、每股收益:			

（一）基本每股收益		0.076	0.020
（二）稀释每股收益		0.076	0.020
七、其他综合收益		49,130,681.67	-138,238,726.81
八、综合收益总额		111,394,316.13	-124,462,163.06
归属于母公司所有者的综合收益 总额		111,743,969.32	-122,004,117.47
归属于少数股东的综合收益总额		-349,653.19	-2,458,045.59

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：徐宜阳 会计机构负责人：徐宁

母公司利润表
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		14,524,423.72	27,476,791.25
减: 营业成本		6,274,973.75	1,312,354.42
营业税金及附加		2,414,440.62	1,572,253.33
销售费用		64,256.26	666,972.57
管理费用		64,381,004.23	60,056,303.60
财务费用		14,779,613.19	23,232,596.27
资产减值损失		3,845,633.46	7,227,033.51
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		15,205,113.91	-11,575,373.95
投资收益(损失以“—”号填列)		97,974,275.44	96,769,603.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		37,838,661.19	-20,698,233.12
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		35,943,891.56	18,603,507.04
加: 营业外收入		2,635,843.96	2,615,787.00
减: 营业外支出		41,980.40	506,484.58
其中: 非流动资产处置损失		65.60	5,835.52
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		38,537,755.12	20,712,809.46
减: 所得税费用		-9,033,999.50	13,784,312.21
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		47,571,754.62	6,928,497.25
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.058	0.008
(二) 稀释每股收益		0.058	0.008
六、其他综合收益		45,373,602.13	-129,953,185.85
七、综合收益总额		92,945,356.75	-123,024,688.60

法定代表人: 徐风 主管会计工作负责人: 徐宜阳 会计机构负责人: 徐宁

合并现金流量表
2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		315,186,773.67	1,079,804,498.53
客户存款和同业存放款项净增加额		-513.48	
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		68,910,085.97	43,694,883.95
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		14,903,820.24	22,772,898.80
收到其他与经营活动有关的现金		181,556,532.23	32,300,119.78
经营活动现金流入小计		580,556,698.63	1,178,572,401.06
购买商品、接受劳务支付的现金		259,372,592.38	487,078,389.14
客户贷款及垫款净增加额		-105,558,253.76	121,704,414.73
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金		543,109.50	997,033.47

支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		81,308,231.42	68,217,958.33
支付的各项税费		57,721,752.62	65,619,395.85
支付其他与经营活动有关的现金		250,084,364.39	368,136,823.45
经营活动现金流出小计		543,471,796.55	1,111,754,014.97
经营活动产生的现金流量净额		37,084,902.08	66,818,386.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		75,389,494.32	178,802,770.36
取得投资收益收到的现金		31,751,994.05	49,503,910.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,065,470.00	225,753.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		111,206,958.37	228,532,434.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		642,120.69	1,785,084.02
投资支付的现金		52,061,740.00	107,055,338.95
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		52,703,860.69	108,840,422.97
投资活动产生的现金流量净额		58,503,097.68	119,692,011.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		382,000,000.00	290,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			3,433,092.09
筹资活动现金流入小计		382,000,000.00	293,433,092.09
偿还债务支付的现金		375,000,000.00	356,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,915,997.08	25,806,922.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			1,700,392.41
筹资活动现金流出小计		390,915,997.08	383,507,315.37
筹资活动产生的现金流量净额		-8,915,997.08	-90,074,223.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,448,223.01	-7,177,508.09
五、现金及现金等价物净增加额		90,120,225.69	89,258,666.59
加：期初现金及现金等价物余额		461,674,413.73	372,415,747.14
六、期末现金及现金等价物余额		551,794,639.42	461,674,413.73

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：徐宜阳 会计机构负责人：徐宁

母公司现金流量表

2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,580,345.72	27,382,395.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		253,134,299.30	208,599,225.22
经营活动现金流入小计		267,714,645.02	235,981,620.87
购买商品、接受劳务支付的现金		1,374,096.46	10,662,166.44
支付给职工以及为职工支付的现金		31,729,194.17	28,457,221.84
支付的各项税费		17,627,923.48	4,287,807.34
支付其他与经营活动有关的现金		196,827,488.82	189,125,258.00
经营活动现金流出小计		247,558,702.93	232,532,453.62
经营活动产生的现金流量净额		20,155,942.09	3,449,167.25
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		42,595,229.72	147,919,250.80
取得投资收益收到的现金		54,972,417.07	55,497,683.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,380.00	34,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		97,573,026.79	203,451,534.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		675,913.73	686,823.02
投资支付的现金		7,000,000.00	102,321,873.95

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		7,675,913.73	103,008,696.97
投资活动产生的现金流量净额		89,897,113.06	100,442,837.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		382,000,000.00	287,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		382,000,000.00	287,000,000.00
偿还债务支付的现金		372,000,000.00	337,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,864,573.84	25,480,367.70
支付其他与筹资活动有关的现金			1,700,392.41
筹资活动现金流出小计		387,864,573.84	364,180,760.11
筹资活动产生的现金流量净额		-5,864,573.84	-77,180,760.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,406,009.46	
五、现金及现金等价物净增加额		106,594,490.77	26,711,244.53
加：期初现金及现金等价物余额		103,631,248.89	76,920,004.36
六、期末现金及现金等价物余额		210,225,739.66	103,631,248.89

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：徐宜阳 会计机构负责人：徐宁

合并所有者权益变动表

2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	820,404,488.00	676,535,049.25			399,350,156.90		-853,324,727.27	428,960.59	7,245,116.04	1,050,639,043.51
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	820,404,488.00	676,535,049.25			399,350,156.90		-853,324,727.27	428,960.59	7,245,116.04	1,050,639,043.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		49,122,261.56					62,516,491.86	34,621.37	-349,653.19	111,323,721.60
(一)净利润							62,587,086.39		-323,451.93	62,263,634.46
(二)其他综合收益		49,122,261.56						34,621.37	-26,201.26	49,130,681.67
上述(一)和(二)小计		49,122,261.56					62,587,086.39	34,621.37	-349,653.19	111,394,316.13
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-70,594.53			-70,594.53
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							-70,594.53			-70,594.53
(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.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	820,404,488.00	725,657,310.81			399,350,156.90		-790,808,235.41	463,581.96	6,895,462.85	1,161,962,765.11

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	460,687,964.00	1,177,653,112.89			399,350,156.90		-869,585,537.87	-1,007,258.57	9,703,161.63	1,176,801,598.98
加:										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	460,687,964.00	1,177,653,112.89			399,350,156.90		-869,585,537.87	-1,007,258.57	9,703,161.63	1,176,801,598.98
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	359,716,524.00	-501,118,063.64					16,260,810.60	1,436,219.16	-2,458,045.59	-126,162,555.47
(一)净利润							16,260,810.60		-2,484,246.85	13,776,563.75
(二)其他综合收益		-139,701,147.23						1,436,219.16	26,201.26	-138,238,726.81
上述(一)和(二)小计		-139,701,147.23					16,260,810.60	1,436,219.16	-2,458,045.59	-124,462,163.06
(三)所有者投入和减少资本		-1,700,392.41								-1,700,392.41
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		-1,700,392.41								-1,700,392.41
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转	359,716,524.00	-359,716,524.00								
1.资本公积转增资本(或股本)	359,716,524.00	-359,716,524.00								
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	820,404,488.00	676,535,049.25			399,350,156.90		-853,324,727.27	428,960.59	7,245,116.04	1,050,639,043.51

法定代表人:徐风 主管会计工作负责人:徐宜阳 会计机构负责人:徐宁

母公司所有者权益变动表

2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	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	820,404,488.00	653,877,184.65			399,350,156.90		-972,814,187.22	900,817,642.33
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	820,404,488.00	653,877,184.65			399,350,156.90		-972,814,187.22	900,817,642.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		45,373,602.13					47,571,754.62	92,945,356.75
(一)净利润							47,571,754.62	47,571,754.62
(二)其他综合收益		45,373,602.13						45,373,602.13
上述(一)和(二)小计		45,373,602.13					47,571,754.62	92,945,356.75
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(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. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	820,404,488.00	699,250,786.78			399,350,156.90		-925,242,432.60	993,762,999.08

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	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	460,687,964.00	1,145,247,286.91			399,350,156.90		-979,742,684.47	1,025,542,723.34
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	460,687,964.00	1,145,247,286.91			399,350,156.90		-979,742,684.47	1,025,542,723.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	359,716,524.00	-491,370,102.26					6,928,497.25	-124,725,081.01
(一)净利润							6,928,497.25	6,928,497.25
(二)其他综合收益		-129,953,185.85						-129,953,185.85
上述(一)和(二)小计		-129,953,185.85					6,928,497.25	-123,024,688.60
(三)所有者投入和减少资本		-1,700,392.41						-1,700,392.41
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		-1,700,392.41						-1,700,392.41
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								

4. 其他							
(五)所有者权益内部结转	359,716,524.00	-359,716,524.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	359,716,524.00	-359,716,524.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六)专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本期期末余额	820,404,488.00	653,877,184.65			399,350,156.90	-972,814,187.22	900,817,642.33

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：徐宜阳 会计机构负责人：徐宁

上海爱建股份有限公司

二〇〇九年度财务报表附注

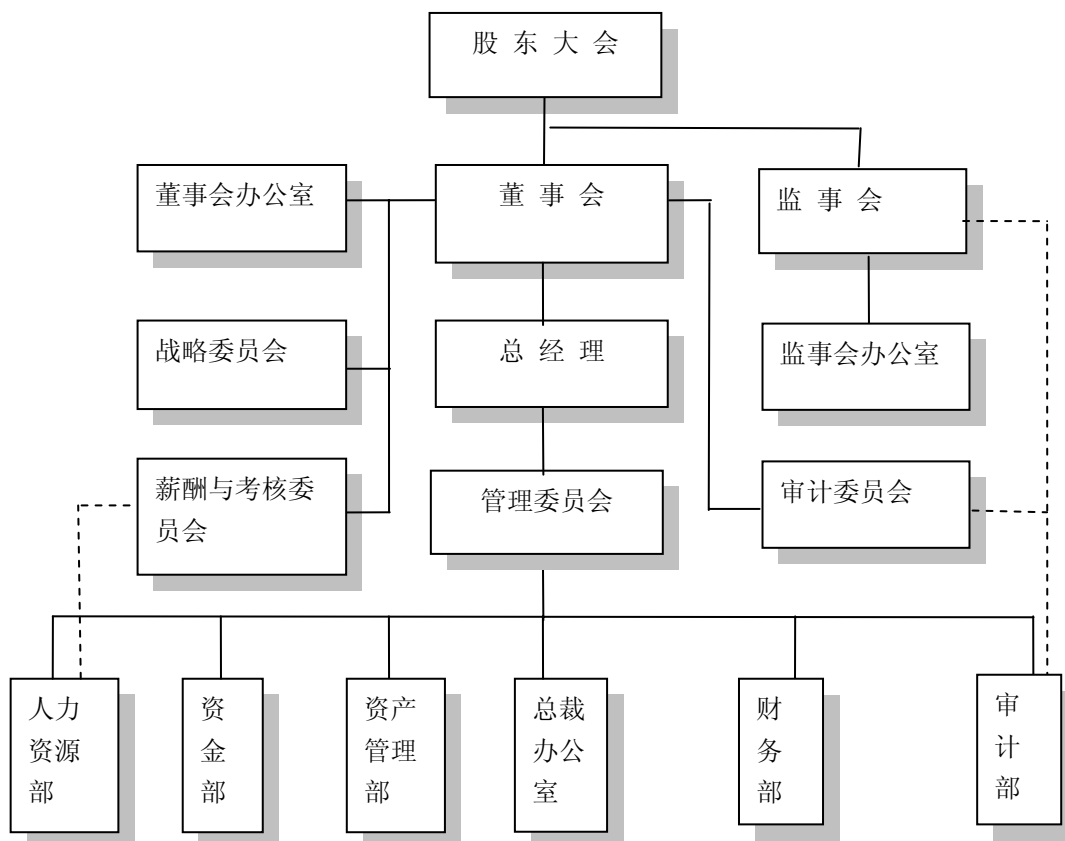
一、 公司基本情况

上海爱建股份有限公司（以下简称“公司”）前身系上海市工商界爱国建设公司，于一九七九年成立。企业法人营业执照注册号：310000000000761，一九九二年七月经批准改制为股份有限公司，一九九三年四月在上海证券交易所上市。所属行业为综合类。

二〇〇八年一月二日，召开的2007年第二次临时股东大会决议通过了《上海爱建股份有限公司关于用资本公积金转增股本进行股权分置改革的议案》。主要内容为：公司以股权分置前总股本460,687,964股为基数，以资本公积金向方案实施日登记在册的全体股东转增股本，转增比例为10:3.69865；上海工商界爱国建设特种基金会、上海市工商业联合会以各自持有的原发起人股份应得转增股份合计40,127,436股赠与方案实施日登记在册的全体流通股股东，作为非流通股股东所持非流通股股份获得流通权的对价。流通股股东每持有10股流通股股份将实际获得5股的转增股份。公司募集法人股股东在股权分置改革方案中，既不支付对价也不获得对价。股权分置方案实施后，公司股本总数增至631,080,375股，其中有限售条件的流通股为168,551,376股，占股本总数的26.71%；无限售条件的流通股为462,528,999股，占股本总数的73.29%。

截至2009年12月31日止，公司累计发行股份总数820,404,488股，注册资本为人民币820,404,488.00元，经营范围为：实业投资，投资管理，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，（涉及行政许可的凭许可证经营）。

公司的基本组织架构如下：



二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

境外子公司以其所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，公司在合并日按照公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、 非同一控制下的企业合并

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

公司在购买日对合并成本进行分配。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

(六) 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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

合并财务报表以公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司编制。

合并财务报表时抵销公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、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) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

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

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

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，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或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（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）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。

（2）持有至到期投资

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。

（3）贷款和应收款项

贷款是指金融企业发放的贷款。按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率计算。实际利率在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也按合同利率计算利息收入。

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该贷款或应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括

转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产(不含贷款和应收款项)减值准备计提

(1) 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。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 贷款和应收款项减值准备的确认标准和计提方法

1、 贷款减值准备的确认标准和计提方法

期末对每一单项贷款按其资产质量分为正常、关注、次级、可疑和损失五类,其主要分类的标准和计提损失准备的比例为:

正常:交易对手能够履行合同或协议,没有足够理由怀疑债务本金和收益不能按时足额偿还,计提损失准备 1%。

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

次级:交易对手的偿还能力出现明显问题,完全依靠其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益,即使执行担保,也可能造成一定损失,计提损失准备 25%。

可疑:交易对手无法足额偿还债务本金及收益,即使执行担保,也肯定要造成较大损失,计提损失准备 50%。

损失:在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后,资产及收益仍然无法收回,或只能收回极少部分,计提损失准备 100%。

2、 应收款项减值准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

A、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：应收款项余额前五名或占应收账款余额 10%以上的款项。

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备，确认减值损失。单独测试未发生减值的，仍按账龄分析法计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

A、信用风险特征组合的确定依据：

除单项金额重大已单独计提坏账准备的应收款项外，公司根据以往经验结合实际情况判断，按照账龄分析法计提规定比例坏账准备不足以完全覆盖其实际损失的应收款项，根据预计损失率进行划分，作为信用风险特征组合。

B、根据信用风险特征组合确定的计提方法：根据预计损失率计提坏账准备。

1、 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6	6
1—2 年	20	20
2—3 年	50	50
3 年以上	100	100

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、开发产品、在产品、开发成本、工程施工等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

周转材料领用时，一次转销。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

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

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

(十二) 长期股权投资

1、 初始投资成本确定

(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：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(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、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

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。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。

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）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。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。

3、 确定对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。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法

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

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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	25-35	3-10	3.88-2.57
机器设备	5-10	3-10	19.40-9.00
运输设备	4-8	3-10	24.25-11.25
电子设备	4-10	3-10	24.25-9.00
其他设备	4-5	3-10	24.25-18.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在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。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建

工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条

件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其

入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	为公司带来经济利益的期限
房屋使用权	10 年	同上
商标使用权	10 年	同上
电脑软件	3-5 年	同上

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(二十) 长期待摊费用

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两

者中较短的期限平均摊销。

装修费按 3-5 年平均摊销。

(二十一) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十二) 预计负债

公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十三) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中房地产销售确认的具体方法为：房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），确认销售收入的实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

（二十四） 政府补助

1、 类型

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十六) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十七) 持有待售资产

公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

公司已就该资产出售事项作出决议；

公司已与对方签订了不可撤消的转让协议；

该资产转让将在一年内完成。

(二十八) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2、 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十九) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2、 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税率 (%)	备 注
增值税	17	产品销售收入、材料销售收入

营业税	5	商品房销售收入、租金收入等
企业所得税	20、25	
城市维护建设税	7	公司属下的外商投资企业按规定免缴城市维护建设税。
教育费附加	3	公司属下的外商投资企业按规定免缴教育费附加
河道管理费	0.5、1	按流转税额计算

(二) 税收优惠及批文

- 1、 公司子公司上海爱建进出口有限公司因注册在上海浦东新区，原适用的企业所得税税率为 15%。根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发〔2007〕39 号），该公司 2009 年度适用的企业所得税税率为 20%。
- 2、 公司子公司上海怡荣发展有限公司因注册在上海浦东新区，原适用的企业所得税税率为 15%。根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发〔2007〕39 号），该公司 2009 年度适用的企业所得税税率为 20%。

四、 企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海爱建进出口有限公司	全资	上海	商业	3,000	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进出口业务等	3,000		100	100	是			
上海爱建纸业有限公司	全资	上海	商业	1,000	销售纸张，文化用品，造纸原料，化工原料（除危险品）等	1,000		100	100	是			
上海方达投资发展有限公司	控股	上海	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	372.14	627.86	
上海爱建杨浦实业公司	全资	上海	商业	600	零售，批发，代购代销百货，纸浆，造纸，金属材料，建筑材料，装潢材料等	600		100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海爱建科技实业公司	全资	上海	商业	812	零售, 批发, 代购代销百货, 针纺织品, 橡塑五金, 普通机械, 化学试剂等	812		100	100	是			
上海爱建纺织品公司	全资	上海	商业	1,400	零兼批针纺织品、建筑装饰材料, 纺织原料(除棉花)等	1,400		100	100	是			
上海怡荣发展有限公司	全资	上海	服务业	USD500	转口贸易、国际贸易、咨询代理区内进出口、仓库厂房出租等	USD500		100	100	是			
爱建(香港)有限公司	全资	香港	商业	HKD500	进出口贸易、租赁	HKD500		100	100	是			
爱建(新加坡)有限公司	控股	新加坡	商业	SGD10	进出口贸易	SGD8		80	80	是	10.98	1.12	
香港怡荣发展有限公司	全资	香港	商业	HKD10	进出口贸易、投资	HKD10		100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
上海怡荣家具有限公司	全资	上海	工业	USD100	生产木质家具及与之配套的配件等	USD100		100	100	是			
上海爱建实业有限公司	全资	上海	投资业	2,561.50	实业投资, 国内贸易(除专控), 资产及企业托管等	2,561.50		100	100	是			
上海爱建服饰厂	全资	上海	工业	30	服饰, 拉链(涉及行政许可证的凭许可证经营)	30		100	100	是			
上海爱建食品厂	全资	上海	工业	11	土特产(涉及行政许可证的凭许可证经营)	11		100	100	是			
上海爱建造纸机械有限公司	控股	上海	工业	USD75	生产造纸机械、印染机械、包复机和金属羽子板	USD53	292.55	70.67	70.67	是	125.62	124.71	
上海爱和置业发展有限公司	控股	上海	房地产	500	房地产开发经营、建筑材料, 物业管理, 房屋租赁, 室内装潢	475		95	95	是	25		
上海爱建物业管理有限公司	全资	上海	服务业	300	物业管理, 房屋租赁(限本企业), 家政服务, 水电工程维修等	300		100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否 合并 报表	少数股东权 益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 年初所有者权益中所 享有份额后的余额
上海菱建物业管理 有限公司	控股	上海	服务业	USD32.5	房地产的物业管理, 房地产投资顾问、房地产发 展咨询等	USD24.375		75	75	是	84.94		
上海爱建顾村置 业有限公司	全资	上海	房地产	500	房地产开发经营、物业管理, 房屋租赁等	500		100	100	是			
上海爱邦航标置 业有限公司	控股	上海	房地产	500	房地产开发、销售, 自有房屋租赁	255		51	51	是	196.49	48.51	
上海爱艺建筑装 饰配套工程有限 公司	全资	上海	服务业	1,100	承包建筑物室内装饰和设备安装工程, 含设计施 工和自行进口设备材料的配套供应	1,100		100	100	是			
上海爱建信托投 资有限责任公司	全资	上海	金融业	100,000	受托经营资金信托业务; 受托经营动产、不动产 其他财产的信托业务; 受托经营国家有关法规允 许从事的投资基金业务等	100,000		100	100	是			

2、 公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司

3、 公司无非同一控制下的企业合并取得的子公司

(二) 合并范围发生变更的说明

本报告期公司合并范围未发生变更。

(三) 本期发生的同一控制下企业合并

本报告期公司未发生同一控制下企业合并。

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并

本报告期公司未发生非同一控制下企业合并。

(五) 本期因出售股权丧失控制权而减少的子公司

本报告期公司未有因出售股权丧失控制权而减少的子公司。

(六) 本期发生的吸收合并

本报告期公司未有吸收合并。

(七) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

公司名称	原币	主要项目折算汇率	
		资产和负债项目	利润表项目
爱建(香港)有限公司	港币	0.88048	0.88048
爱建(新加坡)有限公司	新加坡元	4.8605	4.8605
香港怡荣发展有限公司	港币	0.88048	0.88048

外币财务报表中资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			444,032.39			549,166.32
港币	2,163.10	0.88048	1,904.57	3,022.10	0.88189	2,665.16
日元	49,740.00	0.073782	3,669.92	46,840.00	0.07565	3,543.45
美元	13,873.26	6.8282	94,729.39	15,873.26	6.83460	108,487.38
小计			544,336.27			663,862.31
银行存款						
人民币			495,225,918.04			404,848,741.86
港币	14,156,543.04	0.88048	12,464,553.02	10,573,847.99	0.88189	9,324,970.80
日元	976,438.00	0.073782	72,043.55	929,592.00	0.07565	70,323.63
美元	5,775,254.11	6.82820	39,434,590.11	6,307,658.95	6.83460	43,110,325.86
欧元	74,159.89	9.79710	726,551.86	293,219.07	9.65900	2,832,203.00
英镑	159.04	10.97800	1,745.94	178.46	9.87980	1,763.15
澳元	428,027.69	6.12940	2,623,552.92			
新加坡元	90,340.73	4.86050	439,101.12	90,293.89	4.75300	429,166.86
小计			550,988,056.56			460,617,495.16
其他货币资金						
人民币			262,246.59			393,056.26
合 计			551,794,639.42			461,674,413.73

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资	22,979,646.84	13,227,310.97

股票投资

股票名称	股数	投资成本	期末每股市价	期末公允价值
天科股份	1,402	3,128.43	11.28	15,814.56
大西洋	1,320	6,740.00	18.81	24,829.20
亚星化学	1,330	8,707.00	7.00	9,310.00
大连圣亚	1,340	7,660.00	14.08	18,867.20
浦发银行	1,000,000	18,060,260.04	21.69	21,690,000.00
联华 B 股	130,000	167,565.66	USD0.548	486,440.97
二纺 B 股	205,390	169,012.71	USD0.448	628,294.91
中国化学	13,000	70,590.00	新股 2010 年 1 月 7 日首次交易	70,590.00
上海凯宝	500	19,000.00	新股 2010 年 1 月 8 日首次交易	19,000.00
九洲电气	500	16,500.00	新股 2010 年 1 月 8 日首次交易	16,500.00
合 计		18,529,163.84		22,979,646.84

注：公司期末未有变现有限制的交易性金融资产。

(三) 应收票据

1、 应收票据的分类

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	49,500.00	
商业承兑汇票	3,981,933.60	1,179,544.20
合计	4,031,433.60	1,179,544.20

2、 期末已质押的应收票据情况

期末公司未有已质押的应收票据。

3、 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

(1) 期末公司未有因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

(2) 期末公司未有已经背书给其他方但尚未到期的票据

(四) 应收股利

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	未收回原因	相关款项是 否发生减值
1. 账龄一年以内的应收股利	2,081,395.70	2,220,347.82	2,081,395.70	2,220,347.82		
其中：(1) 上海爱建建筑设计院有限公司	730,306.49	268,968.30	730,306.49	268,968.30	未支付	否
(2) 上海市颛桥寝园	1,351,089.21	1,951,379.52	1,351,089.21	1,951,379.52	未支付	否
2. 账龄一年以上的应收股利	782,286.37		782,286.37			
其中：上海爱建建筑设计院有限公司	782,286.37		782,286.37		未支付	否
合 计	2,863,682.07	2,220,347.82	2,863,682.07	2,220,347.82		

(五) 应收利息

1、 应收利息

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账龄一年以内的应收利息	2,312,529.01	1,286,200.11	2,312,529.01	1,286,200.11
其中：(1) 定期存款利息	2,312,529.01	140,348.05	2,312,529.01	140,348.05
(2) 债券利息		1,145,852.06		1,145,852.06

2、 逾期利息

期末公司无逾期利息情况

(六) 应收账款

1、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准备 比例 (%)	账面金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准备 比例 (%)
单项金额重大的应收账款	16,481,602.35	50.44	6,399,829.27	38.83	10,765,527.09	31.70	7,015,933.15	65.17
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,053,480.49	6.29	2,053,480.49	100.00	1,197,084.22	3.53	1,197,084.22	100.00
其他不重大应收账款	14,138,192.52	43.27	3,400,200.37	24.05	21,990,093.53	64.77	3,386,039.23	15.40
合计	32,673,275.36	100.00	11,853,510.13		33,952,704.84	100.00	11,599,056.60	

2、 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

(1) 期末单项金额重大单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收款项内容	账面金额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
香港华联公司	4,014,469.09	4,014,469.09	100	按可收回金额
香港金利洋行	1,741,842.75	1,741,842.75	100	按可收回金额

(2) 期末单项金额虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收款项内容	账面金额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
中技上海进出口公司	366,783.30	366,783.30	100	按可收回金额
天津鑫海造纸厂	281,122.15	281,122.15	100	按可收回金额
东冠纸业有限公司	237,300.00	237,300.00	100	按可收回金额
上海泉隆印务有限公司	200,000.00	200,000.00	100	按可收回金额
山东太阳纸业公司	170,000.00	170,000.00	100	按可收回金额
上海黑苹果印刷厂	118,000.00	118,000.00	100	按可收回金额
河南恒兴纸业股份有限公司	113,768.65	113,768.65	100	按可收回金额
上海星际印刷厂	101,401.03	101,401.03	100	按可收回金额
上海希彩装饰展览工程有限公司	89,189.00	89,189.00	100	按可收回金额
徐伟	75,210.00	75,210.00	100	按可收回金额
上海佳盛包装材料有限公司	74,098.38	74,098.38	100	按可收回金额
上海东方天野国际货运代理有限公	65,285.00	65,285.00	100	按可收回金额

司				
黄浦投资(集团)发展有限公司	55,206.00	55,206.00	100	按可收回金额
上海立得高皮件有限公司	50,000.00	50,000.00	100	按可收回金额
烟台大华纸业公司	31,530.00	31,530.00	100	按可收回金额
文昌中南房地产开发有限公司	10,000.00	10,000.00	100	按可收回金额
杭州利群纸业公司	4,180.58	4,180.58	100	按可收回金额
上海天辉广告设计分公司	4,000.00	4,000.00	100	按可收回金额
西渡造纸厂	3,906.40	3,906.40	100	按可收回金额
曲阜造纸厂	2,500.00	2,500.00	100	按可收回金额
合计	2,053,480.49	2,053,480.49		

3、 期末单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	254,727.46	12.40	254,727.46	915,028.38	76.44	915,028.38
1至2年	802,889.99	39.10	802,889.99			
2至3年	638,597.20	31.10	638,597.20	282,055.84	23.56	282,055.84
3年以上	357,265.84	17.40	357,265.84			
合计	2,053,480.49	100.00	2,053,480.49	1,197,084.22	100.00	1,197,084.22

4、 本报告期公司无以前年度已全额或大比例计提坏账准备且本期又全额或部分收回的应收账款

5、 本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上海港泰纸业有限公司	货款	375,020.20	已无法收回	否
上海雄晖印务有限公司	货款	23,250.00	已无法收回	否
合计		398,270.20		

6、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

7、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
Magnapower Equipment Ltd.	客户	4,710,099.29	1 年以内	14.42
香港华联公司	客户	4,014,469.09	3 年以上	12.29
澳大利亚 MBI 公司	客户	3,670,615.71	1 年以内	11.23
ACETO	客户	2,344,575.51	1 年以内	7.18
香港金利洋行	客户	1,741,842.75	3 年以上	5.33

8、 期末公司未有应收关联方账款情况

(七) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	168,370,557.21	88.64	108,829,693.24	64.64	193,511,700.59	87.53	97,664,161.84	50.47
单项金额不重大但按信用风险特征组合后	2,983,856.00	1.57	2,983,856.00	100	2,983,856.00	1.35	2,983,856.00	100.00

该组 合的 风险 较大 的其 他应 收款								
其他 不重 大其 他应 收款	18,589,907.72	9.79	10,968,837.50	59.00	24,595,242.77	11.12	7,569,184.71	30.77
合计	189,944,320.93	100	122,782,386.74		221,090,799.36	100.00	108,217,202.55	

2、 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

(1) 期末单项金额重大单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

其他应收款内容	账面金额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
上海艺嘉贸易发展有限公司	39,500,000.00	39,500,000.00	100	按可收回金额

(2) 期末单项金额虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

其他应收款内容	账面金额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
湖北华毅化工有限公司	2,030,000.00	2,030,000.00	100	可收回金额
徐伟	703,856.00	703,856.00	100	可收回金额
徐蔚	250,000.00	250,000.00	100	可收回金额
合计	2,983,856.00	2,983,856.00		

3、 期末单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以 内						
1 至 2 年						
2 至 3 年				2,030,000.00	68.03	2,030,000.00
3 年以 上	2,983,856.00	100.00	2,983,856.00	953,856.00	31.97	953,856.00
合计	2,983,856.00	100.00	2,983,856.00	2,983,856.00	100.00	2,983,856.00

4、 本报告期公司无以前年度已全额或大比例计提坏账准备且本期又全额或部分收回的其他应收款

5、 本报告期无核销的其他应收款情况

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

7、其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质、内容
上海爱坤置业有限公司	联营企业	40,075,500.00	1年以内	21.10	往来款
上海爱坤置业有限公司	联营企业	22,500,000.00	1-2年	11.85	往来款
上海昊川置业有限公司	参股企业	45,000,000.00	3年以上	23.69	往来款
上海艺嘉贸易发展有限公司	非关联方	39,500,000.00	3年以上	20.80	往来款
上海工商房屋建设有限公司	参股企业	17,178,148.73	3年以上	9.04	往来款
上海市土地储备中心	非关联方	4,116,908.48	1年以内	2.17	收储款项

8、其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
上海爱坤置业有限公司	联营企业	62,575,500.00	32.94
上海昊川置业有限公司	参股企业	45,000,000.00	23.69
上海工商房屋建设有限公司	参股企业	17,178,148.73	9.04
加拿大 T. F 特种木材厂	参股企业	1,493,896.33	0.79
合计		126,247,545.06	66.46

(八) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	20,470,703.14	100	13,288,898.52	100

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
上海金彩家具有限公司	非关联方	7,384,999.99	1年以内	业务尚未完成
上海慨诺加进出口有限公司	非关联方	3,118,489.95	1年以内	业务尚未完成
当涂县永兴服装有限责任公司	非关联方	1,979,905.84	1年以内	业务尚未完成
安徽红利来服装有限公司	非关联方	1,935,687.95	1年以内	业务尚未完成
咸宁市生辉服饰有限公司	非关联方	1,359,331.05	1年以内	业务尚未完成
合计		15,778,414.78		

2、 期末预付款项中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款

(九) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	441,679.19		441,679.19	1,816,338.75		1,816,338.75
周转材料	208,784.65		208,784.65	303,955.74		303,955.74
在产品				4,060,655.02	365,790.82	3,694,864.20
库存商品	13,238,024.73	1,242,115.58	11,995,909.15	15,494,947.83	1,333,954.22	14,160,993.61
开发成本	28,066,146.41	1,795,400.00	26,270,746.41	6,326,811.11	1,795,400.00	4,531,411.11
开发产品	309,590,806.27		309,590,806.27	483,370,556.61		483,370,556.61

工程	6,703,932.13		6,703,932.13	6,371,536.72		6,371,536.72
施工						
合计	358,249,373.38	3,037,515.58	355,211,857.80	517,744,801.78	3,495,145.04	514,249,656.74

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计峻工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
崇明红星农场地块				4,488,500.00	4,488,500.00
爱邦航标6号地块				20,000.00	820,000.00
爱建顾村项目(商 铺)	2008年9月	2010年4月	4,900万元	23,557,646.41	1,018,311.11
合 计				28,066,146.41	6,326,811.11

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
爱博大厦	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
爱建园(田林)	2005年5月	27,081,865.30			27,081,865.30
爱建顾村项目(一 期)	2005年12月	346,381,097.70		114,488,332.26	231,892,765.44
爱建顾村项目(二 期)	2008年9月	106,718,427.68		57,672,412.15	49,046,015.53
合计		483,370,556.61		173,779,750.34	309,590,806.27

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期核销	期末余额
在产品	365,790.82		365,790.82	
开发成本	1,795,400.00			1,795,400.00
库存商品	1,333,954.22	-91,838.64		1,242,115.58
合 计	3,495,145.04	-91,838.64	365,790.82	3,037,515.58

3、 本报告期公司无计入开发成本的借款费用

(十) 一年内到期的非流动资产

受托人	内容或性质	期末余额		年初余额	
		账面原值	减值准备	账面原值	减值准备
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托			41,000,000.00	
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托			133,237,200.00	106,589,760.00
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托			60,000,000.00	48,000,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托			50,000,000.00	40,000,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托			71,762,800.00	52,910,240.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托			261,762,800.00	130,881,400.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托			9,000,000.00	4,500,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托			101,000,000.00	50,500,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托			10,000,000.00	5,000,000.00
合计				737,762,800.00	438,381,400.00

(十一) 发放贷款及垫款

1、 贷款及垫款按个人和企业分布情况表

项 目	期末余额		年初余额	
	外币原币金额	折合人民币金额	外币原币金额	折合人民币金额
1、个人贷款和垫款				
一住房抵押贷款	43,556.90	297,415.22	43,556.90	297,693.99
其中：美元	43,556.90	297,415.22	43,556.90	297,693.99
2、企业贷款和垫款				
一贷款		66,859,875.28		177,008,996.24
其中：人民币		66,859,875.28		156,590,731.46
美元			2,987,484.97	20,418,264.78
一其他（垫款）		4,129,781.83		4,129,781.83
贷款和垫款总额	43,556.90	71,287,072.33	3,031,041.87	181,436,472.06
减：贷款损失准备	43,556.90	21,787,072.33	3,031,041.87	59,666,472.06

其中：单项计提数		21,787,072.33		59,666,472.06
其中：人民币		21,489,657.11		38,950,513.29
美元	43,556.90	297,415.22	3,031,041.87	20,715,958.77
贷款和垫款账面价值		49,500,000.00		121,770,000.00

2、 贷款及垫款按担保方式情况表

项 目	期末余额		年初余额	
	外币原币金额	折合人民币金额	外币原币金额	折合人民币金额
信用贷款		12,749,396.50	2,987,484.97	38,028,299.29
其中：人民币		12,749,396.50		17,610,034.51
美元			2,987,484.97	20,418,264.78
附担保物贷款	43,556.90	58,537,675.83	43,556.90	143,408,172.77
其中：抵押贷款	43,556.90	58,537,675.83	43,556.90	143,408,172.77
其中：人民币		58,240,260.61		143,110,478.78
美元	43,556.90	297,415.22	43,556.90	297,693.99
贷款和垫款总额	43,556.90	71,287,072.33	3,031,041.87	181,436,472.06
减：贷款损失准备	43,556.90	21,787,072.33	3,031,041.87	59,666,472.06
其中：单项计提数		21,787,072.33		59,666,472.06
其中：人民币		21,489,657.11		38,950,513.29
美元	43,556.90	297,415.22	3,031,041.87	20,715,958.77
贷款和垫款账面价值		49,500,000.00		121,770,000.00

3、 逾期贷款情况

项 目	期末余额		年初余额	
	逾期 3 年以上		逾期 3 年以上	
	外币原币金额	折合人民币金额	外币原币金额	折合人民币金额
信用贷款		12,749,396.50	2,987,484.97	38,028,299.29
其中：人民币		12,749,396.50		17,610,034.51
美 元			2,987,484.97	20,418,264.78
附担保物贷款	43,556.90	8,537,675.83	43,556.90	20,408,172.77
其中：抵押贷款	43,556.90	8,537,675.83	43,556.90	20,408,172.77
其中：人民币		8,240,260.61		20,110,478.78
美 元	43,556.90	297,415.22	43,556.90	297,693.99
合计	43,556.90	21,287,072.33	3,031,041.87	58,436,472.06

(十二) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	年初公允价值
(1) 可供出售权益工具	124,239,762.05	59,602,097.87
其中：有限售条件的可供出售股票		
无限售条件的可供出售股票	124,239,762.05	59,602,097.87
(2) 其 他	3,633,750.00	1,863,750.00
合 计	127,873,512.05	61,465,847.87

2、 可供出售权益工具—无限售条件的可供出售股票

股票名称	性质	股数	期末投资成本	期末市价	期末公允价值
申能股份	普通股	2,430,000	4,945,228.13	11.38	27,653,400.00
浦发银行	普通股	3,164,070	1,269,105.00	21.69	68,628,678.30
海泰发展	普通股	10,000	10,250.00	7.72	77,200.00
天地源	普通股	360,000	781,200.00	6.66	2,397,600.00
联华合纤	普通股	3,165,441	4,200,478.00	7.50	23,740,807.50
豫园商城	普通股	41,568	84,300.00	27.33	1,136,053.44
上海九百	普通股	60,480	61,900.00	9.71	587,260.80
广电信息	普通股	2,747	7,315.68	6.83	18,762.01
合 计			11,359,776.81		124,239,762.05

3、 其他可供出售金融资产

品种明细	数量	期末投资成本	期末市价	期末公允价值
金鑫基金	3,750,000	3,787,500.00	0.969	3,633,750.00

4、 本期不存在因重分类而计入可供出售金融资产期末余额中的持有至到期投资

(十三) 持有至到期投资

1、 持有至到期投资情况

项 目	期末账面余额	年初账面余额
企业债券	30,000,000.00	

2、 本报告期公司未有出售但尚未到期的持有至到期投资情况

(十四) 对合营企业投资和联营企业投资

(金额单位: 万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持 股比例(%)	本企业在被 投资单位表 决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业 收入总额	本期净利润
联营企业												
上海爱建建筑设计院有限公司	有限责任公司	上海	邬伟民	服务业	100	30	30	1,201.10	479.89	721.21	1,006.75	173.29
爱建证券有限责任公司	有限责任公司	上海	郭林	金融业	110,000	20.23	20.23	498,720.77	386,961.80	111,758.97	48,212.13	23,550.34
上海市颀桥寝园	有限责任公司	上海	吴少群	服务业	105	30	30	5,409.85	3,453.43	1,956.42	1,998.23	722.28
上海爱坤置业有限公司(注)	有限责任公司	上海	万雯娟	房地产业	28,000	6.43	6.43	28,709.62	24,128.53	4,581.09	4,536.70	1,200.27
上海众轩置业有限公司	有限责任公司	上海	周秀环	房地产业	1,000	45	45	940.01	0.08	939.93		-60.07

注: 上海爱坤置业有限公司(以下简称爱坤置业)于2009年12月15日召开股东会,全体股东一致同意爱坤置业减资,即由上海百倍置业有限公司(以下简称百倍置业)减持25,000万元,同时百倍置业不享有25,000万元股权所对应的股东权利和义务。截至2009年12月31日止,由于爱坤置业减资而造成各投资方享有股东权益的比例发生变化,公司对爱坤置业已具备重大影响,因此公司本期对爱坤置业的核算由成本法改为权益法。爱坤置业本次减资,业由上海方源会计师事务所有限公司于2010年2月2日以方源验字(2009)1821号验资报告验证确认,相关工商变更登记手续于2010年2月9日办理完成。

(十五) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减值 准备	本期现金红利
上海爱建建筑设计院有限公司	权益法	300,000.00	1,912,743.68	250,899.77	2,163,643.45	30.00	30.00				268,968.30
爱建证券有限责任公司	权益法	222,500,000.00	179,682,485.92	46,375,426.39	226,057,912.31	20.23	20.23				
上海市颀桥寝园	权益法	2,767,452.14	5,632,551.92	216,819.95	5,849,371.87	30.00	30.00				1,951,379.52
上海爱坤置业有限公司	权益法	18,000,000.00		27,486,570.64	27,486,570.64	6.43	6.43				
上海众轩置业有限公司	权益法	5,500,000.00		5,500,000.00	5,500,000.00	45	45				
权益法小计		249,067,452.14	187,227,781.52	79,829,716.75	267,057,498.27						2,220,347.82
上海飞龙股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	5.00	5.00				
上海佛欣爱建河道治理有限公司	成本法	1,700,000.00	1,700,000.00		1,700,000.00	5.00	5.00				
上海利昱国际贸易有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	5.00	5.00				
上海宝鼎投资股份有限公司	成本法	172,524.00	172,524.00		172,524.00	0.24	0.24				43,131.00
国嘉 1	成本法	348,720.00	348,720.00		348,720.00	<1.00	<1.00		139,097.31		
申银万国证券股份有限公司	成本法	11,500,000.00	11,500,000.00		11,500,000.00	0.88	0.88				1,675,656.00
上海国际信托投资公司	成本法	14,999,200.00	14,999,200.00		14,999,200.00	0.40	0.40				599,952.00
上海海外联合投资股份有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	5.88	5.88				

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例 (%)	在被投资单位 表决权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减值 准备	本期现金红利
上海工商房屋建设公司	成本法	150,000.00	150,000.00		150,000.00	3.00	3.00		150,000.00		
上海昊川置业有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	10.00	10.00				
上海爱坤置业有限公司	成本法		18,000,000.00	-18,000,000.00							20,564,510.51
上海正浩资产管理有限公司	成本法	32,590,730.26	32,590,730.26		32,590,730.26	13.95	13.95		16,295,365.13	250,000.00	
湖南爱建通信有限公司	成本法	600,000.00	600,000.00		600,000.00	6.00	6.00				60,000.00
上海经怡实业发展有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	0.60	0.60		662,600.00	662,600.00	
加拿大 TF 特种木材厂	成本法	1,444,364.27	1,444,364.27		1,444,364.27	14.62	14.62		1,444,364.27		
苏州东信地产有限公司	成本法	2,402,766.71	2,402,766.71		2,402,766.71	<20.00	<20.00		941,849.36	941,849.36	
上海银行股份有限公司	成本法	767,700.00	930,400.00	-162,700.00	767,700.00	<1.00	<1.00				139,560.00
上海三浦实业公司	成本法	42,600.00	42,600.00		42,600.00	3.00	3.00		30,000.00		
沪江橡胶厂	成本法	23,333.00	23,333.00		23,333.00	<5.00	<5.00		23,333.00		
上海利成投资咨询有限公司	成本法	385,601.00	385,601.00		385,601.00	10.20	10.20		385,601.00		
PT 琼民源	成本法		301,000.00	-301,000.00							
PT 水仙电器	成本法		62,568.00	-62,568.00							
天安保险股份有限公司	成本法	16,284,645.60	16,284,645.60		16,284,645.60	<5.00	<5.00		8,142,322.80	7,979,476.34	
天津天女化工集团股份有限公司	成本法	220,000.00	220,000.00		220,000.00	<5.00	<5.00		220,000.00		
天津华联商厦股份有限公司	成本法	603,557.77	603,557.77		603,557.77	<5.00	<5.00		603,557.77		

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减值 准备	本期现金红利
天津大邱庄万全发展有限公司	成本法	670,619.75	670,619.75		670,619.75	<5.00	<5.00		670,619.75		
天津大邱庄尧舜发展股份有限公司	成本法	521,593.14	521,593.14		521,593.14	<5.00	<5.00		521,593.14		
长江船业发展有限公司	成本法		385,250.02	-385,250.02							
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	成本法	54,133.33	54,133.33		54,133.33	<5.00	<5.00		541.33		
成本法小计		152,482,088.83	171,393,606.85	-18,911,518.02	152,482,088.83				30,230,844.86	9,833,925.70	23,082,809.51
合计		401,549,540.97	358,621,388.37	60,918,198.73	419,539,587.10				30,230,844.86	9,833,925.70	25,303,157.33

2、 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(十六) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
账面原值合计	98,302,861.91	4,065,005.93	3,033,996.20	99,333,871.64
（1）房屋、建筑物	95,856,861.91	4,065,005.93	587,996.20	99,333,871.64
（2）临时闲置	2,446,000.00		2,446,000.00	
累计折旧和累计摊销合计	48,813,178.10	6,384,331.86	1,264,793.69	53,932,716.27
（1）房屋、建筑物	47,953,103.10	6,384,331.86	404,718.69	53,932,716.27
（2）临时闲置	860,075.00		860,075.00	
投资性房地产净值合计	49,489,683.81	3,204,930.93	7,293,459.37	45,401,155.37
（1）房屋、建筑物	47,903,758.81	3,204,930.93	5,707,534.37	45,401,155.37
（2）临时闲置	1,585,925.00		1,585,925.00	
投资性房地产减值准备累计金额合 计				
（1）房屋、建筑物				
（2）临时闲置				
投资性房地产账面价值合计	49,489,683.81	3,204,930.93	7,293,459.37	45,401,155.37
（1）房屋、建筑物	47,903,758.81	3,204,930.93	5,707,534.37	45,401,155.37
（2）临时闲置	1,585,925.00		1,585,925.00	

1、 投资性房地产情况

本报告期投资性房地产累计折旧金额为 5,524,256.86 元。

2、 期末用于抵押的投资性房地产

类别	账面原价	累计摊销	账面净值
房屋、建筑物	83,133,843.82	46,498,807.44	36,635,036.38

注：详见附注八（一）。

3、 本报告期公司开发产品转入投资性房地产金额为 1,619,005.93 元，临时闲置的投资性房地产转入房屋、建筑物的投资性房地产净值为 1,585,925.00 元。投资性房产转为自用的净值为 183,277.51 元（其中转出原值为 587,996.20 元，累计摊销为 404,718.69 元）。

(十七) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值合计:	96,029,189.88	889,049.78	9,097,462.58	87,820,777.08
其中:房屋及建筑物	49,178,278.20			49,178,278.20
机器设备	19,969,796.28	24,730.77	7,379,932.60	12,614,594.45
运输设备	13,854,646.87	407,329.09	1,150,057.55	13,111,918.41
电子设备	7,660,378.03	251,312.08	451,472.43	7,460,217.68
其他设备	5,366,090.50	205,677.84	116,000.00	5,455,768.34
累计折旧合计:	54,486,679.59	3,527,061.32	7,575,071.92	50,438,668.99
其中:房屋及建筑物	18,678,028.48	1,307,606.56		19,985,635.04
机器设备	16,276,817.58	253,908.17	6,401,720.60	10,129,005.15
运输设备	8,776,791.80	1,307,568.62	571,891.72	9,512,468.70
电子设备	6,148,907.64	514,246.79	490,898.59	6,172,255.84
其他设备	4,606,134.09	143,731.18	110,561.01	4,639,304.26
固定资产账面净值合计	41,542,510.29	889,049.78	5,049,451.98	37,382,108.09
其中:房屋及建筑物	30,500,249.72		1,307,606.56	29,192,643.16
机器设备	3,692,978.70	24,730.77	1,232,120.17	2,485,589.30
运输设备	5,077,855.07	407,329.09	1,885,734.45	3,599,449.71
电子设备	1,511,470.39	251,312.08	474,820.63	1,287,961.84
其他设备	759,956.41	205,677.84	149,170.17	816,464.08
减值准备合计	1,214.10	1,276,648.51		1,277,862.61
其中:房屋及建筑物		1,276,648.51		1,276,648.51
机器设备				
运输设备				
电子设备				
其他设备	1,214.10			1,214.10
固定资产账面价值合计	41,541,296.19	889,049.78	6,326,100.49	36,104,245.48
其中:房屋及建筑物	30,500,249.72		2,584,255.07	27,915,994.65
机器设备	3,692,978.70	24,730.77	1,232,120.17	2,485,589.30
运输设备	5,077,855.07	407,329.09	1,885,734.45	3,599,449.71
电子设备	1,511,470.39	251,312.08	474,820.63	1,287,961.84
其他设备	758,742.31	205,677.84	149,170.17	815,249.98

本报告期固定资产累计折旧金额为 3,527,061.32 元。

2、 期末用于抵押的固定资产

类别	账面原价	累计折旧	账面净值
房屋及建筑物	30,079,255.42	11,135,944.62	18,943,310.80

注：详见附注八（一）。

(十八) 无形资产

1、 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值合计	23,292,649.40	176,680.00		23,469,329.40
(1) 土地使用权	20,823,643.40			20,823,643.40
(2) 商标使用权	17,200.00			17,200.00
(3) 电脑软件	2,089,374.00	176,680.00		2,266,054.00
(4) 房屋使用权	327,432.00			327,432.00
(5) 其他	35,000.00			35,000.00
累计摊销合计	7,904,472.77	751,697.03		8,656,169.80
(1) 土地使用权	6,663,552.00	416,472.00		7,080,024.00
(2) 商标使用权	17,200.00			17,200.00
(3) 电脑软件	895,997.10	331,725.03		1,227,722.13
(4) 房屋使用权	327,432.00			327,432.00
(5) 其他	291.67	3,500.00		3,791.67
无形资产账面净值合计	15,388,176.63	176,680.00	751,697.03	14,813,159.60
(1) 土地使用权	14,160,091.40		416,472.00	13,743,619.40
(2) 商标使用权				
(3) 电脑软件	1,193,376.90	176,680.00	331,725.03	1,038,331.87
(4) 房屋使用权				
(5) 其他	34,708.33		3,500.00	31,208.33
减值准备合计				
(1) 土地使用权				
(2) 商标使用权				
(3) 电脑软件				
(4) 房屋使用权				

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(5)其他				
无形资产账面价值合计	15,388,176.63	176,680.00	751,697.03	14,813,159.60
(1)土地使用权	14,160,091.40		416,472.00	13,743,619.40
(2)商标使用权				
(3)电脑软件	1,193,376.90	176,680.00	331,725.03	1,038,331.87
(4)房屋使用权				
(5)其他	34,708.33		3,500.00	31,208.33

本报告期无形资产累计摊销金额为 751,697.03 元。

2、 期末用于抵押的无形资产

类别	账面原价	累计摊销	账面净值
土地使用权	20,823,643.40	7,080,024.00	13,743,619.40

注：详见附注八（一）。

(十九) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期摊销额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	5,176,150.63	1,882,236.64	3,293,913.99
装修费	84,400.00	42,700.00	41,700.00
其他	51,705.00	15,081.50	36,623.50
合计	5,312,255.63	1,940,018.14	3,372,237.49

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
减值准备	2,306,799.14	3,156,899.47
收入确认	1,273,635.75	615,953.68
公允价值变动		2,893,843.49
合 计	3,580,434.89	6,666,696.64
递延所得税负债：		
公允价值变动	29,135,216.10	12,026,157.32
其他（注）	28,931,524.62	39,972,060.28
合 计	58,066,740.72	51,998,217.60

注：系公司出售持有期限超过 5 年以上长期资产所获得的收益平均分 5 年计入自获得收益的当年及以后年度的应纳税所得额中，由此形成相应的递延所得税负债。

(二十一) 其他非流动资产

1、其他非流动资产构成

项目	期末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
资金信托	711,762,800.00	445,881,400.00		
抵债资产	79,216,229.46	7,141,697.24	79,216,229.46	7,141,697.24
合计	790,979,029.46	453,023,097.24	79,216,229.46	7,141,697.24

2、期末资金信托构成

受托人	内容	到期日	期末账面原值	期末减值准备
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	133,237,200.00	106,589,760.00
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	60,000,000.00	48,000,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托	2009年4月18日	50,000,000.00	40,000,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托	2009年6月22日	56,762,800.00	45,410,240.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2012年4月26日	15,000,000.00	7,500,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2012年4月26日	261,762,800.00	130,881,400.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2012年4月26日	9,000,000.00	4,500,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2012年4月26日	101,000,000.00	50,500,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2012年4月26日	10,000,000.00	5,000,000.00
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2012年4月26日	15,000,000.00	7,500,000.00
合计			711,762,800.00	445,881,400.00

注 1：期末已逾期的指定用途资金信托投资合计 30,000 万元。

注 2：期末用于质押的资金信托为 26,176.28 万元，详见附注八（一）。

3、 期末抵债资产构成

项目	期末账面金额	期末减值准备
土地使用权	40,788,735.51	407,887.36
房产	32,340,493.95	646,809.88
物资	6,087,000.00	6,087,000.00
合计	79,216,229.46	7,141,697.24

(二十二) 资产减值准备

项目	年初余额	本期计提额	本期减少额			期末余额
			处置	转销	其他	
坏账准备	119,816,259.15	15,231,021.56		398,270.20	13,113.64	134,635,896.87
存货跌价准备	3,495,145.04	-91,838.64		365,790.82		3,037,515.58
可供出售金融资产减值准备	1,923,750.00				1,770,000.00	153,750.00
长期股权投资减值准备	21,145,737.18	9,833,925.70	62,568.00	686,250.02		30,230,844.86
固定资产减值准备	1,214.10	1,276,648.51				1,277,862.61
发放贷款及垫款减值准备	59,666,472.06	-37,860,001.05			19,398.68	21,787,072.33
抵债资产减值准备	7,141,697.24					7,141,697.24
资金信托投资减值准备	438,381,400.00	7,500,000.00				445,881,400.00
合计	651,571,674.77	-4,110,243.92	62,568.00	1,450,311.04	1,802,512.32	644,146,039.49

注 1：可供出售金融资产减值准备减少额中的其他减少系因价值恢复相应计提的减值金额转入资本公积。

注 2：坏账准备与发放贷款及垫款减值准备减少额中的其他减少系外币金额折算成人民币所致。

(二十三) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	297,000,000.00	287,000,000.00
保证借款		3,000,000.00
合计	297,000,000.00	290,000,000.00

注：期末抵押借款详见附注八（一）。

2、期末无已到期未偿还的短期借款。

(二十四) 应付账款

期末余额	年初余额
27,860,718.04	24,027,931.45

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、期末余额中无欠关联方款项

3、期末账龄超过一年的大额应付账款

单位名称	金 额	未支付原因
百仙控股集团有限公司	6,090,221.94	尚未决算
上海建工(集团)总公司	4,998,765.00	尚未决算

(二十五) 预收款项

期末余额	年初余额
23,466,781.22	27,133,622.18

1、期末余额中无预收持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项

2、期末余额中无预收关联方款项

3、账龄超过1年的大额预收款项情况的说明

单位名称	金 额	未结转原因
曙光医院	6,360,000.00	尚未决算

4、期末预收房款情况

项目	期末余额	年初余额
田林·爱建园	414,180.00	414,180.00
爱建顾村项目	838,083.80	5,608,042.10
合计	1,252,263.80	6,022,222.10

(二十六) 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	104,597.82	59,713,953.64	59,713,953.64	104,597.82
(2) 职工福利费		6,118,273.74	6,118,273.74	
(3) 社会保险费	92,482.66	7,409,439.90	7,392,023.01	109,899.55
其中：医疗保险费	30,484.70	2,628,662.02	2,631,444.44	27,702.28
基本养老保险费	36,035.62	4,190,304.17	4,173,819.85	52,519.94
残障基金		11,011.20	11,011.20	
失业保险费	25,783.72	385,772.12	382,057.13	29,498.71
工伤保险费	178.62	96,511.90	96,511.90	178.62
生育保险费		97,178.49	97,178.49	
(4) 住房公积金	76,667.90	2,932,222.50	3,007,682.29	1,208.11
(5) 工会经费和职工教育经费	3,591,315.25	1,558,737.11	1,200,560.20	3,949,492.16
(6) 因解除劳动关系给予的补偿		3,306,250.05	3,306,250.05	
(7) 职工奖福基金	573,599.05	70,594.53	1,094.19	643,099.39
合计	4,438,662.68	81,109,471.47	80,739,837.12	4,808,297.03

注：公司子公司上海怡荣家具有限公司因实施 2008 年度利润分配方案，本期计提职工奖福基金 70,594.53 元。

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-2,296,572.42	-4,945,331.00
营业税	-13,418,127.20	-20,627,239.19
城建税	-642,881.09	-945,450.07
企业所得税	8,094,886.23	34,620,329.30
个人所得税	1,068,526.42	2,108,024.25
房产税	2,880.00	676,044.65
土地增值税	437,731.70	-106,302.83
教育费附加	-401,421.60	-592,276.19
河道管理费	-58,277.01	-122,072.95
其他	19,923.45	19,923.45
合计	-7,193,331.52	10,085,649.42

(二十八) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
历年法人股股利	1,589,578.42	1,929,591.66	尚未领取

(二十九) 其他应付款

期末余额	年初余额
483,523,197.81	661,609,607.38

1、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、 期末余额中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
上海工商房屋建设有限公司	8,083,300.00	8,083,300.00

3、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	未偿还原因
虹口区动拆迁总指挥部	181,377,585.50	尚未结算的动迁房款
上海住宅发展中心	40,490,346.70	尚未结算的动迁房款
杨浦置地有限公司	31,717,317.30	尚未结算的动迁房款
上海市土地储备中心	30,573,217.32	尚未结算的动迁房款
杨浦城市建设公司	14,815,593.20	尚未结算的动迁房款
新黄浦（集团）公司	13,518,609.30	尚未结算的动迁房款
北外滩动迁指挥部	10,956,165.10	尚未结算的动迁房款

4、 金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容
虹口区动拆迁总指挥部	181,377,585.50	暂收动迁单位款项
上海住宅发展中心	40,490,346.70	暂收动迁单位款项
杨浦置地有限公司	31,717,317.30	暂收动迁单位款项
上海市土地储备中心	30,573,217.32	暂收动迁单位款项
杨浦城市建设公司	14,815,593.20	暂收动迁单位款项
新黄浦（集团）公司	13,518,609.30	暂收动迁单位款项
北外滩动迁指挥部	10,956,165.10	暂收动迁单位款项

(三十) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
房屋维修基金	3,264,477.43	3,957,460.40

(三十一) 预计负债

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未决诉讼		1,100,000.00		1,100,000.00
其他	332,310.96		332,310.96	
合计	332,310.96	1,100,000.00	332,310.96	1,100,000.00

注：本期计提 110 万元预计负债详见附注七（一）。

(三十二) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销汇兑收益	28,436,723.23	28,436,723.23

(三十三) 股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份	219,116,789.00				-121,597,969.00	-121,597,969.00	97,518,820.00
	0				0	00	
2. 无限售条件流通股份							
其中：人民币普通股	601,287,699.00				121,597,969.00	121,597,969.00	722,885,668.00
	0					0	0
无限售条件流通股份合计	601,287,699.00				121,597,969.00	121,597,969.00	722,885,668.00
	0					0	0
合计	820,404,488.00						820,404,488.00
	0						0

根据二〇〇八年一月二日的公司 2007 年第二次临时股东大会决议通过的《上海爱建股份有限公司关于用资本公积金转增股本进行股权分置改革的议案》，本报告期有限售条件的流通股上市数量应为 125,252,775 股，实际上市数量为 121,597,969 股，原因系部分有限售条件的流通股股东账户不规范，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定暂不予以解禁上市。

(三十四) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价				
(1) 投资者投入的资本	587,439,230.00			587,439,230.00
(2) 同一控制下企业合并的影响				
小计	587,439,230.00			587,439,230.00
其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	52,183,840.41		1,234,291.59	50,949,548.82
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	36,076,297.36	66,548,582.18	16,192,029.03	86,432,850.51
(3) 其他	835,681.48			835,681.48
小计	89,095,819.25	66,548,582.18	17,426,320.62	138,218,080.81
合计	676,535,049.25	66,548,582.18	17,426,320.62	725,657,310.81

1、 本报告期公司资本公积中可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失增加的原因：

公司所持有的可供出售金融资产期末公允价值变动比年初公允价值变动上升而增加资本公积 66,548,582.18 元。

2、 本报告期公司资本公积中可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失减少的原因：

公司所持有的可供出售金融资产期末公允价值变动比年初公允价值变动上升导致暂时性所得税差上升，由此增加所计提的递延所得税负债 16,192,029.03 元，相应减少资本公积 16,192,029.03 元。

3、 本报告期公司资本公积中被投资单位除净损益外所有者权益其他变动减少的原因：

爱建证券有限责任公司本年除净损益外所有者权益减少 6,231,650.08 元，公司按享有份额减少资本公积 1,234,291.59 元。

(三十五) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	102,658,938.40			102,658,938.40
任意盈余公积	296,691,218.50			296,691,218.50
合计	399,350,156.90			399,350,156.90

(三十六) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-853,324,727.27	
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-853,324,727.27	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	62,587,086.39	
减: 提取职工奖福基金	70,594.53	
期末未分配利润	-790,808,235.41	

(三十七) 营业收入及营业成本

1、 营业收入

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	444,429,634.50	1,059,783,708.06
其他业务收入	8,408,604.66	8,218,177.06
营业成本	391,134,102.74	917,209,477.92

2、 主营业务(分行业)

行业名称	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工 业	12,510,228.38	12,285,738.16	18,255,407.83	16,823,399.45
(2) 商 业	204,589,372.41	185,919,989.07	379,555,514.50	346,946,505.47
(3) 房地产业	208,646,180.73	181,178,365.02	634,877,270.38	532,922,918.84
(4) 物业管理	14,605,880.80	7,328,746.09	15,721,872.05	7,731,487.45
(5) 旅游饮食服务 业	3,914,871.43	960,000.00	4,112,446.91	960,000.00
(6) 施工业	163,100.75	316,655.17	7,261,196.39	8,322,929.35
合 计	444,429,634.50	387,989,493.51	1,059,783,708.06	913,707,240.56

3、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华东地区	444,101,534.76	387,989,493.51	1,059,398,870.81	913,707,240.56
香港特别行政区	328,099.74		384,837.25	
合计	444,429,634.50	387,989,493.51	1,059,783,708.06	913,707,240.56

4、 公司前五名客户的营业收入情况

本报告期公司前五名客户收入累计总额为人民币 5,149.58 万元，占本期营业收入的 11.37%。

(三十八) 利息收入

项目	本期金额	上期金额
存放同业	3,033,232.64	5,829,697.60
发放贷款及垫款	4,886,863.80	3,550,766.35
合计	7,920,096.44	9,380,463.95

(三十九) 手续费及佣金收入

项目	本期金额	上期金额
代理业务手续费	78,569.67	298,481.20
顾问和咨询费	33,526,820.00	29,141,460.00
托管及其他受托业务佣金	18,813,787.72	6,996,885.56
其他	530,401.38	190,122.25
合计	52,949,578.77	36,626,949.01

(四十) 利息支出

项目	本期金额	上期金额
吸收存款	-1,373,285.40	718,906.79

(四十一) 手续费及佣金支出

项目	本期金额	上期金额
手续费支出	13,717.50	13,981.47

咨询支出	529,392.00	
佣金支出		983,052.00
合计	543,109.50	997,033.47

(四十二) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	16,423,530.90	35,333,288.06	5%
城建税	882,620.11	1,962,091.06	7%
教育费附加	462,230.79	1,101,209.46	3%
关税		3,045,215.55	
土地增值税		303,614.79	
其他	113,160.53	2,774.57	
合计	17,881,542.33	41,748,193.49	

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	15,907,859.78	-14,208,927.32
其中：交易性权益工具投资	15,907,859.78	-14,208,927.32

(四十四) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	23,082,809.51	6,154,181.23
权益法核算的长期股权投资收益	59,810,557.42	-34,137,257.75
处置长期股权投资产生的投资收益	1,011,196.60	41,124,028.65
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	198.20	238.10
持有至到期投资期间取得的投资收益	1,145,852.06	
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	1,027,515.83	1,233,460.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,411,918.99	2,943,177.41
处置可供出售金融资产取得的投资收益	428,202.79	35,403,953.35
资金信托投资收益	3,635,082.47	19,814,892.50
合计	92,553,333.87	72,536,673.49

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海爱坤置业有限公司	20,564,510.51	
申银万国证券股份有限公司	1,675,656.00	1,005,393.60
上海国际信托投资公司	599,952.00	1,799,856.00
上海银行股份有限公司	139,560.00	139,560.00
湖南爱建通信有限公司	60,000.00	60,000.00
上海宝鼎投资股份有限公司	43,131.00	25,878.60
上海西门子数字程控通讯有限公司		3,067,323.03
天津华联商厦股份有限公司		47,250.00
天津天女化工集团股份有限公司		3,520.00
长江经济联合发展(集团)股份有限公司		5,400.00
合计	23,082,809.51	6,154,181.23

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
爱建证券有限责任公司	47,635,919.24	-35,937,321.68
上海爱坤置业有限公司	9,486,570.64	
上海市颀桥寝园	2,168,199.47	1,501,210.23
上海爱建建筑设计院有限公司	519,868.07	298,853.70
合计	59,810,557.42	-34,137,257.75

4、本期处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位名称	转让价款	账面价值	所获收益
上海银行股份有限公司	1,138,900.00	162,700.00	976,200.00
PT 水仙电器	34,996.60		34,996.60
合计	1,173,896.60	162,700.00	1,011,196.60

(四十五) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	15,231,021.56	2,752,260.16
存货跌价损失	-91,838.64	-60,338.19
可供出售金融资产减值损失		1,923,750.00

长期股权投资减值损失	9,833,925.70	294,612.83
固定资产减值损失	1,276,648.51	
发放贷款及垫款减值损失	-37,860,001.05	125,236.83
抵债资产减值损失		-230,495.45
资金信托投资减值损失	7,500,000.00	
合 计	-4,110,243.92	4,805,026.18

(四十六) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	15,575,983.84	25,800,672.76
减：利息收入	4,802,676.13	2,447,653.55
汇兑损益	-1,228,340.39	1,032,496.17
其他	162,411.36	294,702.57
合计	9,707,378.68	24,680,217.95

(四十七) 营业外收入

1、 营业外收入项目构成

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得合计	1,413,753.88	86,524.22
其中：处置固定资产利得	1,413,753.88	86,524.22
无法支付款项		4,376,396.28
政府补助	3,764,616.34	440,010.48
违约金罚款收入	32,950.40	21,695.40
其他	58,802.60	281,880.74
合计	5,270,123.22	5,206,507.12

2、 政府补助明细

政府补助的种类	本期金额	上期金额	款项来源
财政扶持款	2,560,000.00		上海市徐汇区财政局
财政扶持款	830,000.00		上海市黄浦区现代服务业发展办公室
财政扶持款	166,016.34	172,426.34	上海市北工业新园区管委会
财政扶持款	138,600.00	97,700.00	上海市宝山区顾村镇财政
财政扶持款	70,000.00	169,884.14	上海市普陀区财政局
合计	3,764,616.34	440,010.48	

(四十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失合计	23,825.45	60,080.13
其中：固定资产处置损失	23,825.45	60,080.13
对外捐赠	60,000.00	920,000.00
其中：公益性捐赠支出	60,000.00	920,000.00
非常损失	252,218.91	
罚款、滞纳金支出	72,038.09	53,537.02
赔偿支出	21,906.20	610,311.96
预计负债	1,100,000.00	
其他	27,879.00	269,704.50
合计	1,557,867.65	1,913,633.61

(四十九) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	8,879,891.93	23,139,720.72
递延所得税调整	-9,320,728.60	4,870,828.98
合计	-440,836.67	28,010,549.70

(五十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	每股收益（元）	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.076	0.076
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.0004	-0.0004

1、 计算过程

上述数据采用以下计算公式计算而得：

基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为年初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = [P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

2、 本期不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股

3、 资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数未发生重大变化

(五十一) 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	66,707,164.18	-143,346,622.05
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	16,231,674.53	-34,492,811.98
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	118,936.50	32,081,628.75
小计	50,356,553.15	-140,935,438.82
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-1,260,492.85	1,260,492.85
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-1,260,492.85	1,260,492.85
3. 外币财务报表折算差额	34,621.37	1,436,219.16
合计	49,130,681.67	-138,238,726.81

(五十二) 现金流量表附注**1、 收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额
1、收回往来款、代垫款	170,496,011.83
2、专项补贴、补助款	3,764,616.34
3、租赁收入	2,401,474.93
4、利息收入	4,802,676.13
5、营业外收入	91,753.00
合 计	181,556,532.23

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
1、企业间往来	193,249,110.37
2、费用支出	56,653,430.73
3、营业外支出	181,823.29
合 计	250,084,364.39

(五十三) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	62,263,634.46	13,776,563.75
加：资产减值准备	-4,110,243.92	4,805,026.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,051,318.18	9,187,620.92
无形资产摊销	751,697.03	773,585.39
长期待摊费用摊销	1,940,018.14	2,066,830.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-1,389,928.43	-26,444.09
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-15,907,859.78	14,208,927.32
财务费用(收益以“-”号填列)	12,107,173.71	30,874,970.39
投资损失(收益以“-”号填列)	-92,553,333.87	-72,536,673.49
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	3,086,261.75	-2,908,569.60
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-10,123,505.91	39,757,046.80
存货的减少(增加以“-”号填列)	156,117,149.16	465,517,727.19
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	110,613,674.22	-90,023,105.15
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-194,761,152.66	-348,655,119.69
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	37,084,902.08	66,818,386.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	551,794,639.42	461,674,413.73
减：现金的年初余额	461,674,413.73	372,415,747.14
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	90,120,225.69	89,258,666.59

1、现金流量表补充资料

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金		
其中：库存现金	544,336.27	663,862.31
可随时用于支付的银行存款	550,988,056.56	460,617,495.16
可随时用于支付的其他货币资金	262,246.59	393,056.26
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	551,794,639.42	461,674,413.73

六、 关联方及关联交易

(一) 公司的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代 表人	业务 性质	注册资 本	对本公司的 持股比例(%)	对本公司的表决 权比例(%)	本公司最 终控制方	组织机构代码
上海工商界爱国 建设特种基金会	控股股东	社团 法人	上海	任文燕	其他	10,000	16.5716	16.5716		50177387X

(二) 公司的子公司情况

(金额单位：万元)

子公司全称	子公司 类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比 例(%)	表决权比 例(%)	组织机构代码
上海爱建进出口有限公 司	全资	有限责任公司	上海	陆玲华	商业	3,000.00	100	100	13222955-2
上海爱建纸业有限公司	全资	有限责任公司	上海	樊银芳	商业	1,000.00	100	100	63170907-5
上海方达投资发展有限 公司	控股	有限责任公司	上海	顾青	服务业	20,000.00	95	95	63149868-5
上海爱建杨浦实业公司	全资	有限责任公司	上海	朱建高	商业	600	100	100	13320197-3
上海爱建科技实业公司	全资	有限责任公司	上海	郭骏	商业	812	100	100	13232884-1
上海爱建纺织品公司	全资	有限责任公司	上海	姚福利	商业	1,400.00	100	100	13230858-4
上海怡荣发展有限公司	全资	有限责任公司	上海	陆玲华	服务业	USD500	100	100	60722547-6
爱建(香港)有限公司	全资	有限责任公司	香港		商业	HKD500	100	100	
爱建(新加坡)有限公司	控股	有限责任公司	新加坡		商业	SGD10	80	80	
香港怡荣发展有限公司	全资	有限责任公司	香港		商业	HKD10	100	100	

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海怡荣家具有限公司	全资	有限责任公司	上海	李家楨	工业	USD100	100	100	60724567-X
上海爱建实业有限公司	全资	有限责任公司	上海	康从之	投资业	2,561.50	100	100	13263956-X
上海爱建服饰厂	全资	有限责任公司	上海	束齐鸣	工业	30	100	100	13456399-2
上海爱建食品厂	全资	有限责任公司	上海	吴小明	工业	11	100	100	13397110-X
上海爱建造纸机械有限公司	控股	有限责任公司	上海	顾玮	工业	USD75	70.67	70.67	60725226-3
上海爱和置业发展有限公司	全资	有限责任公司	上海	康从之	房地产	500	95	95	13228537-8
上海爱建物业管理有限公司	全资	有限责任公司	上海	万雯娟	服务业	300	100	100	74808599-9
上海菱建物业管理有限公司	控股	有限责任公司	上海	胡法光	服务业	USD32.5	75	75	60727473-7
上海爱建顾村置业有限公司	全资	有限责任公司	上海	康从之	房地产	500	100	100	75790973-4
上海爱邦航标置业有限公司	控股	有限责任公司	上海	康从之	房地产	500	51	51	78242587-0
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	全资	有限责任公司	上海	康从之	服务业	1,100.00	100	100	60723172-9
上海爱建信托投资有限责任公司	全资	有限责任公司	上海	顾青	金融业	100,000.00	100	100	13220207-7

(三) 公司的合营和联营企业情况**(金额单位：万元)**

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
上海爱建建筑设计院有限公司	有限责任公司	上海	邬伟民	服务业	100	30.00	30.00	1,201.10	479.89	721.21	1,006.75	173.29	联营	13220920-1
爱建证券有限责任公司	有限责任公司	上海	郭林	金融业	110,000	20.23	20.23	498,720.77	386,961.80	111,758.97	48,212.13	23,550.34	联营	74269369-4
上海市颀桥寝园	有限责任公司	上海	吴少群	服务业	105	30.00	30.00	5,409.85	3,453.43	1,956.42	1,998.23	722.28	联营	13332670-9
上海爱坤置业有限公司	有限责任公司	上海	万雯娟	房地产业	28,000	6.34	6.34	28,709.62	24,128.53	4,581.09	4,536.70	1,200.27	联营	77183082-X
上海众轩置业有限公司	有限责任公司	上海	周秀环	房地产业	1,000	45	45	940.01	0.08	939.93		-60.07	联营	67623845-7

(四) 公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
上海工商房屋建设有限公司	参股企业	13236645-0
加拿大 T. F 特种木材厂	参股企业	
上海昊川置业有限公司	参股企业	74564164-6
上海建岭工贸实业有限公司	关键管理人员相同	63145907-X

(五) 关联方交易（单位：人民币万元）

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、 向关联方支付租金

本报告期公司向上海建岭工贸实业有限公司支付爱谦大厦租赁费 788.40 万元。

3、 向关联方收取租金

本报告期公司向爱建证券有限责任公司收取零陵路房屋的租赁费合计 187.97 万元（该金额包括 2008 年度的 93.98 万元租赁费）。

4、 向关联方购买资金信托计划

受托单位名称	性质	委托金额
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	38,676.28
上海爱建信托投资有限责任公司	指定用途资金信托	30,000.00
合计		68,676.28

5、 其他关联交易

2009 年 7 月，公司下属子公司向上海建岭工贸实业有限公司转让了 16.27 万股上海银行股份有限公司股份，转让价款 113.89 万元，所获转让收益 97.62 万元已计入本期。

6、 关联方应收应付款项

项 目	关联方	期末余额	年初余额
其他应收款			
	上海爱坤置业有限公司	6,257.55	2,590.00
	上海昊川置业有限公司	4,500.00	4,500.00
	上海工商房屋建设有限公司	1,717.81	1,717.81
	加拿大 T. F 特种木材厂	149.39	149.63
其他应付款			
	上海工商房屋建设有限公司	808.33	808.33

七、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

2009年2月2日，上海市普陀区人民法院受理了上海东冠纸业有限公司与上海爱建造纸机械有限公司（以下简称“爱建造纸机械”）定作合同纠纷一案，于2009年5月18日判决如下（（2009）普民二（商）初字第150号）：

“一、被告上海爱建造纸机械有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告上海东冠纸业有限公司质量违约金人民币125万元。

二、被告上海爱建造纸机械有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告上海东冠纸业有限公司延迟交货违约金人民币80万元。

三、反诉被告上海东冠纸业有限公司应于本判决生效之日起十日内支付反诉原告上海爱建造纸机械有限公司剩余货款及质保金共计人民币38.73万元。

四、反诉被告上海东冠纸业有限公司应于本判决生效之日起十日内支付反诉原告上海爱建造纸机械有限公司剩余改造款人民币56.4万元。”

爱建造纸机械在收到上述《民事判决书》后，已依法向上海市第二中级人民法院提起上诉，要求依法改判上述判决第一和第二判决内容。爱建造纸机械已按上述判决计提了110.00万元或有诉讼损失。

(二) 无为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

八、承诺事项

(一) 重大承诺事项

截至2009年12月31日止的抵（质）押情况

1、 公司将所持有的资金信托26,176.28万元对应的信托资产哈尔滨爱建新城地下商铺产权作为质押物、以拥有的交暨路152号的房产（投资性房地产账面原价11,168,453.99元）及下属子公司上海怡荣发展有限公司所拥有的外高桥保税区泰谷路168号的土地所有权（账面原价20,823,643.40元）和房屋建筑物（账面原价26,180,000.00元）作为抵押物，向中国工商银行上海市漕河泾开发区支行抵押贷款人民币9,700.00万元。

2、 公司以坐落于爱建城内的房屋（投资性房地产账面原价71,965,389.83元，固定资产原价3,899,255.42元），建筑面积共20,136.09平方米作为抵押物，向上海银行抵押贷款人民币20,000.00万元。

(二) 无其他重大财务承诺事项

九、资产负债表日后事项

(一) 无重要的资产负债表日后事项说明

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

2010年2月25日，公司第五届第46次董事会审议通过了《2009年度利润分配方案（草案）》，“公司2009年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。”

该利润分配方案尚待股东大会通过后实施。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

根据二00八年一月二日的公司2007年第二次临时股东大会决议通过的《上海爱建股份有限公司关于用资本公积金转增股本进行股权分置改革的议案》，2010年1月29日，公司第三次限售流通上市，数量为41,459,594股。

十、其他重要事项说明

(一) 以公允价值计量的资产和负债 单位：人民币元

项目	年初余额	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计公 允价值变动	本期计提的减值	期末余额
金融资产					
1. 以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金 融资产(不含衍生金融资 产)	13,227,310.9 7	9,752,335.87			22,979,646.84
2. 可供出售金融资产	61,465,847.8 7	66,407,664.1 8	114,649,985.24		127,873,512.05
合计	74,693,158.8 4	76,160,000.0 5	114,649,985.24		150,853,158.89

(二) 外币金融资产和外币金融负债 单位：人民币元

项目	年初余额	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提的 减值	期末余额
金融资产					

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	450,369.05	664,366.83			1,114,735.88
------------------------	------------	------------	--	--	--------------

(三) 重组工作的进展

2009年11月27日，公司2009年第一次临时股东大会审议通过了《上海爱建股份有限公司向特定对象发行股份购买资产预案》和《上海爱建股份有限公司非公开发行股票募集现金预案》。

临时股东大会之后，公司与所聘请的各中介机构即积极准备相关申报文件并报送了中国证监会。目前，中国证监会对公司报送的《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了受理审查。认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。

本次重大资产重组，尚需获得中国证监会核准。目前不存在可能导致公司董事会及交易对方撤销、中止本次重组方案或者对本次重组方案作出实质性变更的相关事项。

(四) 其他

公司子公司上海爱建信托投资有限责任公司原有关经营负责人员被有关部门进行司法调查，目前，仍在司法过程之中。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、其他应收款

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)	账面金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	164,862,439.84	82.44	100,300,863.24	60.84	195,493,694.95	76.27	93,486,460.96	47.82
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应								

收款								
其他不重大其 他应收款	35,104,145.95	17.56	29,574,542.43	84.25	60,815,126.23	23.73	32,543,311.25	53.51
合计	199,966,585.79	100.00	129,875,405.67		256,308,821.18	100.00	126,029,772.21	

2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

3、 本报告期无实际核销的其他应收款情况

4、 本报告期无其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

5、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
爱建(香港)有限公司	子公司	往来款	54,585.60	1年以内	0.03
爱建(香港)有限公司	子公司	往来款	467,072.67	1-2年	0.23
爱建(香港)有限公司	子公司	往来款	22,655,856.84	3年以上	11.33
上海爱坤置业有限公司	联营企业	往来款	40,075,500.00	1年以内	20.04
上海爱坤置业有限公司	联营企业	往来款	22,500,000.00	1-2年	11.25
上海方达投资发展有限公司	子公司	往来款	16,931,276.00	2-3年	8.47
上海工商房屋建设公司	参股企业	往来款	17,178,148.73	3年以上	8.59
上海昊川置业有限公司	参股企业	往来款	45,000,000.00	3年以上	22.50

6、 其他应收关联方款项(非合并)

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
上海爱坤置业有限公司	联营企业	62,575,500.00	31.29
上海昊川置业有限公司	参股企业	45,000,000.00	22.50
上海工商房屋建设有限公司	参股企业	17,178,148.73	8.59

(二) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股 比例(%)	在被投资单位表决 权比例(%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
爱建证券有限责任公司	权益法	130,000,000.00	104,983,025.48	27,095,754.75	132,078,780.23	11.82	11.82				
上海爱建建筑设计院有限公司	权益法	300,000.00	1,912,743.68	250,899.77	2,163,643.45	30	30				268,968.30
上海爱坤置业有限公司(注)	权益法	18,000,000.00		27,486,570.64	27,486,570.64	6.43	6.43				
上海众轩置业有限公司	权益法	5,500,000.00		5,500,000.00	5,500,000.00	45	45				
权益法小计		153,800,000.00	106,895,769.16	60,333,225.16	167,228,994.32						268,968.30
上海爱艺建筑装饰配套工程有 限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	90.91	90.91		10,000,000.00		
上海菱建物业管理有限公司	成本法	2,099,025.20	2,099,025.20		2,099,025.20	75	75				
上海爱和置业发展有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00	95	95				8,507,398.75
上海爱建顾村置业有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00	95	95				21,541,340.99
上海爱建物业管理有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00	10	10				
上海爱建杨浦实业公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	100	100				
上海爱建信托投资有限责任公 司	成本法	1,070,000,000.00	1,070,000,000.00		1,070,000,000.00	98	98		896,387,990.66		
上海爱建进出口有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100	100				2,173,682.21
爱建(香港)有限公司	成本法	2,105,782.40	2,105,782.40		2,105,782.40	100	100				

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例(%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
上海怡荣发展有限公司	成本法	22,072,500.00	22,072,500.00		22,072,500.00	75	75				
上海方达投资发展有限公司	成本法	190,000,000.00	190,000,000.00		190,000,000.00	95	95				
上海爱建实业公司	成本法	25,615,000.00	25,615,000.00		25,615,000.00	100	100				
上海爱建科技实业公司	成本法	8,622,632.43	8,622,632.43		8,622,632.43	100	100				
上海爱建纺织品公司	成本法	14,000,000.00	14,000,000.00		14,000,000.00	100	100				
上海爱建纸业业有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00	80	80				1,200,000.00
上海飞龙股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	5	5				
上海佛欣爱建河道治理有限公司	成本法	1,700,000.00	1,700,000.00		1,700,000.00	5	5				
上海利昱国际贸易有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	5	5				
上海宝鼎投资股份有限公司	成本法	172,524.00	172,524.00		172,524.00	0.24	0.24				43,131.00
国嘉 1	成本法	348,720.00	348,720.00		348,720.00	<1.00	<1.00		139,097.31		
申银万国证券股份有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	0.46	0.46				971,656.00
上海国际信托投资公司	成本法	14,999,200.00	14,999,200.00		14,999,200.00	0.4	0.4				599,952.00
上海海外联合投资股份有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	5.88	5.88				
上海工商房屋建设公司	成本法	150,000.00	150,000.00		150,000.00	30	30		150,000.00		

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股 比例(%)	在被投资单位表决 权比例(%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
上海昊川置业有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	10	10				
上海爱坤置业有限公司	成本法		18,000,000.00	-18,000,000.00							20,564,510.51
成本法小计		1,487,685,384.03	1,505,685,384.03	-18,000,000.00	1,487,685,384.03				906,677,087.97		55,601,671.46
合计		1,641,485,384.03	1,612,581,153.19	42,333,225.16	1,654,914,378.35				906,677,087.97		55,870,639.76

注：上海爱坤置业有限公司（以下简称爱坤置业）于2009年12月15日召开股东会，全体股东一致同意爱坤置业减资，即由上海百倍置业有限公司（以下简称百倍置业）减持25,000万元，同时百倍置业不享有25,000万元股权所对应的股东权利和义务。截至2009年12月31日止，由于爱坤置业减资而造成各投资方享有股东权益的比例发生变化，公司对爱坤置业已具备重大影响，因此公司本期对爱坤置业的核算由成本法改为权益法。爱坤置业本次减资，业由上海方源会计师事务所有限公司于2010年2月2日以方源验字（2009）1821号验资报告验证确认，相关工商变更登记手续于2010年2月9日办理完成。

(三) 营业收入及营业成本

1、 营业收入

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	14,439,097.10	27,476,791.25
其他业务收入	85,326.62	
营业成本	6,274,973.75	1,312,354.42

2、 主营业务（分行业）

项 目	主营业务收入		主营业务成本	
	本期金额	上年金额	本期金额	上年金额
房地产业	14,439,097.10	27,476,791.25	6,274,973.75	1,312,354.42

(四) 投资收益

1、 投资收益明细

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	55,601,671.46	36,985,862.18
权益法核算的长期股权投资收益	37,838,661.19	-20,698,233.12
处置长期股权投资产生的投资收益		29,895,078.53
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	973,721.50	1,075,060.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,750,935.81	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		30,138,953.35
委托贷款投资收益	922,680.00	1,109,632.50
资金信托投资收益	886,605.48	18,263,250.00
合 计	97,974,275.44	96,769,603.44

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海爱和置业发展有限公司	8,507,398.75	15,436,121.12
上海爱建顾村置业有限公司	21,541,340.99	5,073,689.83
上海爱坤置业有限公司	20,564,510.51	
上海爱建进出口有限公司	2,173,682.21	10,000,000.00
上海爱建纸业有限公司	1,200,000.00	1,000,000.00
上海国际信托投资公司	599,952.00	1,799,856.00

上海西门子数字程控通讯有限公司		3,067,323.03
申银万国证券	971,656.00	582,993.60
上海宝鼎投资股份有限公司	43,131.00	25,878.60
合计	55,601,671.46	36,985,862.18

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
上海爱坤置业有限公司	9,486,570.64	
爱建证券有限责任公司	27,832,222.48	-20,997,086.82
上海爱建建筑设计院有限公司	519,868.07	298,853.70
合计	37,838,661.19	-20,698,233.12

(五) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	47,571,754.62	6,928,497.25
加：资产减值准备	3,845,633.46	7,227,033.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,841,688.57	6,110,990.81
无形资产摊销	171,924.88	226,729.16
长期待摊费用摊销	2,142,236.64	2,142,236.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-2,987.96	-25,152.08
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-15,205,113.91	11,575,373.95
财务费用(收益以“-”号填列)	13,118,551.14	25,474,117.50
投资损失(收益以“-”号填列)	-97,974,275.44	-96,769,603.44
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	2,893,843.49	-2,893,843.49
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-12,416,585.11	39,972,060.28
存货的减少(增加以“-”号填列)	184,069.41	2,431,536.56
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	32,838,012.34	109,809,469.28
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	36,147,189.96	-108,760,278.68
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	20,155,942.09	3,449,167.25
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	210,225,739.66	103,631,248.89
减：现金的年初余额	103,631,248.89	76,920,004.36
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	106,594,490.77	26,711,244.53

十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	2,401,125.03
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,764,616.34
委托他人投资或管理资产的损益	3,635,082.47
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	18,747,981.56
单独进行减值测试的且已全额计提减值的贷款本期减值准备转回	37,130,001.05
上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,442,289.20
所得税影响额	-1,050,763.07
少数股东权益影响额(税后)	-281,466.36
合计	62,904,287.82

(二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	5.69	0.076	0.076
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.03	-0.0004	-0.0004

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
交易性金融资产	22,979,646.84	13,227,310.97	73.73%	公司持有的浦发银行等金融资产期末市价上升。
预付款项	20,470,703.14	13,288,898.52	54.04%	主要系子公司爱建进出口公司预付款增加。
其他应收款	67,161,934.19	112,873,596.81	-40.50%	主要系公司 2009 年收回西门子股权转让款, 导致其他应收款减少。
存货	355,211,857.80	514,249,656.74	-30.93%	主要系爱建房产顾村项目开发产品实现销售, 结转营业成本, 导致存货减少。
一年内到期的非流动资产		299,381,400.00	-100.00%	公司持有的指定用途资金信托合同延期, 转入其他非流动资产及民晟资金信托计划提前兑付。
发放贷款及垫款	49,500,000.00	121,770,000.00	-59.35%	子公司爱建信托公司本期收回贷款, 导致期末余额下降。
可供出售金融资产	127,873,512.05	61,465,847.87	108.04%	公司持有的可供出售金融资产期末市价上升。
持有至到期投资	30,000,000.00			子公司爱建信托公司通过银行间债券市场, 增加债券固定收益类产品。
其他非流动资产	337,955,932.22	72,074,532.22	368.90%	公司持有的指定用途资金信托合同延期, 由一年内到期的非流动资产转入。
应交税费	-7,193,331.52	10,085,649.42	-171.32%	主要系爱建房产顾村项目本期支付 2008 年度应缴所得税。
营业收入	452,838,239.16	1,068,001,885.12	-57.60%	主要系爱建房产项目销售规模较上期减小及子公司爱建进出口公司销售下滑, 导致营业收入减少。
手续费及佣金收入	52,949,578.77	36,626,949.01	44.56%	子公司爱建信托公司信托业务收入增加。
营业成本	391,134,102.74	917,209,477.92	-57.36%	主要系爱建顾村项目营业收入减少, 相应减少营业成本。
营业税金及附加	17,881,542.33	41,748,193.49	-57.17%	主要系爱建顾村项目营业收入减少, 相应减少营业税金及附加。
财务费用	9,707,378.68	24,680,217.95	-60.67%	主要系公司归还银行借款及贷款利率较上期下调, 相应减少利息支出。
销售费用	16,496,668.32	23,565,893.79	-30.00%	主要系子公司爱建进出口公司收入减少, 相应费用减少。
资产减值损失	-4,110,243.92	4,805,026.18	185.54%	主要系本期收回原已全额计提减值准备贷款而相应冲减贷款准备所致。

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
公允价值变动收益	15,907,859.78	-14,208,927.32	211.96%	公司持有浦发银行等交易性金融资产期末市价上升。
对联营企业和合营企业的投资收益	59,810,557.42	-34,137,257.75	275.21%	主要系公司对爱建证券公司投资收益增加。
营业利润	58,110,542.22	38,494,239.94	50.96%	主要系子公司爱建信托公司实现盈利及公允价值变动收益和投资收益增加。
所得税费用	-440,836.67	28,010,549.70	-101.57%	主要系公司出售金融资产减少,所得税费用相应减少。
归属于母公司所有者的净利润	62,587,086.39	16,260,810.60	284.90%	主要系子公司爱建信托公司实现盈利及公允价值变动收益和投资收益增加。
其他综合收益	49,130,681.67	-138,238,726.81	135.54%	公司持有的可供出售金融资产期末市价上升,可供出售金融资产产生的利得增加。
归属于母公司所有者的综合收益总额	111,743,969.32	-122,004,117.47	191.59%	主要系公司持有的可供出售金融资产期末市价上升,其他综合收益增加。

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2010 年 2 月 25 日批准报出。

十四、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、公司财务负责人、会计经办人员签名并盖章的会计报表
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：徐风
上海爱建股份有限公司
2010年2月25日

附件一
公司内部控制的自我评估报告
附件二
公司披露履行社会责任的报告

附件一
公司内部控制的自我评估报告

上海爱建股份有限公司董事会 关于公司内部控制的自我评估报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

本公司建立和实施内部控制制度时，考虑了以下基本要素：内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督。现具体阐述如下：

一、 内部环境

1、 治理结构

按照《公司法》、《证券法》等法律法规、部门规章及本企业章程，公司建立了公司治理结构框架，形成了较为科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会享有法律法规和企业章程规定的合法权利，依法行使企业经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事会对股东大会负责，对公司经营活动中的重大决策问题进行审议并做出决定，或提交股东大会审议。董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会与战略委员会，有利于提高董事会的运作效率和决策水平。监事会对股东大会负责，监督企业董事、经理和其他高级管理人员依法履行职责。经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业生产经营管理工作。

根据国家法律法规和本企业章程，公司分别建立了股东大会、董事会、监事会议事规则，明确了各机构在决策、执行和监督等方面的职责权限，并于本年度制定了董事会各专业委员会实施细则（试行），有效提高了各专业委员会的运作效率和效果。

公司坚持与大股东在业务、人员、资产、机构及财务等方面做到“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、 机构设置及权责分配

公司设立了包括资产管理部、计划财务部、资金部、审计部、人力资源部、总裁办公室等在内的职能部门，董事会下设董事会办公室，监事会下设监事会办公室，此外，合规及风险管理部（筹）已于本年度内成立并开始运行。依据业务特点及内部控制需要，较为科学的划分了上述机构的职责权限，明确了相关岗位责任。

公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，其中董事会下设的审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。新成立的合规及风险管理部（筹）负责组织协调内部控制的建立实施及日常工作。

3、 内部审计

公司设立审计部，配备有专职审计人员。审计部在公司行政主管负责人的领导下独立行使内部审计监督职能，同时按监事会的要求或董事会审计委员会、独立董事的要求开展工作。

审计部通过对公司相关部门及控股子分公司包括内部控制规章制度建立及执行情况等在内的内部控制状况进行审计，履行对内部控制有效性监督控制的职能。

内部审计结果直接向公司行政主管负责人报告，相关审计报告经公司总经理批准后以公司发文形式报送公司董事会、监事会、党委及相关职能部门。对于监督检查中发现的内部控制重大缺陷，有权直接向董事会及其审计委员会、监事会报告。

4、 人力资源政策

企业发展，人才是根本，公司制定和实施有利于公司可持续发展的人力资源政策。

公司制定了员工招聘、薪酬、考核及培训等方面的制度，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，加强员工培训和继续教育，每年制定培训计划，同时根据上级部门的培训要求及员工各自需求组织培训，不断提升员工素质。针对普通员工及部门副经理以上干部分别制定不同的绩效考核制度，进行年度考评，部门副经理以上干部增加聘期届满考评，考核结果直接与绩效挂钩，同时为职位晋升提供依据。

公司制定了包括因私出国（境）管理暂行办法、专业人员评聘分离管理办法、后备干部建设的若干规定，以及向投资企业委派董监事的管理规定等，加强对关键员工的管理。

5、 企业文化

为使爱建发展具备坚实基础，公司不断加大企业文化建设。

大力宣扬“爱国建设”的企业宗旨，“诚信、务实、创新、发展”的企业精神，公司董事会及管理层身体力行，强调合规经营，责任意识，提出现阶段企业文化建设，应注重：培育尊重资本、尊重股东的文化；强调责任意识、风险意识、合规意识，培育团队精神；营造“解放思想、明辨是非、鼓励提出不同意见”的企业氛围，弘扬正气。日常企业管理中，注重按现代管理理念建立健全企业制度建设及规范管理流程。

二、 风险评估

为实现既定的经营及管理目标，根据设定的风险控制要求，结合不同企业发展时期工作重点和业务发展状况，公司全面、系统、持续的收集相关风险控制信息，动态的识别，分析风险，综合运用并及时调整包括风险规避、风险降低、风险分担和风险承受等在内的风险应对策略，将企业风险有效控制在公司既定的风险容忍度范围内。

2009年，公司重点对企业面临的主要风险点进行了有效管理。具体而言：以发展为最终目标，一方面，努力推进公司重组同时强化资产追索，目前重组工作及资产追索均有序进行；另一方面，进一步梳理和堵塞对外投资和经营项目的风险点，坚持在风险可控前提下开展业务，针对公司投资控股集团

公司特点，严格对外投资、重大合同、大额资金收付等在内的控股子分公司重大事项事前审批环节，同时加大事中监督和事后评估管理，严防业务风险。

2009 年，公司开始着手构架企业风险管理组织体系，营造企业风险管理文化。公司董事会于 2009 年 11 月批准了管理层提出的“关于设立合规及风险管理部的设想”，合规及风险管理部（筹）已于 12 月开始运作。同时，结合科学发展观学习活动以及守法合规系统教育活动，于公司及主要控股子分公司大力加强合规文化建设，强化必须以“经营风险”的理念来促进公司发展的理念，强化合规意识、风险防范意识。

三、 控制活动

结合风险评估结果，通过手工控制与自动控制、预防性控制与发现性控制相结合的方法，公司采取了包括不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财务保护控制、预算控制、运营分析控制和绩效考评控制等在内的措施，对各项业务和企业事务实施有效控制。

1、 资金管理

公司制定了包括《资金管理政策和操作手册》、《关于加强股份公司系统资金管理的通知》等在内的资金管理制度及相关规定，明确了公司资金管理的要求和 workflow，对资金的预算、结算、集中管理、融资决策、资金使用监控和风险管理等方面进行规范和控制。

公司总部设有资金部，负责对公司及控股子分公司的资金集中管理，融资及信用管理、担保及抵押管理。大额资金必须划入资金集中管理帐户，大额资金的支付必须在资金部控制下按相关授权体系逐级审批后进行。未经公司董事会或股东大会批准，控股子分公司不得对外提供担保，经营业务的担保，须制定年度计划，并经专门审批程序后方可实施。对外融资需制定年度融资计划，经公司董事会或股东大会批准后方可实施，超过融资计划的，须提交融资专题报告，经公司董事会或股东大会批准后再由实施。

具体操作中，资金部通过编制年度资金预算及季度、月度资金滚动预算，对各企业的资金运作计划及实际执行情况进行监督、控制，通过资金使用审批制度对大额资金使用情况进行监督、控制。

2、 财务及会计系统管理

公司制定了包括《财务管理政策和操作手册》、《财务联系人管理制度》和《企业财务检查制度》等在内的财务及会计系统管理制度，其中《财务管理政策和操作手册》具体包括《应收账款管理制度》、《固定资产管理制度》、《低值易耗品管理制度》、《资产减值准备和损失处理的内部控制》和《全资子公司盈余公积金使用规定》等具体财务管理办法。明确了财务及会计系统管理的要求和 workflows，对会计政策制定、会计核算、财务报表编制及财务报告披露行为等方面进行了规范与控制。

公司设置有独立的财务会计机构，配备有专业的会计人员，各级会计人员具备会计上岗资格及良好的专业素质，会计岗位设置贯彻“责任分离、相互制约”原则；公司建立有独立的会计核算体系，按国家相关法律法规制订统一的会计政策，按新的会计准则及时统一集团公司会计科目，公司财务报表按照企业会计准则规定编制，作为整体上市公司，所有控股和符合合并范围的子分公司均纳入合并报表范围。公司每年编制的财务报告均通过公司董事会审核，并经过审计后对外公告，公司财务会计核算管理规范运作。

3、 重大投资管理

公司制定了包括《投资管理政策和操作手册》、《关于进一步规范投资企业管理若干意见的通知》等在内的投资管理制度及相关规定，明确了公司对外投资管理的要求和 workflows，对投资决策、执行过程监督及事后评价等方面进行了规范和控制。

目前，公司的对外投资（指股权投资）审批权限集中于公司董事会或股东大会。以公司名义对外进行的投资，必须履行董事会或股东大会审批程序，控股子公司对外投资，在履行必要的本企业内部审批程序后，必须报公司董事会或股东大会审核批准后方可进行。

重大投资的实施进程，需接受公司业务、资金、审计、财务等部门的跟踪监督，相关信息及时报公司管理层。公司有选择性的对部分重大投资行为进行事后评价。

4、 重大合同管理

公司制定了包括《上海爱建股份有限公司经济合同管理办法》、《关于投资企业合同报审通知》等在内的合同管理制度及相关规定，明确了公司合

同管理的要求和 workflows,有效加强对公司及控股企业重大合同的审慎监管,控制公司和控股子分公司的经营风险。

重大合同签订必须按相关规定报公司有权审批机构审核且获批准后方可进行,其中控股子分公司重大合同在报公司审核前需履行必要的本企业内部审批程序。经由公司合规及风险管理部(筹)、资产管理部、资金部及财务部审核会签并出具意见(涉及公司信息披露相关内容的合同,还需经公司董事会办公室审核并出具意见),后提交公司管理层审批。

经签署生效后的合同,公司将从资金、交易进程控制等方面,对合同履行关键环节实施必要监控。

5、 控股子分公司管理

作为管理总部,公司业务主要通过控股子分公司进行,故对控股子分公司的管理重要性突出。在遵守以投资额承担有限责任,不以不当指示损害子分公司权益,禁止资本退出、禁止利用控制权谋取私利等合法性原则基础上,公司强化对控股子分公司管控。

公司对控股子分公司的管控重点为:治理结构规范、重大事项管理(包括但不限于对外投资、重大合同、诉讼等)、资金及财务管理,人力资源管理,审计监督及信息管理。

(1)治理结构规范方面,规范控股子分公司股东会、董事会及监事会(如有)运作,重点加强对控股子分公司章程的梳理,规范股东代表的选派及股东意见的出具。缩小章程中规定的企业经营范围,重新调整并明确章程中关于股东会、董事会及公司经营层的权力划分,明确投资、资产处置、对外抵押担保、融资等重大决策权收归股东会,以章程条款形式规定部分企业原则上不能对外投资,对外担保。

(2)重大事项管理方面,公司重申重大事项报告制度,强化对控股子分公司对外投资、重大合同、大额资金支付等重大事项重要环节的控制,将风险控制点前移,重点加强重大事项的事前审批环节,明确授权审批流程,严格实行集体决策审批制度,防范重大业务风险于未然,同时加大重大事项的事中跟踪、监督环节,事后评价环节,以期形成较为完整的重大业务风险控制防线。

(3)资金及财务控制。公司实行资金集中管理,通过网上银行查询系统,对控股子分公司银行帐户资金往来实施监控,对大额资金支付实行授权审批制度;规范控股子分公司的对外融资、担保及抵押行为。实行财务及会计系统统一管理。实行外派财务总监制度,财务总监的业务管理部门为财务部,有效保证了财务及会计信息的有效性和及时性。

(4)其它。公司拥有控股子分公司高管任免权,对其实行经营绩效考核,考评结果作为相关人员职务、薪酬调整的重要依据。依托内部及外部审计力量,公司加强对控股子分公司经营及财务行为定期及不定期的监督,同时要求控股子分公司定期、不定期汇报业务及管理信息。

6、 运营控制

公司制定了包括《上海爱建股份有限公司现金报销网上支付管理办法》、《关于股份公司费用审批若干规定(试行)》等在内的费用控制制度及相关规定,明确费用报销方式,重申及调整部分费用审批权限,加强对费用支出的预算控制和日常管理。

公司执行以控制现金流为中心的预算管理体制,明确了预算的管理机构、预算编制、审批、执行流程,建立预算执行考核奖惩制度。通过预算编制、审批和严格执行,控制公司及各控股子分公司成本费用开支,防范经营和财务风险,确保各项经营计划和财务目标的实现。

公司建立有运营情况分析体系,制订预警指标,编制公司资产一览表,从财务分析、资金管理、项目投资、成本控制、会计核算等方面开展运营情况分析,发现存在的问题或面临困难,深入查找原因,及时加以解决。

7、 行政办公管理

公司制定了包括《行政办公政策和操作手册》、《上海爱建股份有限公司网站管理规定》、《上海爱建股份有限公司计算机管理规定》等在内的行政办公管理制度及相关规定,明确了印章管理、文书管理、档案管理、办公自动化管理、商标管理、工商事务管理等的工作要求和流程,对印章管理、文书管理、档案管理、办公自动化管理等进行了规范与控制。

公司重点加强了印章管理中用印支持文件的审核,档案管理中归档文件的完整性、准确性审核,文书管理中文书流转的及时性和有效性控制,提高了行政办公的效率和效果。

8、 应急处理机制

公司制定了包括《上海爱建股份有限公司处置突发事件应急预案》，《上海爱建股份有限公司世博会期间公司系统安全保卫工作应急预案》等在内的应急处理管理办法，对可能发生的重大风险或突发事件，设立了公司领导小组和工作小组，制定应急预案、明确责任人员、规范处置流程，以确保突发事件及时妥善处理。

四、 信息与沟通

为保持信息渠道通畅，有效信息在企业内部和外部有序流动，公司采取多种方式加强信息获取与沟通。

规范公司内部信息收集、处理和传递秩序。公司定期（按月度、季度、半年度、全年度）收集业务及管理信息、不定期收集专项信息；召开定期办公会议、不定期的专题会议、协调会议等强化沟通；对于控股子分公司上报的各类文件，以及公司管理层的决策信息，按规定流程及时传递，保证了信息的及时上传下达，决策的及时贯彻落实。

规范与外部机构的信息传递及沟通机制。以董事会办公室为中心，一方面形成与监管部门、上海证券交易所及其他机构的信息沟通、报告路径，另一方面构成对外信息披露的平台和与投资者交流的平台，并通过制定和实施《信息披露管理制度》，对信息披露的流程进行规范和控制。

五、 内部监督

公司建立有涵盖公司、控股子分公司的内部控制监督检查体系，通过日常检查、专项检查或聘请第三方对各业务领域的控制执行情况进行检查与评估。

日常企业运营和管理中，公司各相关职能部门根据本部门职责对公司控股子分公司经营、资金、财务会计、人事等方面的内部控制实施监督。公司审计部按照年度工作计划不定期地对公司相关部门及控股子分公司所属企业内部控制规章制度的建立健全和执行情况实施抽审，或根据公司经营管理的需要实施包括对经营者在职、离任、调任等在内专项审计、对内控制度的审计评估等。专项监督的范围和频率根据风险评估的结果以及日常监督的有效性等予以确定。

对于内部监督过程中发现的问题，主要由相关职能部门提出意见或修改方案并向公司领导报告，经批准后责成被监督单位整改。

公司按照监管部门的要求，每年对内部控制的有效性进行自我评价，并随公司年报一并披露。

本公司董事会对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷，但仍存在局部不完善。

本公司董事会认为，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末止，本公司已建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性方面不存在重大缺陷，但仍存在局部不完善，主要体现为法人治理结构尚需进一步完善，公司内部控制体系依据公司发展状况有必要进一步调整，董事会要求公司管理层在适当时机及时加强与完善。

当然，由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规变化，可能导致原有的控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现提供合理保障。

本报告已于 2010 年 2 月 25 日经公司五届 46 次董事会议审议通过，本公司董事会及其全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司未聘请会计师事务所对公司本年度的内部控制情况进行核实评价。

上海爱建股份有限公司董事会
2010 年 2 月 25 日

附件二.
公司披露履行社会责任的报告

上海爱建股份有限公司 2009 年履行社会责任报告

公司一向秉承“爱国建设”宗旨，在积极开展经营业务，努力提升经济效益的前提下，切实履行公司应尽的社会责任，回报股东和社会。2009 年，公司在较为困难的情况下，仍然为促进经济、环境和社会的可持续发展等方面作出了不懈努力。现将公司 2009 年履行社会责任的情况报告如下。

一、促进经济可持续发展方面。

1、制订发展计划，致力于可持续发展。公司制定了《爱建公司 2009 年-2011 年三年行动计划》（草），确立公司 2009-2011 年的总体目标及主要任务和措施，立足于今后公司的可持续发展。

2、提升财务信用等级，认真履行纳税义务。2009 年，经上海市财政局审核，公司 2008 年度财务会计信用等级被提升为 A 类。公司总部缴纳各类税收超过 1 千万元。

3、积极开发新的业务，为新老客户创造价值。经初步统计，2009 年公司所属爱建信托公司共为信托项目受益人创造了 37946.87 万元信托收益，并顺利发行了 5 个新的集合信托计划。由于推出的集合信托产品预期收益较高，风险措施到位，受到众多客户的追捧。

4、公开向社会招贤纳士，为员工创造就业机会。2009 年，公司所属爱建信托公司通过在相关专业网站及公司外网刊登招聘信息、公司系统内选拔等方式，为公司广揽人才。年内共招录 6 名新员工，充实了业务团队，也为社会提供了新的就业岗位。

二、促进社会可持续发展方面。

1、公司积极参与建造市政经济适用房，顾村一期、二期项目和颛桥项目均已进入收尾阶段，共计可向上海市民提供经适房 68 万平方米建筑面积。目前公司正在积极做好周浦项目的前期施工准备工作，预计 2010 年可正式开工。

2、爱建房地产分公司积极支持所建住宅小区建设，2009 年对爱建新家园、爱建园社区的业委会、街道办事处等，给予工作场地、办公设施以及资金上的适当支持。此外，还对民主党派——民主建国会爱建支部的工作和活动给予力所能及的支持。

3、公司在上海市各大高校招聘实习生，2009 年度共计为 34 名大学生提供了实习岗位。

三、慈善捐助，扶贫帮困方面。

1、2009 年，公司系统各企业都尽可能地对罹患重病或生活较困难的员工给予关心和捐助，其中爱建股份总部第一党支部向身患重病的退休员工捐款 1800 元，爱建房地产分公司组织员工向重病员工捐助 15000 多元。

2、公司向对口帮扶的经济薄弱村捐款 6 万元。

四、以人为本，关心员工方面。

1、重视员工健康及安全。

(1) 为维护员工身体健康，公司每年为员工安排一次体检，并邀请医学专家来公司为员工作医药健康咨询。

(2) 公司及所属企业均按国家规定为员工购买了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险等社会保险。此外，公司还在上海市职工保障互助会为员工购买了职工住院、特种重病及女职工团体互助等保险。

2、提供良好工作环境和机会。

公司及所属企业积极采取措施，通过加强员工培训，提高员工技能，帮助员工不断成长。

五、综合治理，维护稳定方面。

1、公司积极履行社会责任，为维护社会稳定尽心尽力。09 年公司制定了突发事件的应急预案和世博期间安全保卫应急预案，为维护一方稳定及世博期间的公共安全做了大量工作。

2、公司高度重视做好信访工作，要求下属企业对重信重访案件进行全面清理，并纳入专项治理范围，重点妥善解决。

3、公司自觉承担社会综合治理责任，09年在安全生产、防火、保密以及金融安全等方面，都加强了管理，落实了相关措施。

上海爱建股份有限公司

2010年2月25日