

上海爱建股份有限公司

600643

2010 年年度报告



目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
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	16
七、 股东大会情况简介.....	20
八、 董事会报告	21
九、 监事会报告	28
十、 重要事项	31
十一、 财务会计报告	41
十二、 备查文件目录	151

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	赵德源
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赵德源及会计机构负责人（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
公司的法定英文名称缩写	AJC
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	
首次变更	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</p>	

	亿叁仟贰佰陆拾肆万元，领取新的营业执照； 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； 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； 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； 11、2008年10月14日，公司注册资本金增加为捌亿贰仟零肆拾万肆仟肆佰捌拾捌元，领取新的营业执照。
--	--

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	113,842,630.09
利润总额	116,400,902.42
归属于上市公司股东的净利润	104,916,836.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-53,220.02
经营活动产生的现金流量净额	-128,126,970.82

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	107,877,677.56
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）	2,020,751.59
委托他人投资或管理资产的损益	1,698,757.50
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	9,957,672.97
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	52,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	670,295.27
所得税影响额	-12,601,084.55
少数股东权益影响额（税后）	-4,706,013.95
合计	104,970,056.39

(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	2010年	2009年	本期比	2008年
--------	-------	-------	-----	-------

		调整后	调整前	上年同期增减 (%)	
营业收入	388,594,476.55	452,838,239.16	452,838,239.16	-14.19	1,068,001,885.12
利润总额	116,400,902.42	61,822,797.79	61,822,797.79	88.28	41,787,113.45
归属于上市公司股东的净利润	104,916,836.37	63,834,441.47	62,587,086.39	64.36	16,260,810.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-53,220.02	930,153.65	-317,201.43	-105.72	-50,536,055.92
经营活动产生的现金流量净额	-128,126,970.82	37,084,902.08	37,084,902.08	-445.50	66,818,386.09
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年 同期末 增减(%)	2008 年末
		调整后	调整前		
总资产	1,833,529,611.20	2,083,885,947.49	2,083,885,947.49	-12.01	2,154,588,820.47
所有者权益 (或股东权益)	1,242,116,016.12	1,156,314,657.34	1,155,067,302.26	7.42	1,043,393,927.47

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同 期增减(%)	2008 年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.128	0.078	0.076	64.10	0.020
稀释每股收益(元/股)	0.128	0.078	0.076	64.10	0.020
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.00006	0.0011	-0.0004	-105.45	-0.062
加权平均净资产收益率(%)	8.75	5.80	5.69	增加 2.95 个百分点	1.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.0044	0.08	-0.03	减少 0.08 个百分点	-4.58
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.156	0.045	0.045	-446.67	0.081
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年 同期末增减(%)	2008 年末
		调整后	调整前		

归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.51	1.41	1.41	7.09	1.27
----------------------	------	------	------	------	------

(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	22,979,646.84	17,505,739.44	-5,473,907.40	-4,663,137.86
可供出售金融资产	127,873,512.05	99,524,739.01	-28,348,773.04	15,828,736.01
合计	150,853,158.89	117,030,478.45	-33,822,680.44	11,165,598.15

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	97,518,820	11.89				-41,976,316	-41,976,316	55,542,504	6.77
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	722,885,668	88.11				41,976,316	41,976,316	764,861,984	93.23

条件流通股									
1、人民币普通股	722,885,668	88.11				41,976,316	41,976,316	764,861,984	93.23
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。

2010年1月29日，公司股改动议人上海工商界爱国建设特种基金会及3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41,459,594股；2010年3月18日，1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472,200股；2010年7月29日，1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44,522股。因此，公司2010年有限售条件的流通股上市流通的股份总数为41,976,316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金会	93,864,014	41,020,224	0	52,843,790	股改承诺	2010年1月29日
人保投资控股有限公司	402,268	402,268	0	0	原股东账户不规范	2010年1月29日
中国丝绸进出口总公司	18,551	18,551	0	0	原股东账户不规范	2010年1月29日
上海古龙贸易商行	18,551	18,551	0	0	原股东账户不规范	2010年1月29日
上海银行股份有限公司徐汇支行	472,200	472,200	0	0	原股东账户不规范	2010年3月18日

范金宝	44,522	44,522	0	0	原股东账户 不规范	2010年7月 29日
合计	94,820,106	41,976,316	0	52,843,790	/	/

(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					90,142 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	0	52,843,790	无
平安信托有限责任公司—新价值成长一期	未知	1.53	12,573,824		0	无
上海国际信托有限公司	国有法人	1.33	10,944,935	0	0	无
山东省国际信托有限公司—新价值 4 号集合信托	未知	1.01	8,274,055		0	无
周春芳	境内自然人	0.86	7,050,000	0	0	无
刘靖基	未知	0.85	6,989,021	0	0	无
广东粤财信托有限公司—新价值 2 期	未知	0.80	6,550,200		0	无
中信信托有限责任公司—新价值 1 期	未知	0.75	6,115,474		0	无
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混	未知	0.73	5,999,859		0	无

合型证券投资基金						
中国建设银行－交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	未知	0.61	5,000,000		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		83,110,439		人民币普通股		83,110,439
平安信托有限责任公司－新价值成长一期		12,573,824		人民币普通股		12,573,824
上海国际信托有限公司		10,944,935		人民币普通股		10,944,935
山东省国际信托有限公司－新价值4号集合信托		8,274,055		人民币普通股		8,274,055
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
广东粤财信托有限公司－新价值2期		6,550,200		人民币普通股		6,550,200
中信信托有限责任公司－新价值1期		6,115,474		人民币普通股		6,115,474
中国建设银行－工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金		5,999,859		人民币普通股		5,999,859
中国建设银行－交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金		5,000,000		人民币普通股		5,000,000
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。				

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	52,843,790	2011年1月29日	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%，之后可以全部上市流通。
2	江南造船	742,031	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
3	中农沪分	371,015	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
4	华山医院	371,015	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
5	保安徐汇	127,492	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
6	欣联实业	111,305	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
7	卢湾电缆	74,203	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
8	历兴酯化	61,387	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
9	东湖联营	59,025	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
10	康平汽配	47,220	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
11	富力外贸	47,220	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。
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 2010 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

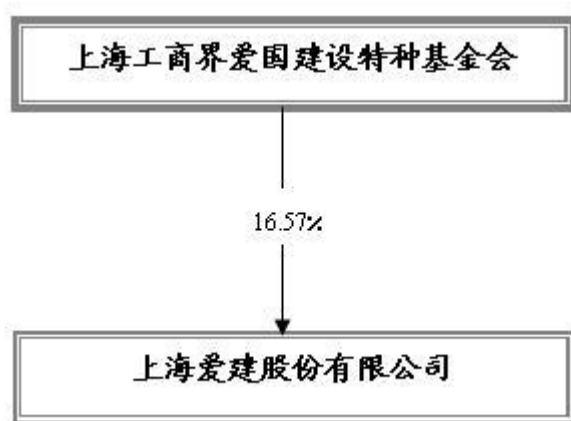
单位：元 币种：人民币

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	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、

									前)	津贴
徐风	董事长	男	59	2008年 9月24日	注1				80.83 (注2)	是
陈振鸿	副董事长	男	60	2006年 6月26日	注1				80.83 (注2)	否
王仁中	董事	男	78	2006年 6月26日	注1	33,209	33,209	无变动	0	否
苏霖	董事	男	52	2006年 6月26日	注1				0	否
汪宗熙	董事	男	77	2006年 6月26日	注1				0	否
王晓鹏	独立董事	男	55	2006年 6月26日	注1				0	否
曾之杰	独立董事	男	42	2006年 6月26日	注1				0	否
朱成钢 (已辞职)	监事会 主席	男	52	2006年 6月26日	2010年 2月2日				0	否
任文燕	监事会 主席	女	67	2010年 2月2日	注1				0	否
刘利娟	监事会 副主席	女	58	2006年 6月26日	注1				78.88 (注2)	否
周浩奎	监事	男	75	2006年 6月26日	注1	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	57	2006年 6月26日	注1	1,950	1,950	无变动	42.04 (注2)	否
张行	监事	女	50	2010年 2月2日	注1				0	是
杨德红	总经理	男	44	2009年 8月19日	注1				0	是

				日						
徐宜阳	董事会 秘书	男	46	2006年 6月26 日	注1				78.88 (注2)	是
合计	/	/	/	/	/	229,305	229,305	/	361.46	/

注 1：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。

注 2：公司发薪的董事、监事、高级管理人员的薪酬尚需上级部门考核确认。如有变动，再行披露。

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：曾任上海投资信托公司董事、副总经理，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：曾任上海市政府财贸办副主任，上海市审计局局长，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。

任文燕：曾任上海市虹口区副区长，上海市财贸办副主任，上海市商委副主任，上海市工商业联合会会长，上海市人大常委会副主任。现任上海市人大代表，全国政协委员，上海工商界爱国建设特种基金会理事长。

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。

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，另任上海爱建股份有限公司党委委员、经营班子成员。

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。

张行：曾任上投实业投资公司总经理，上海国际集团投资管理有限公司董事长。现任上海国际集团资产管理有限公司董事长。

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。另经组织安排，任申银万国证券股份有限公司党委副书记、纪委书记。

(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	2009-02		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
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	国富浩华会计师事务所	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	副总经理	2008-03		是

	团有限公司				
	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
徐宜阳	申银万国证券股份有限公司	党委副书记、 纪委书记	2010-07		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以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
任文燕	监事会主席	聘任	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。
张行	监事	聘任	公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了增补张行女士为公司第五届监事会监事的议案。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	389
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	57
技术人员	53
财务人员	39
行政人员	116
教育程度	

教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	46
本科	115
大专	55
高中、中专、中技	47

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政府部门的支持下，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，公司继续抓紧落实法人治理结构的完善和妥善解决历史遗留问题。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。

2011 年，公司将继续全力推进重组工作，尽快为实施换届并全面完善法人治理结构创造条件；同时，全力做好信托资产的追索工作，妥善解决历史遗留问题。

（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	11	6	5	0	0	否
陈振鸿	否	11	6	5	0	0	否
王仁中	否	11	5	4	2	0	否
苏霖	否	11	6	5	0	0	否
汪宗熙	否	11	6	5	0	0	否
王晓鹏	是	11	6	5	0	0	否
曾之杰	是	11	6	5	0	0	否

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

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	对公司产生的影响	改进措施
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、各业务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，公司于 2010 年先后颁布了《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度（试行）》以及配套的《上海爱建股份有限公司控股子公司报审、报备、政令、检查实施细则（试行）》、《上海爱建股份有限公司总经理工作细则》、《上海爱建股份有限公司对上海爱建信托投资有限公司授权的实施方案》等制度，同时颁布了《上海爱建股份有限公司内幕信息知情人管理制度》、《上海爱建股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》、《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》，不断完善公司内部控制制度，并提高其执行力。 根据公司落实管控基本制度的要求，目前公司正在对原有的各项制度进行梳理、完善，并拟结合公司重组的进展和监管要求，进一步细化各项业务的内部管理流程及在授权审批环节的控制。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司确定风控合规部和审计部作为内部控制检查监督的具体职能部门，其它职能部门均按照工作职责承担相关内部控制的检查监督工作。

<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>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；进一步根据《企业内部控制基本规范》及相关要求，对公司的内部控制制度和执行情况进行梳理，着重于保证财务报告信息的真实完整和可靠、防范重大错报风险，着重于内部控制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。</p>
<p>与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况</p>	<p>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；公司按《企业会计准则》（2006）统一集团公司会计科目，并按《企业会计准则》要求进行会计核算，相关会计政策的选用已经董事会审议通过；公司财务报表及附注按照《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；公司每年编制各期财务报告均按证监会和上交所相关要求制定财务报告的编制要求，按时、按质完成财务报告的编制工作，公司财务管理总部在财务报告编制期间与下属公司保持联系与沟通，同时对下属公司上报的财务报告公司财务管理总部均予以审核，发现问题及时纠正，确保无误后进行汇总编制合并财务报告；公司各期财务报告均通过公司董事会审核，须履行审计程序的财务报告经审计后对外公告；公司按照《上海证券交易所股票上市规则》的要求及时披露相关财务报告信息，并保证信息的真实性、准确性和完整性。</p> <p>公司建立了与财务报告相关的内部管控基本制度，明确了公司集团的财务管控体系。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；在日常操作中结合公司内部财务管控的相关规定，严格按相关财务管控制度进行财务管理，公司整体的财务管理及运作较为规范有效。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>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。</p> <p>加强与完善情况：本年度内公司颁布了《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度（试行）》以及配套的《上海爱建股份有限公司控股子公司报审、报备、政令、检查实施细则（试行）》、《上海爱建股份有限公司总经理工作细则》、《上海爱建股份有限公司对上海爱建信托投资有限公司授权的实施方案》等管控基本制度，同时颁布了《上海爱建股份有限公司内幕信息知情人管理制度》、《上海爱建股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》、《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》，不断完善公司内部控制制度并提高其执行力。公司将依据业务发展及内部控制需要，对原有的各项制度进行梳理、完善，进一步完善公司内控体系及内控制度。</p>

(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 2010 年度内部控制评价报告、上海爱建股份有限公司 2010 年度履行社会责任报告

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
第十九次(2009年度)股东大会	2010 年 6 月 29 日	中国证券报，上海证券报	2010 年 6 月 30 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 2009 年度财务决算报告》
4. 审议《公司 2009 年度分配方案（草案）》
5. 审议《公司 2009 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〈上海爱建股份有限公司监事会议事规则〉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
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 2 月 2 日	中国证券报，上海证券报	2010 年 2 月 3 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 11 月 16 日	中国证券报，上海证券报	2010 年 11 月 17 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 12 月 17 日	中国证券报，上海证券报	2010 年 12 月 18 日

2010 年第一次临时股东大会审议通过了：1. 《关于增补任文燕女士为公司第五届监事会监事的议案》；2. 《关于增补张行女士为公司第五届监事会监事的议案》。

2010年第二次临时股东大会审议通过了：1.《关于将公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的有效期限延期一年的议案》；2.《关于将公司向特定对象非公开发行股票募集资金方案的有效期限延期一年的议案》；3.《关于提请股东大会将授权董事会办理本次交易相关事宜的有效期限延期一年的议案》。

2010年第三次临时股东大会审议通过了：1.《关于出让公司所持上海昊川置业有限公司10%股权的议案》。

八、 董事会报告

1、 管理层讨论与分析

一、 2010年主要业务情况

(1) 资产重组和资产追索工作

资产重组和资产追索是2010年度公司工作的重中之重。面对客观情况变化，公司加大了推进力度，取得了新的进展。

2010年1月20日，中国证监会正式受理了公司的重组申请。为了推进审核进程，公司积极配合证监部门，完成了对拟购买资产的现场核查、对上市公司治理情况及其他相关情况的核查等工作。

下半年，根据中国证监会《行政许可项目审查一次反馈意见通知书》要求，公司积极配合上海国际集团，与各中介机构及相关各方一起准备补充资料和说明文件，为补充材料的申报做好了准备。

为实现信托权益人的权益最大化，2010年公司继续全力以赴开展资产追索工作，积极配合做好司法调查等相关工作，为实现资产追索目标尽职尽责。

(2) 业务经营情况

爱建信托 2010年，爱建信托在继续抓紧解决历史遗留问题的同时，立足于长远发展，努力拓业务、强风控、上等级、增效益，取得了积极成效。

在开拓业务方面，积极拓宽营销渠道，与数家商业银行、理财机构建立了合作关系，促进了信托计划的销售。全年新增集合信托项目7个，募集信托资金近18亿元，获得信托业务收入6,719万元，信托项目规模和信托业务收入都有一定提高，信托业务结构逐步调整、优化。与此同时，4个存续信托计划运行良好，全部按期兑付，全年兑付本金及收益总额2.53亿元。此外，稳健开展自营业务，通过发放贷款、新股认购及债券投资，当年实现收益1,365万元。

在强化风险控制方面，一是根据监管要求和市场、政策变化，及时调整业务结构以降低行业集中度高的风险；二是进一步加强制度建设，完善授权体系，全年共出台15项制度。完成了信托公司董事会对总经理的授权以及经营管理层的分级授权；三是以合同管理为切入点，进一步强化托管职责，加强对存续项目的风险控制。

2010年，经过监管部门的严格审核，爱建信托的监管评级获得提升，并且为下一步再次提升监管评级做了大量准备工作。

2010年爱建信托实现净利润6,349.64万元。

爱建房产 2010年，爱建房产在做好现有项目的同时，抓紧结构调整，拟订发展规划，为今后发展做好铺垫。

周浦项目是目前爱建房产主要在建项目，至年底已全部结构封顶，水电气配套工程陆续展开，正在抓紧拟订销售方案。顾村项目一、二期已全部完工，其中一期顾园项目3,095套配套房至年末已全部搭桥，与业主签约2,695套；二期采菊苑项目1,081套商品房已全部完成销售，556套配套房全部完成搭桥，资金全部回笼；商铺搭桥工作正在落实。

2010年，公司对房产项目进行了主动性的结构调整。通过调整，回笼了资金，为今后房地产业务的新发展腾出了空间。

2010 年爱建房产实现净利润 10,140.28 万元。

爱建实业及外贸企业 2010 年，爱建实业、外贸企业业务经营总体平稳，重点开展资产盘整和结构调整，积极探索新的发展方向。

2010 年爱建实业、外贸企业总体实现净利润 576.28 万元。

(3) 管理工作情况

2010 年，公司以修订完善《公司战略规划和三年发展纲要（初稿）》为引导，着眼于未来发展，切实强化基础管理，为公司健康发展夯实基础。

建立管控体系。针对公司主要从事金融、房地产等业务的特点，颁布实施了《总经理工作细则》、《内部管控基本制度（试行）》、《控股子公司报审、报备、政令、检查实施细则（试行）》，以及《关于对上海爱建信托投资有限责任公司授权的实施方案》等重要管控制度，基本明确了各类事项的决策与审批程序。上述制度颁布实施后，以提高执行力为目的，开展了全员培训、考核。

完善组织机构。根据公司的发展定位及管理要求，恢复了投资部建制，合规及风险管理部经过筹备期试运行转入正式运行。在此基础上，拟订了公司新的《机构设置方案（草案）》，相关的《部门职责及定岗定编方案（草案）》也已拟订完成。2010 年内，公司管理团队的建设、人力资源的开发工作也得到了推进。

整合资产关系。通过深入调研，梳理了公司各业务板块、业务单元之间的资产关系、公司内部的持股关系和管理关系，形成了《公司资产状况与整合建议（讨论稿）》。

财务资金管理及审计。继续加强资金集中管理，做好预算工作。年内共开展经营、财务及专项审计 13 项，审计金额 96.75 亿元，提出审计意见和建议 59 条，促进了企业管理。

强化信息管控。颁布实施了《上海爱建股份有限公司内幕信息知情人管理制度》、《上海爱建股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》、《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》。

(4) 面临的困难和问题

目前公司还面临着一些困难。主要是公司的资产重组尚在审核之中，由此对公司发展规划和年度工作计划的推进实施带来影响。多年来公司所面临的经营困难、资金紧张、专业人才缺乏、企业形象受损等方面的问题，有的正在着手解决并有了初步改进，有的需要通过重组创造条件加以解决。

2、2011 年工作要点

2011 年，爱建发展面临着新的形势。公司必须增强责任感、紧迫感，未雨绸缪，从长计议，做好充分准备迎接新的变化，把握住发展的主动权。

2011 年工作总的要求是：审时度势，抓住机遇，克服困难，扎实工作，在继续全力以赴推进并力争实现重大资产重组和资产追索的同时，抓紧业务开拓创新，基本完成结构调整，基本建立并有效运行符合爱建自身特点的管控体系，切实加强团队建设，切实改善企业形象，努力提高经济效益。

(1) 继续全力以赴推进并力争实现资产重组和资产追索

全力以赴推进并力争实现资产重组和资产追索，是关系爱建发展全局的首要工作，公司将继续全力推进，积极争取上级和有关部门的大力支持，力争实现资产重组。同时，要全力配合相关司法工作，继续抓好并力争完成资产追索。

(2) 积极开拓业务，努力提高经济效益

2011 年，公司业务经营仍然面临着较多困难和不确定因素，但要千方百计克服困难，开拓业务，增收创收，提高经济效益。

爱建信托 2011 年的主要工作：一是要进一步增强业务创新能力，在稳健推进房地产信托业

务的基础上，创造条件大力推进证券投资、银信合作等业务，扩大创收来源和业务规模，信托业务规模较上年要有明显增长。二是要进一步加强风险管理和风控体系建设，从制定风险管理指引、推进风险管理流程化、完善授权体系等方面入手，推进风险管理常态化、制度化。进一步强化信托资产托管职责，建立资产管理系统，实现资产核算与托管的全覆盖。三是要继续推进团队、机制建设，完善并实行全员绩效考核体系，建立更加灵活的选人、用人和人才流动机制，为业务发展提供动力。四是要从各方面创造条件，持续改进各项工作，争取监管评级继续向上提升。五是要以提高经济效益为目标，以净资本管理为核心，进一步提高自有资金收益率，确保实现年度经济效益和净资本管理目标。

爱建房产 (1) 切实抓好周浦项目工程的质量和进度，保持资金平衡，尽快实现销售以回笼资金，确保年内基本完成项目建设。(2) 争取在年内新开发 1-2 个保障性住房项目，以保持爱建房产的平稳发展。(3) 持续跟进吴川公司股权转让协议的执行情况，确保资金及时回笼。(4) 以资金管理为重点，加强内部管理，确保安全生产。

爱建实业和外贸 要抓紧结构调整，盘活资产，做好规划，合理投入，探索发展现金流量持续、充沛的业务项目，尽快形成新的增长点，进一步提高经济效益。

(3) 进一步加强管理，完善管控体系

2011 年公司的管理目标是：在去年工作的基础上，以上市公司规范要求为标准，抓规范，强管控，促发展，以提高执行能力、严肃执行纪律为重点，全面提升管理水平，为公司的发展奠定基础。

一是要认真贯彻执行好公司内部管控基本制度，全面修订、完善各项配套规章制度，健全授权体系；同时要采取切实措施，提高制度的执行能力。二是要以提升公司总部管理协调能力为目的，推行职能总部和管理委员会的组织架构；进一步加强和改进对控股子公司的管控，形成覆盖各子分公司和经营管理全过程的全面管控体系。三是要根据公司的发展要求，积极推进团队建设和人力资源开发工作，加强员工培训和队伍建设，有计划引入中高端经营管理人才，充实干部、员工队伍。四是要建立健全以市场为导向的经营绩效和管理目标考核办法以及与之相配套的奖惩制度，在进一步完善激励机制的同时，加强约束机制建设，维护公司和股东利益。五是要进一步加强公司的财务、资金管理。继续做好资金集中管理账户的管理，完善全面预算管理，做好流量管理、保持资金平衡。六是要加快公司系统电子商务、办公自动化和网站建设，运用现代化手段提高公司业务经营能力和管理水平。七是要加强员工队伍的责任意识、合规意识和团队合作理念，着力推进爱建企业文化建设。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

(二) 公司主营业务及其经营状况

1.1 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	297,365,175.39	276,867,598.91	6.89	45.35	48.92	减少 2.24 个百分点
房地产业	48,750,913.13	36,640,611.29	24.84	-76.63	-79.78	增加 11.68 个百分点
物业管理	13,767,660.33	6,904,403.64	49.85	-5.74	-5.79	增加 0.03 个百

						分点
--	--	--	--	--	--	----

1.2 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	377,634,299.41	-14.97
香港特别行政区	336,287.54	2.50

1.2.1 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
货币资金	361,044,248.90	551,794,639.42	-190,750,390.52	-34.57%	主要系爱建房产分公司对项目公司众轩公司委托贷款及子公司购买资金信托计划
其他应收款	100,403,770.20	67,161,934.19	33,241,836.01	49.50%	主要系爱建房产分公司增加众轩置业和昊川置业公司的应收款及对减少爱坤置业的应收款所致
存货	52,136,874.51	355,211,857.80	-303,074,983.29	-85.32%	主要系公司合并范围变化,减少存货
一年内到期的非流动资产	120,000,000.00		120,000,000.00		系爱建房产分公司对项目公司众轩置业发放委托贷款
发放贷款及垫款	91,080,000.00	49,500,000.00	41,580,000.00	84.00%	子公司爱建信托公司发放贷款
固定资产	67,275,852.44	36,104,245.48	31,171,606.96	86.34%	子公司爱建实业公司购买微捷路厂房
应付账款	13,996,604.35	27,860,718.04	-13,864,113.69	-49.76%	主要系公司合并范围变化,减少应付账款
其他应付款	154,234,702.76	483,523,197.81	-329,288,495.05	-68.10%	主要系公司合并范围变化,减少其他应付款
递延所得税负债	35,285,297.94	58,066,740.72	-22,781,442.78	-39.23%	主要系公司持有的法人股期末市价下降
少数股东权益	3,597,250.44	5,648,107.77	-2,050,857.33	-36.31%	主要系少数股东权益及其他综合收益减少

1.2.2 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
手续费及佣金收入	90,067,472.77	52,949,578.77	37,117,894.00	70.10%	子公司爱建信托公司信托业务手续费增加
公允价值变动收益	-5,475,707.40	15,907,859.78	-21,383,567.18	-134.42%	主要系公司持有的交易性金融资产期末市价下跌
投资收益	144,778,874.41	92,553,333.87	52,225,540.54	56.43%	主要系爱建房产分公司本期项目股权转让收益
营业利润	113,842,630.09	58,110,542.22	55,732,087.87	95.91%	主要系爱建房产分公司本期项目股权转让收益
所得税费用	12,096,769.83	-440,836.67	12,537,606.50	2844.05%	主要系本期股权转让收益增加应缴企业所得税
归属于母公司所有者的净利润	104,916,836.37	63,834,441.47	41,082,394.90	64.36%	主要系子分公司净利润和投资收益增加

1.2.3 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	-128,126,970.82	37,084,902.08	-165,211,872.90	-445.50%	主要系子公司爱建信托公司发放贷款增加
投资活动产生的现金流量净额	-40,767,249.92	58,503,097.68	-99,270,347.60	-169.68%	主要系爱建房产分公司发放委托贷款及子公司购买资金信托计划
筹资活动产生的现金流量净额	-20,591,902.93	-8,915,997.08	-11,675,905.85	-130.95%	主要系公司本期未新增银行借款及银行贷款利息增加

1.2.4 对公司未来发展的展望

1.2.5 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(三) 公司投资情况

1.1 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。

1.2 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 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

依据企业会计准则解释第4号：公司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的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益；据此公司对资产负债表项目（年初余额）—未分配利润、少数股东权益以及利润表项目（上年金额）—归属于母公司所有者的净利润、少数股东损益进行了追溯调整，金额 1,247,355.08 元。

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

(五) 董事会日常工作情况

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
五届四十五次	2010年1月15日	1.审议通过《关于召开公司2010年第一次临时股东大会的议案》	中国证券报，上海证券报	2010年1月16日
五届四十六次	2010年2月25日	1.审议通过《关于2009年工作总结和2010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2009年度资产减值准备计提及核销报告》4.审议通过《公司2009年度财务决算报告》5.审议通过《公司2009年度分配方案（草案）》6.审议通过《公司2009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《董事会关于公司内部控制的自我评估报告》9.审议通过《上海爱建股份有限公司2009年履行社会责任报告》10.审议通过《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》11.审议通过《上海爱建股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》12.审议通过《上海爱建股份有限公司内幕信息知情人管理制度》13.审议通过《关于终止与上海宏润地产有限公司所签〈股权转让框架协议〉及〈股权转让协议〉的议案》14.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》15.审议通过《关于上海爱坤置业有限公司出让其所持江苏恒盛房地产开发有限公司股权的议案》	中国证券报，上海证券报	2010年2月27日
五届四十七次	2010年4月8日	1.审议通过《关于申请工行借款9700万元（再融资）的议案》	中国证券报，上海证券报	2010年4月9日
五届四十八次	2010年4月26日	1.审议通过《公司2010年第一季度报告》	中国证券报，上海证券报	2010年4月28日
五届四十九次	2010年6月7日	1.审议通过《关于授权投资爱建信托计划的议案》2.审议通过《关于召开公司第十九次（2009年度）股东大会的议案》	中国证券报，上海证券报	2010年6月8日

五届五十次	2010年6月29日	1.审议通过《关于出让上海爱坤置业有限公司60%股权的议案》2.审议通过《关于向上海众轩置业有限公司委托贷款的议案》	中国证券报, 上海证券报	2010年6月30日
五届五十一次	2010年8月19日	1.审议通过《公司2010年半年度报告》2.审议通过《关于租赁办公场所的关联交易议案》3.审议通过《董事会关于公司2010年上半年内部控制的自我评估报告》	中国证券报, 上海证券报	2010年8月21日
五届五十二次	2010年10月21日	1.审议通过《关于向上海银行申请再融资2亿元的议案》	中国证券报, 上海证券报	2010年10月22日
五届五十三次	2010年10月28日	1.审议通过《公司2010年第三季度报告》2.审议通过《关于将公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的有效期限延期一年的议案》3.审议通过《关于将公司向特定对象非公开发行股票募集现金方案的有效期限延期一年的议案》4.审议通过《关于提请股东大会将授权董事会办理本次交易相关事宜的有效期限延期一年的议案》5.审议通过《关于召开公司2010年第二次临时股东大会的议案》	中国证券报, 上海证券报	2010年10月30日
五届五十四次	2010年12月1日	1.审议通过《关于出让公司所持上海昊川置业有限公司10%股权的议案》2.审议通过《上海爱建股份有限公司总经理工作细则》3.审议通过《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度(试行)》4.审议通过《上海爱建股份有限公司关于对上海爱建信托投资有限责任公司授权的实施方案》5.审议通过《关于召开公司2010年第三次临时股东大会的议案》	中国证券报, 上海证券报	2010年12月2日
五届五十五次	2010年12月13日	1.审议通过《关于同意爱建信托核销江苏新苑集团公司贷款呆帐损失的议案》	中国证券报, 上海证券报	2010年12月14日

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一次年度股东大会, 即第十九次(2009年度)股东大会; 三次临时股东大会, 即2010年第一次临时股东大会, 2010年第二次临时股东大会和2010年第三次临时股东大会。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。

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。

2010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2010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。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

2010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。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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。

6、董事会对于内部控制责任的声明

建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度,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。本公司财务报告相关内部控制的目标是:保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。

由于内部控制存在固有局限性,因此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,但仍存在一些不足,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及时加强与完善。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价,并认为其在2010年度有效。

7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查,内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况?否

(六) 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。	

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	7
监事会会议情况	监事会会议议题
2010年1月14日召开第五届监事会第十九次会议（通讯表决方式）	审议通过《关于增补任文燕女士为公司第五届监事会监事的议案》、《关于增补张行女士为公司第五届监事会监事的议案》
2010年2月2日召开第五届监事会第二十次会议	审议通过《关于推选任文燕女士为公司第五届监事会主席的议案》
2010年2月25日召开第五届监事会第二十一次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2009年年度报告》、《上海爱建股份有限公司第五届监事会2009年度工作报告》
2010年4月26日召开第五届监事会第二十二次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2010年第一季度报告》、《上海爱建股份有限公司监事会关于实行公司定期报告预审的暂行规定》、审议修改《上海爱建股份有限公司监事会议事规则》
2010年6月29日召开第五届监事会第二十三次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司监事会关于试行监督工作联席会议制度的办法》
2010年8月19日召开第五届监事会第二十四次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2010年半年度报告》
2010年10月28日召开第五届监事会第二十五次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2010年第三季度报告》

1、报告期内监事会工作情况

(1) 报告期内，监事会共召开7次会议（其中1次为通讯表决方式），列席了6次董事会，列席了4次股东大会。监事会对公司2009年年度报告、2010年第一季度报告、2010年半年度报告及2010年第三季度报告等进行了审议并出具了独立的审核意见。

(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。对公司重大问题进行独立审议和发表独立意见，依法履行监事会的知情、监督及检查职责。

(3) 报告期内，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。2名监事出（列）席公司2010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监督职责。

(4) 报告期内，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。年内先后对公司2010年第一季度报告、2010年半年度报告及2010年第三季度报告等进行了预审并提出了监事会的预审意见。同时，关注公司建立及实施内部控制制度和加强内控制度的执行情况。

2、加强基础工作，完善和制订相关工作制度

(1) 广泛征求意见，明确全年工作重点。年初经广泛听取各方意见，制订了2010年全年工作计划。工作计划突出了全年的工作重点，明确了分阶段实施的工作任务，完成时限及相关责任人。力求使监事会全年工作做到有计划、有重点、有保证。

(2) 上半年在广泛听取意见的基础上，经监事会第22次会议和第23次会议审议通过，先后出台了《上海爱建股份有限公司监事会关于实行公司定期报告预审的暂行规定》和《上海爱建股份有限公司监事会关于试行监督工作联席会议制度的办法》。

3、借助外脑，走出去学习，为提高监督的有效性开阔思路，拓宽视野

上半年先后走访了上海纺织（控股）集团监事会、上海国际港务集团监事会和浦发银行监事会，

就如何开展监事会的工作，如何加强监督及有效防范风险，构筑强有力的监督制度、监督氛围和监督文化等进行了学习、交流和互动并形成了调研报告《关于加强监事会建设的若干思考和建议》。

4、组织监事参加培训

年内组织了 4 名监事分别参加了上海市国资委和上海证监局、上海市金融办组织的监事培训，参加率占公司全体监事的 80%。通过培训，监事对上市公司有关的法律法规、相关规定等有了更深的理解和体会。

（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，监事会通过预审公司定期报告，审阅公司财务报表、企业内审报告等，对公司的财务运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 2010 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

2010 年 2 月 25 日公司第五届董事会第四十六次会议审议通过《关于出让上海爱建顾村置业有限公司 90% 股权的议案》、《关于上海爱坤置业有限公司出让其所持江苏恒盛房地产开发有限公司股权的议案》；2010 年 6 月 29 日公司第五届董事会第五十次会议审议通过《关于出让上海爱坤置业有限公司 60% 股权的议案》；2010 年 10 月 28 日公司第五届董事会第五十三次会议审议通过《关于将公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的有效期限延期一年的议案》等；2010 年 12 月 1 日公司第五届董事会第五十四次会议审议通过《关于出让公司所持上海昊川置业有限公司 10% 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，2010 年 8 月 19 日公司第五届董事会第五十一次会议审议通过《关于租赁办公场所的关联交易议案》。监事会认为，该关联交易的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 2010 年度实现归属于母公司的净利润与去年同期相比增长 50% 以上。有关公司 2010 年度业绩预增的相关信息已于 2011 年 1 月 19 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。

（九）监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

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，依法决策、合法经营、规范运作，加强管理。公司根据守法合规的要求，进一步梳理、完善和加强公司内部管控工作。颁布实施《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度（试行）》、《上海爱建股份有限公司控股子公司报审、报备、政令、检查实施细则（试行）》、《上海爱建股份有限公司关于对上海爱建信托投资有限责任公司授权的实施方案》，修改《上海爱建股份有限公司总经理工作细则》。公司的内控管理机制得到进一步的加强，公司的内部工作流程的执行力有所提高，有效防范了企业的管理、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价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价报告真实、客观的反映了公司内控制度的建设与执行情况，对财务报告相关内部控制进行的评价是客观的。监事会关注：虽未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷，但仍存在一些不足。监事会建议：公司要以贯彻实施《企业内部控制基本规范》为重点，切实加强《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度（试行）》的执行力，进一步推进企业内控建设，促进公司的健康发展。

十、重要事项

（一）重大诉讼仲裁事项

有关福建闽东电力股份有限公司诉上海爱建信托有限公司、爱建证券有限责任公司上海复兴东路证券营业部、爱建证券有限责任公司返还客户交易结算资金一案，本公司已于 2010 年 11 月 6 日公告（详见公司临 2010—035 号公告）。目前该案正在审理中，尚未判决。

除此之外，本年度公司无其他重大诉讼、仲裁事项。

（二）破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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）	占期末证券投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	600000	浦发银行	18,060,260.04	1,300,000	16,107,000.00	92.01	-5,583,000.00
2	股票	900913	*ST 联华 B	167,565.66	130,000	635,381.84	3.63	148,940.87
3	股票	900902	*ST 二纺 B	169,012.71	205,390	568,578.80	3.25	-59,716.11
4	股票	300159	新研股份	34,990.00	500	34,990.00	0.20	
5	股票	300156	天立环保	29,000.00	500	29,000.00	0.17	

6	股票	600378	天科股份	3,128.43	1,542	26,522.40	0.15	10,707.84
7	股票	600593	大连圣亚	7,660.00	1,340	26,692.80	0.15	7,825.60
8	股票	600558	大西洋	6,740.00	1,320	24,842.40	0.14	13.20
9	股票	300155	安居宝	24,500.00	500	24,500.00	0.14	
10	股票	300158	振东制药	19,400.00	500	19,400.00	0.11	
期末持有的其他证券投资				8,707.00	/	8,831.20	0.05	-478.80
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	812,569.54
合计				18,530,963.84	/	17,505,739.44	100%	-4,663,137.86

8、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	2,145,228.13	0.03	7,095,900.00	13,481,562.50	-17,757,500.00	可供出售金融资产	设立投资
600000	浦发银行	1,269,105.00	0.04	50,963,675.49	474,610.50	-17,665,002.81	可供出售金融资产	设立投资
600617	*ST联华	4,200,478.00	1.89	35,959,409.76		12,218,602.26	可供出售金融资产	设立投资
600655	豫园商城	84,300.00	0.01	1,006,355.90	3,325.44	-129,697.54	可供出售金融资产	设立投资
600838	上海九百	61,900.00	0.02	520,128.00		-67,132.80	可供出售金融资产	设立投资
600637	广电信息	7,315.68	0.0004	23,019.86		4,257.85	可供出售金融资产	设立投资
600082	海泰发展	10,250.00	0.002		64,844.22	-66,950.00	可供出售金融资产	设立投资
600665	天地源	781,200.00	0.05		1,710,643.35	-1,616,400.00	可供出售金融资产	设立投资
合计		8,559,776.81	/	95,568,489.01	15,734,986.01	-25,079,823.04	/	/

9、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	1,675,656.00		长期股权投资	设立投资
上海国际信托投资公司	14,999,200.00		0.40	14,999,200.00	1,499,880.00		长期股权投资	设立投资
上海银行股份有限公司	767,700.00		<1	767,700.00	115,155.00		长期股权投资	设立投资
天安保险股份有限公司	16,284,645.60		<5	8,142,322.80			长期股权投资	设立投资
爱建证券有限责任公司	222,500,000.00		20.23	236,767,587.44	12,171,489.70	-1,461,814.57	长期股权投资	设立投资
合计	266,051,545.60		/	272,176,810.24	15,462,180.70	-1,461,814.57	/	/

10、 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）
卖出	申能股份	2,430,000	1,500,000	930,000	2,800,000.00	12,995,562.50
卖出	海泰发展	10,000	10,000		10,250.00	64,844.22
卖出	天地源	360,000	360,000		781,200.00	1,710,643.35
买入	振东制药		500	500	19,400.00	
买入	新研股份		500	500	34,990.00	
买入	天立环保		500	500	29,000.00	
买入	安居宝		500	500	24,500.00	

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 662,330.30 元。

（四） 资产交易事项

1、 出售资产情况

单位:万元 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
江苏沪武建设工程有限公司	江苏恒盛房地产开发有限公司股权	2010年3月8日	7,120.10		1,202.55	否	协议定价	是	是	11.46	
上海沪都置业有限公司	上海爱建顾村置业有限公司股权	2010年3月8日	2,153.98		1,031.26	否	协议定价	是	是	9.83	
上海宜和房地产经纪有限公司	上海爱坤置业有限公司股权	2010年6月29日	2,360.14		367.24	否	协议定价	是	否	3.50	
浙江康恒房地产开发有限公司	上海昊川置业有限公司股权	2010年12月17日	8,700.00		8,200.00	否	协议定价	是	否	78.16	

1) 出让上海爱建顾村置业有限公司 90% 股权（详见 2010 年 2 月 27 日公司临 2010—012 公告）公司将所持有的上海爱建顾村置业有限公司 85% 的股权，以净资产评估值 2034.3135 万元协议转让给上海沪都置业有限公司和江苏沪武建设工程有限公司；

上海爱和置业发展有限公司（爱建股份持有 95% 股权）将其持有的上海爱建顾村置业有限公司 5% 股权，以净资产评估值 119.6655 万元协议转让给上海沪都置业有限公司和江苏沪武建设工程有限公司。

报告期内，全部股权转让款已收到，工商变更登记手续已办理完成。

2) 控股子公司上海爱坤置业有限公司出让所持江苏恒盛房地产开发有限公司股权（详见 2010 年 2 月 27 日公司临 2010—013 号公告）

公司控股子公司上海爱坤置业有限公司（爱建股份持有 60% 股权）将所持有的江苏恒盛房地产开发有限公司 100% 股权，以 10283.1 万元的价格协议转让给江苏沪武建设工程有限公司。

报告期内，全部股权转让款已收到，工商变更登记手续已办理完成，恒盛公司尚有 1400 万元欠款待在二期土地证办理后归还爱坤公司。

3) 出让上海爱坤置业有限公司 60% 股权（详见 2010 年 6 月 30 日公司临 2010—025 号公告）

公司将所持有的上海爱坤置业有限公司 60% 的股权，以净资产评估值 23601376.78 元协议转让给上海宜和房产经纪有限公司。

报告期内，全部股权转让款已收到，工商变更登记手续已办理完成，尚有 1400 万元欠款待恒盛公司归还爱坤公司后归还爱建股份。

4) 出让公司所持上海昊川置业有限公司 10% 股权（详见 2010 年 12 月 2 日公司临 2010—041 号公告）

公司将所持有的上海昊川置业有限公司 10% 股权，以净资产评估值为基准，协商定价 8700 万元，协议转让给浙江康恒房地产开发有限公司。

报告期内，全部股权转让款已收到，工商变更登记手续已办理完成。昊川公司应在 2011 年 6 月 25 日前向爱建股份支付股东借款 3000 万元，在 2011 年 12 月 20 日前向爱建股份支付股东借款 6350 万元及股东借款利息，在 2012 年 12 月 20 日前向爱建股份支付前期开发补偿费 2650 万元及其利息。

报告期后，受让方已通过昊川公司向爱建股份支付股东借款 3000 万元及相应利息。

上述股权出让有利于完善本公司对外投资的梳理，调整投资结构，有利于公司的长期发展。

（五）报告期内公司重大关联交易事项

1、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	735.44	3,053.19		
上海方达投资发展有限	控股子公司		1,693.13		

公司					
香港怡荣发展有限公司	全资子公司的附属企业	-765.55	224.54		
上海工商房屋建设有限公司	联营公司		1,717.81		
上海众轩置业有限公司	联营公司	1,700.00	1,700.00		
上海爱坤置业有限公司	联营公司	-6,257.55			
上海昊川置业有限公司	联营公司	-4,500.00			
合计		-9,087.66	8,388.67		
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			

2、其他重大关联交易

公司及控股子公司上海爱建信托投资有限责任公司、上海爱建进出口有限公司、上海爱建实业有限公司租赁关联方上海建岭工贸实业有限公司所拥有的上海市零陵路 599 号房产（爱谦大厦）作为办公场所。租赁面积为 9600 m²，年租金为 788.4 万元。本次关联交易的定价政策为双方参照同市场价格协商确定租金价格。

（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

上海爱建股份有限公司将所持有的上海昊川置业有限公司 10%股权转让给浙江康恒房地产开发有限公司,爱建股份董事会审议后已于 2010 年 12 月 2 日公告(详见 2010 年 12 月 2 日公司临 2010-041 号公告),并已经 2010 年 12 月 17 日股东大会审议批准。目前受让方已按照合同约定,支付了 8700 万元股权转让款,并按照协议约定通过昊川公司归还了 3000 万元股东借款本金及相应利息。

根据合同,受让方将在 2011 年 12 月 20 日前向爱建股份支付股东借款 6350 万元及股东借款利息,在 2012 年 12 月 20 日前向爱建股份支付前期开发补偿费 2650 万元及其利息。

(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>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>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>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>2010 年 9 月 30 日,本公司收到中国证监会 091924 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》。详见公司临 2010-032 公告。</p> <p>2010 年 11 月 17 日,公司披露了《关于延期提交发行股份购买资产申请文件反馈意见书面回复的公告》。详见公司临 2010-039 公告。</p> <p>目前,根据《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的要求,本公司与各中介机构、相关各方正在积极准备补充资料和说明。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
	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
境内会计师事务所报酬	85 万元
境内会计师事务所审计年限	19 年

(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
本报告期公司及其董事、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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十一) 其他重大事项的说明

1、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》(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资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资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 日召开公司 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资金方案的议案》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)。

2010 年 9 月 30 日下午, 本公司收到中国证监会 091924 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(详见 2010 年 10 月 11 日本公司临 2010-032 公告)。

2010 年 11 月 17 日, 公司披露了《关于延期提交发行股份购买资产申请文件反馈意见书面回复的公告》(详见 2010 年 11 月 17 日本公司临 2010-039 公告)。

目前, 根据《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的要求, 本公司与各中介机构、相关各方正在积极准备补充资料和说明。

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。

(十二) 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资产重组进展公告	中国证券报 A11, 上海证券报 33	2010年1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十九次会议（通讯方式）决议公告	中国证券报 C003, 上海证券报 22	2010年1月16日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十五次会议决议暨召开公司2010年第一次临时股东大会公告	中国证券报 C003, 上海证券报 22	2010年1月16日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司股改限售流通股上市公告	中国证券报 C08, 上海证券报 B28	2010年1月26日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》的公告	中国证券报 C08, 上海证券报 B28	2010年1月26日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司2009年度业绩预增公告	中国证券报 C010, 上海证券报 27	2010年1月30日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司2010年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 A19, 上海证券报 B21	2010年2月3日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届监事会第二十次会议决议公告	中国证券报 A19, 上海证券报 B21	2010年2月3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 D006, 上海证券报 B15	2010年2月26日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十六次会议决议公告	中国证券报 C047, 上海证券报 35	2010年2月27日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届监事会第二十一次会议决议公告	中国证券报 C047, 上海证券报 35	2010年2月27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 C047, 上海证券报 35	2010年2月27日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于上海爱坤置业有限公司出让其所持江苏恒盛房地产开发有限公司股权的公告	中国证券报 C047, 上海证券报 35	2010年2月27日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司股改限售流通股上市公告	中国证券报 C003, 上海证券报 33	2010年3月15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 D003, 上海证券报 B64	2010年3月26日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于出售本公司所持其他上市公司可流通法人股的公告	中国证券报 D003, 上海证券报 B59	2010年4月2日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十七次会议决议公告	中国证券报 D002, 上海证券报 B26	2010年4月9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 C045, 上海证券报 72	2010年4月26日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届监事会第二十二次会议决议公告	中国证券报 D018, 上海证券报 B22	2010年4月28日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司重大资产重组进	中国证券报 B003,	2010年5	http://www.sse.com.cn/

展公告	上海证券报 B23	月 26 日	
上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十九次会议决议暨召开公司第十九次（2009 年度）股东大会公告	中国证券报 B003， 上海证券报 B22	2010 年 6 月 8 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 B003， 上海证券报 15	2010 年 6 月 26 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第十九次（2009 年度）股东大会决议公告	中国证券报 B018， 上海证券报 B30	2010 年 6 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五十次会议决议公告	中国证券报 B018， 上海证券报 B30	2010 年 6 月 30 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于出让上海爱坤置业有限公司 60% 股权的公告	中国证券报 B018， 上海证券报 B30	2010 年 6 月 30 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司股改限售流通股上市公告	中国证券报 B002， 上海证券报 19	2010 年 7 月 26 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 B002， 上海证券报 19	2010 年 7 月 26 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十一次会议决议公告	中国证券报 B013， 上海证券报 66	2010 年 8 月 21 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于租赁办公场所的关联交易公告	中国证券报 B013， 上海证券报 66	2010 年 8 月 21 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 B003， 上海证券报 B189	2010 年 8 月 26 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 A32， 上海证券报 48	2010 年 9 月 27 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的公告	中国证券报 B002， 上海证券报 36	2010 年 10 月 11 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十二次会议决议公告	中国证券报 A23， 上海证券报 B11	2010 年 10 月 22 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十三次会议决议暨召开公司 2010 年第二次临时股东大会通知公告	中国证券报 B026， 上海证券报 26	2010 年 10 月 30 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司有关诉讼案件进展公告	中国证券报 B003， 上海证券报 29	2010 年 11 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 B011， 上海证券报 B23	2010 年 11 月 11 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会第二次通知公告	中国证券报 B011， 上海证券报 B23	2010 年 11 月 11 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 B002， 上海证券报 B21	2010 年 11 月 17	http://www.sse.com.cn/

		日	
上海爱建股份有限公司关于延期提交发行股份购买资产申请文件反馈意见书面回复的公告	中国证券报 B002, 上海证券报 B21	2010 年 11 月 17 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十四次会议决议暨召开公司 2010 年第三次临时股东大会通知公告	中国证券报 B010, 上海证券报 B19	2010 年 12 月 2 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司关于出让公司所持上海吴川置业有限公司 10% 股权的公告	中国证券报 B010, 上海证券报 B19	2010 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 B015, 上海证券报 29	2010 年 12 月 11 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十五次会议决议公告	中国证券报 B002, 上海证券报 B16	2010 年 12 月 14 日	http://www.sse.com.cn/
上海爱建股份有限公司 2010 年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 B006, 上海证券报 21	2010 年 12 月 18 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(2011)第11296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(以下简称贵公司)财务报表,包括2010年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2010年度的利润表和合并利润表、2010年度的现金流量表和合并现金流量表、2010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贵公司管理层的责任。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，贵公司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贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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·上海

中国注册会计师：施朝禹

二〇一一年三月二十八日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2010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		361,044,248.90	551,794,639.42
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		17,505,739.44	22,979,646.84
应收票据		2,059,000.00	4,031,433.60
应收账款		23,832,285.08	20,819,765.23
预付款项		22,598,431.33	20,470,703.14
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		1,262,802.08	1,286,200.11
应收股利		1,612,768.76	2,220,347.82
其他应收款		100,403,770.20	67,161,934.19
买入返售金融资产			
存货		52,136,874.51	355,211,857.80
一年内到期的非流动资产		120,000,000.00	
其他流动资产			
流动资产合计		702,455,920.30	1,045,976,528.15
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款		91,080,000.00	49,500,000.00
可供出售金融资产		99,524,739.01	127,873,512.05
持有至到期投资		30,000,000.00	30,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		368,199,020.58	389,308,742.24
投资性房地产		40,804,371.67	45,401,155.37
固定资产		67,275,852.44	36,104,245.48
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		14,172,249.81	14,813,159.60
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		1,411,677.35	3,372,237.49
递延所得税资产		2,843,531.89	3,580,434.89
其他非流动资产		415,762,248.15	337,955,932.22
非流动资产合计		1,131,073,690.90	1,037,909,419.34
资产总计		1,833,529,611.20	2,083,885,947.49
流动负债：			
短期借款		297,000,000.00	297,000,000.00
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		13,996,604.35	27,860,718.04
预收款项		26,057,918.32	23,466,781.22
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		4,581,601.57	4,808,297.03
应交税费		23,390,637.39	-7,193,331.52
应付利息			
应付股利		1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款		154,234,702.76	483,523,197.81
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		520,851,042.81	831,055,241.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		3,243,280.66	3,264,477.43
专项应付款			
预计负债			1,100,000.00
递延所得税负债		35,285,297.94	58,066,740.72
其他非流动负债		28,436,723.23	28,436,723.23
非流动负债合计		66,965,301.83	90,867,941.38
负债合计		587,816,344.64	921,923,182.38
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		705,739,579.44	725,657,310.81
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		-684,699,688.01	-789,560,880.33
外币报表折算差额		1,321,479.79	463,581.96
归属于母公司所有者 权益合计		1,242,116,016.12	1,156,314,657.34
少数股东权益		3,597,250.44	5,648,107.77
所有者权益合计		1,245,713,266.56	1,161,962,765.11
负债和所有者权益 总计		1,833,529,611.20	2,083,885,947.49

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：徐宁

母公司资产负债表

2010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		129,150,491.72	210,225,739.66
交易性金融资产		16,107,000.00	21,690,000.00
应收票据			
应收账款			
预付款项		297,765.00	297,765.00
应收利息			
应收股利		1,618,648.03	1,150,766.76
其他应收款		99,279,923.61	70,091,180.12
存货		29,788,274.70	29,799,555.70
一年内到期的非流动 资产		139,000,000.00	18,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		415,242,103.06	351,255,007.24
非流动资产：			
可供出售金融资产		90,738,085.25	117,604,285.80
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		716,258,536.16	748,237,290.38
投资性房地产		36,895,764.84	41,503,256.13
固定资产		5,347,349.42	6,477,317.29

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		301,992.24	482,910.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,606,677.35	3,748,913.99
递延所得税资产		488,315.01	
其他非流动资产		218,881,400.00	202,881,400.00
非流动资产合计		1,070,518,120.27	1,120,935,373.74
资产总计		1,485,760,223.33	1,472,190,380.98
流动负债：			
短期借款		297,000,000.00	297,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		324,833.05	3,397,838.99
预收款项		797,884.50	821,536.00
应付职工薪酬		2,125,930.76	2,299,775.85
应交税费		28,515,712.52	572,243.70
应付利息			
应付股利		1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款		90,140,540.45	103,803,011.98
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		420,494,479.70	409,483,984.94
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		34,407,812.31	54,457,955.04
其他非流动负债		14,485,441.92	14,485,441.92
非流动负债合计		48,893,254.23	68,943,396.96
负债合计		469,387,733.93	478,427,381.90
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		680,940,629.96	699,250,786.78

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		-884,322,785.46	-925,242,432.60
所有者权益(或股东权益)合计		1,016,372,489.40	993,762,999.08
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,485,760,223.33	1,472,190,380.98

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：徐宁

合并利润表

2010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		488,634,578.88	513,707,914.37
其中：营业收入		388,594,476.55	452,838,239.16
利息收入		9,972,629.56	7,920,096.44
已赚保费			
手续费及佣金收入		90,067,472.77	52,949,578.77
二、营业总成本		512,957,717.54	564,022,869.79
其中：营业成本		336,154,246.97	391,134,102.74
利息支出			-1,373,285.40
手续费及佣金支出		5,439,469.69	543,109.50
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		10,542,810.92	17,881,542.33
销售费用		17,509,282.55	16,496,668.32
管理费用		128,339,533.40	133,743,597.54
财务费用		12,771,737.37	9,707,378.68
资产减值损失		2,200,636.64	-4,110,243.92
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		-5,475,707.40	15,907,859.78
投资收益（损失以“—”号填列）		144,778,874.41	92,553,333.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13,471,220.96	59,810,557.42
汇兑收益（损失以“—”号填列）		-1,137,398.26	-35,696.01

三、营业利润（亏损以“－”号填列）		113,842,630.09	58,110,542.22
加：营业外收入		3,329,887.22	5,270,123.22
减：营业外支出		771,614.89	1,557,867.65
其中：非流动资产处置损失		139,095.76	23,825.45
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		116,400,902.42	61,822,797.79
减：所得税费用		12,096,769.83	-440,836.67
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		104,304,132.59	62,263,634.46
归属于母公司所有者的净利润		104,916,836.37	63,834,441.47
少数股东损益		-612,703.78	-1,570,807.01
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.128	0.078
（二）稀释每股收益		0.128	0.078
七、其他综合收益		-19,090,219.57	49,130,681.67
八、综合收益总额		85,213,913.02	111,394,316.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		85,857,002.83	112,991,324.40
归属于少数股东的综合收益总额		-643,089.81	-1,597,008.27

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：徐宁

母公司利润表
2010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		27,984,806.27	14,524,423.72
减：营业成本		3,801,761.67	6,274,973.75
营业税金及附加		1,747,412.53	2,414,440.62
销售费用		54,082.56	64,256.26
管理费用		66,556,260.55	64,381,004.23
财务费用		15,083,219.41	14,779,613.19
资产减值损失		15,784,718.47	3,845,633.46
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-5,583,000.00	15,205,113.91
投资收益（损失以“－”号填列）		142,972,247.02	97,974,275.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,079,791.60	37,838,661.19
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		62,346,598.10	35,943,891.56
加：营业外收入		476,570.98	2,635,843.96
减：营业外支出		582,004.58	41,980.40
其中：非流动资产处置损失		26,967.53	65.60

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		62,241,164.50	38,537,755.12
减：所得税费用		11,834,946.72	-9,033,999.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		50,406,217.78	47,571,754.62
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-18,310,156.82	45,373,602.13
七、综合收益总额		32,096,060.96	92,945,356.75

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：徐宁

合并现金流量表

2010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		406,748,876.94	315,186,773.67
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		100,006,831.87	68,910,085.97
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		20,671,707.36	14,903,820.24
收到其他与经营活动有关的现金		249,417,657.07	181,556,532.23
经营活动现金流入		776,845,073.24	580,556,698.63

小计			
购买商品、接受劳务支付的现金		387,241,683.58	259,372,592.38
客户贷款及垫款净增加额		38,813,695.00	-105,558,253.76
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		5,439,469.69	543,109.50
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		86,348,512.93	81,308,231.42
支付的各项税费		48,647,557.02	57,721,752.62
支付其他与经营活动有关的现金		338,481,125.84	250,084,364.39
经营活动现金流出小计		904,972,044.06	543,471,796.55
经营活动产生的现金流量净额		-128,126,970.82	37,084,902.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		22,294,915.37	75,389,494.32
取得投资收益收到的现金		11,198,145.85	31,751,994.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,164,684.68	4,065,470.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		162,044,379.86	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		196,702,125.76	111,206,958.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,697,490.68	642,120.69
投资支付的现金		232,771,885.00	52,061,740.00
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		237,469,375.68	52,703,860.69
投资活动产生的现金流量净额		-40,767,249.92	58,503,097.68
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		297,000,000.00	382,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		297,000,000.00	382,000,000.00
偿还债务支付的现金		297,000,000.00	375,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,341,902.93	15,915,997.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,320,975.02	
支付其他与筹资活动有关的现金		250,000.00	
筹资活动现金流出小计		317,591,902.93	390,915,997.08
筹资活动产生的现金流量净额		-20,591,902.93	-8,915,997.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,264,266.85	3,448,223.01
五、现金及现金等价物净增加额		-190,750,390.52	90,120,225.69
加：期初现金及现金等价物余额		551,794,639.42	461,674,413.73
六、期末现金及现金等价物余额		361,044,248.90	551,794,639.42

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：徐宁

母公司现金流量表

2010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		27,407,418.71	14,580,345.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		190,236,092.98	253,134,299.30
经营活动现金流入小计		217,643,511.69	267,714,645.02
购买商品、接受劳务支付的现金		2,689,231.82	1,374,096.46
支付给职工以及为职工支付的现金		37,466,388.10	31,729,194.17
支付的各项税费		10,688,877.98	17,627,923.48
支付其他与经营活动有关的现金		262,359,139.86	196,827,488.82
经营活动现金流出小计		313,203,637.76	247,558,702.93
经营活动产生的现金流量净额		-95,560,126.07	20,155,942.09
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		36,362,500.07	42,595,229.72
取得投资收益收到的现金		18,426,893.57	54,972,417.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,220.00	5,380.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		130,944,511.78	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		185,745,125.42	97,573,026.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		241,117.63	675,913.73
投资支付的现金		155,000,000.00	7,000,000.00
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		155,241,117.63	7,675,913.73
投资活动产生的现金流量净额		30,504,007.79	89,897,113.06
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		297,000,000.00	382,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		297,000,000.00	382,000,000.00
偿还债务支付的现金		297,000,000.00	372,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,019,090.35	15,864,573.84
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		313,019,090.35	387,864,573.84
筹资活动产生的现金流量净额		-16,019,090.35	-5,864,573.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-39.31	2,406,009.46
五、现金及现金等价物净增加额		-81,075,247.94	106,594,490.77
加：期初现金及现金等价物余额		210,225,739.66	103,631,248.89
六、期末现金及现金等价物余额		129,150,491.72	210,225,739.66

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：徐宁

合并所有者权益变动表

2010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	725,657,310.81			399,350,156.90		-790,808,235.41	463,581.96	6,895,462.85	1,161,962,765.11
加:会计政策变更							1,247,355.08		-1,247,355.08	
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	820,404,488.00	725,657,310.81			399,350,156.90		-789,560,880.33	463,581.96	5,648,107.77	1,161,962,765.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-19,917,731.37					104,861,192.32	857,897.83	-2,050,857.33	83,750,501.45
(一)净利润							104,916,836.37		-612,703.78	104,304,132.59
(二)其他综合收益		-19,917,731.37						857,897.83	-30,386.03	-19,090,219.57
上述(一)和(二)小计		-19,917,731.37					104,916,836.37	857,897.83	-643,089.81	85,213,913.02
(三)所有者投入和减少资本									-250,000.00	-250,000.00
1.所有者投入资本									-250,000.00	-250,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-55,644.05		-4,320,975.02	-4,376,619.07
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								-4,320,975.02	-4,320,975.02
4. 其他						-55,644.05			-55,644.05
(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									
(七)其他								3,163,207.50	3,163,207.50
四、本期末余额	820,404,488.00	705,739,579.44			399,350,156.90	-684,699,688.01	1,321,479.79	3,597,250.44	1,245,713,266.56

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	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

额									
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		49,122,261.56				63,763,846.94	34,621.37	-1,597,008.27	111,323,721.60
（一）净利润						63,834,441.47		-1,570,807.01	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				63,834,441.47	34,621.37	-1,597,008.27	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									
（七）其他									
四、本期期末余额	820,404,488.00	725,657,310.81			399,350,156.90	-789,560,880.33	463,581.96	5,648,107.77	1,161,962,765.11

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：徐宁

母公司所有者权益变动表

2010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	699,250,786.78			399,350,156.90		-925,242,432.60	993,762,999.08
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	699,250,786.78			399,350,156.90		-925,242,432.60	993,762,999.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-18,310,156.82					40,919,647.14	22,609,490.32
(一)净利润							50,406,217.78	50,406,217.78
(二)其他综合收益		-18,310,156.82						-18,310,156.82
上述(一)和(二)小计		-18,310,156.82					50,406,217.78	32,096,060.96
(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								
(七)其他							-9,486,570.64	-9,486,570.64
四、本期期末 余额	820,404,488.00	680,940,629.96			399,350,156.90		-884,322,785.46	1,016,372,489.40

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	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、本年年初	820,404,488.00	653,877,184.65			399,350,156.90		-972,814,187.22	900,817,642.33

余额								
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								
(七) 其他								
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

法定代表人：徐风 主管会计工作负责人：赵德源 会计机构负责人：徐宁

上海爱建股份有限公司

二〇一〇年度财务报表附注

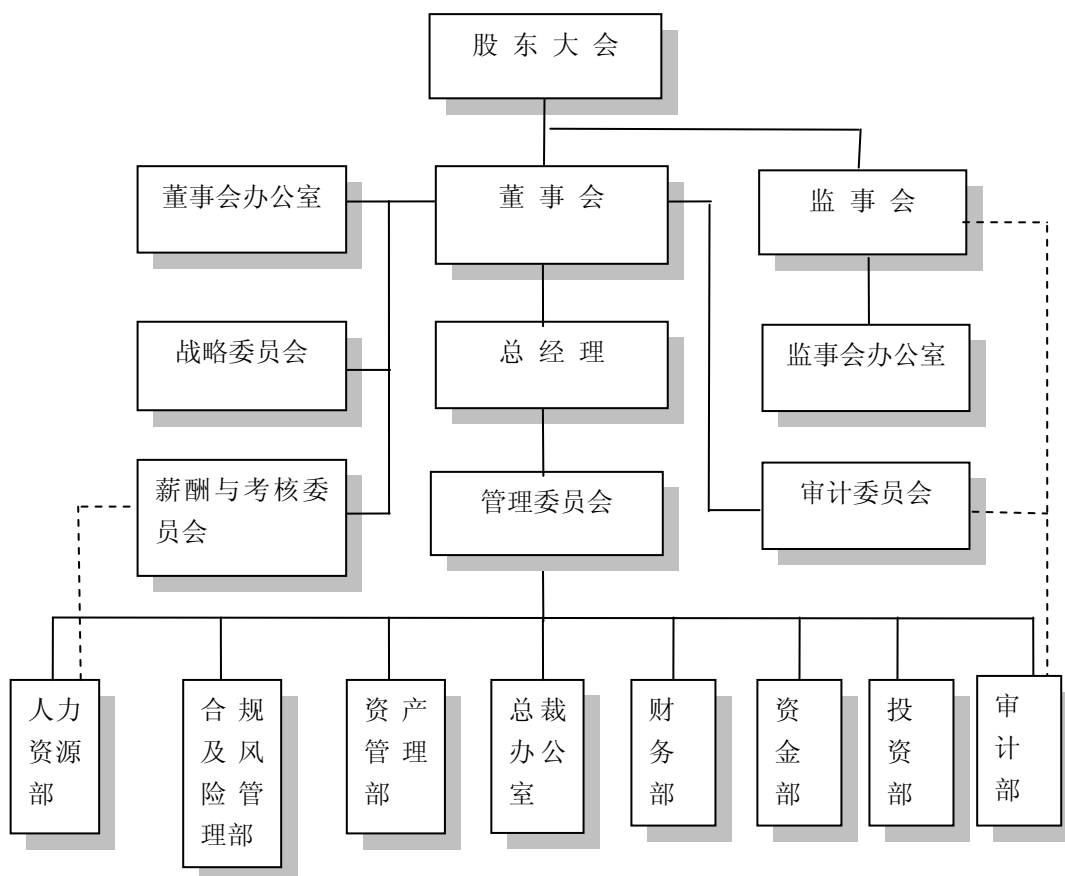
一、 公司基本情况

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。目前，公司所属行业为综合类。

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

截至2010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的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

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，也可能会造成一定损失，计提损失准备 25%。

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

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

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。

3、 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—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

会计政策变更的内容和原因	依据	受影响的报表项目名称	影响金额
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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益	企业会计准则解释第 4 号	未分配利润（年初）	1,247,355.08
		少数股东权益（年初）	-1,247,355.08
		归属于母公司所有者的净利润(上年)	1,247,355.08
		少数股东损益（上年）	-1,247,355.08

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	计税依据
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	22、25	
城市维护建设税	1、7	
教育费附加	3	
河道管理费	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 2010 年度适用的企业所得税税率为 22%。
- 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 2010 年度适用的企业所得税税率为 22%。

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
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	390.83	609.17
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		
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		

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
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	10.99	0.78
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		
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(涉及行政许可的凭许可证经营)	30		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
上海爱建食品厂	全资	上海	工业	11	土特产（涉及行政许可的凭许可证经营）	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	-130.49	256.11
上海爱和置业发展有限公司	全资	上海	房地产	475	房地产开发经营、建筑材料，物业管理，房屋租赁，室内装潢	475		100	100	是	.	
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		
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	88.40	
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

1、 与上年相比，本期新增合并单位 1 家，原因为：

由于上海爱坤置业有限公司减资，其股东之一上海百倍置业有限公司减持 25,000 万元（相关工商变更登记手续于 2010 年 2 月 9 日办理完成），由此公司对上海爱坤置业有限公司的持股比例上升至 60%，能对其进行控制，于 2010 年 2 月将其纳入合并范围。

2、 与上年相比，本期减少合并单位 3 家，原因为：

(1) 经公司董事会批准，公司于 2010 年 6 月将所持上海爱坤置业有限公司全部股份对外转让而失去对其的控制权，因此其在 2010 年 7 月起退出公司合并范围；

(2) 经公司董事会批准，公司及子公司上海爱和置业发展有限公司于 2010 年 3 月分别将所持上海顾村置业有限公司 85%和 5%股份对外转让而失去对其的控制权，因此其在 2010 年 4 月起退出公司合并范围；

(3) 上海爱邦航标置业有限公司系上海顾村置业有限公司控制的子公司，本报告期因公司及子公司对外转让所持上海顾村置业有限公司股份而失去对其的控制权进而失去对上海爱邦航标置业有限公司的控制权，因此其在 2010 年 4 月起退出公司合并范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海爱坤置业有限公司	16,224,331.55	-1,890,660.75
上海爱建顾村置业有限公司	13,874,998.18	-1,850,639.45
上海爱邦航标置业有限公司	3,826,900.49	-183,001.80

(四) 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。

(五) 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。

(六) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
上海爱坤置业有限公司	2010年6月29日	转让款项与处置前享有其净资产份额的差额
上海爱建顾村置业有限公司	2010年3月08日	转让款项与处置前享有其净资产份额的差额

(七) 本期发生的吸收合并

本报告期公司未有吸收合并。

(八) 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	0.85093	0.85093
爱建(新加坡)有限公司	新加坡元	5.1191	5.1191
香港怡荣发展有限公司	港币	0.85093	0.85093

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			429,853.94			444,032.39
港币	3,314.86	0.85093	2,820.72	2,163.10	0.88048	1,904.57
日元	49,740.00	0.081260	4,041.87	49,740.00	0.073782	3,669.92
美元	13,873.26	6.6227	91,878.44	13,873.26	6.8282	94,729.39
小计			528,594.97			544,336.27
银行存款						
人民币			307,376,303.56			495,225,918.04
港币	501,956.28	0.85093	427,129.66	14,156,543.04	0.88048	12,464,553.02
日元	929,600.00	0.081260	75,539.30	976,438.00	0.073782	72,043.55
美元	7,420,347.14	6.6227	49,142,733.01	5,775,254.11	6.8282	39,434,590.11
欧元	315,463.36	8.8065	2,778,128.08	74,159.89	9.7971	726,551.86
英镑	124.06	10.2182	1,267.67	159.04	10.9780	1,745.94
澳元				428,027.69	6.1294	2,623,552.92
新加坡元	90,208.91	5.1191	461,788.43	90,340.73	4.8605	439,101.12
小计			360,262,889.71			550,988,056.56
其他货币资金						
人民币			252,764.22			262,246.59
合 计			361,044,248.90			551,794,639.42

(二) 交易性金融资产

1、 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	17,505,739.44	22,979,646.84

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
浦发银行	1,300,000	18,060,260.04	12.39	16,107,000.00
*ST 联华 B	130,000	167,565.66	USD0.738	635,381.84
*ST 二纺 B	205,390	169,012.71	USD0.418	568,578.80
亚星化学	1,330	8,707.00	6.64	8,831.20
天科股份	1,542	3,128.43	17.2	26,522.40
大西洋	1,320	6,740.00	18.82	24,842.40
大连圣亚	1,340	7,660.00	19.92	26,692.80
振东制药	500	19,400.00	38.8	19,400.00
新研股份	500	34,990.00	69.98	34,990.00
天立环保	500	29,000.00	58	29,000.00
安居宝	500	24,500.00	49	24,500.00
合 计		18,530,963.84		17,505,739.44

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	459,000.00	49,500.00
商业承兑汇票	1,600,000.00	3,981,933.60
合计	2,059,000.00	4,031,433.60

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	2,220,347.82	3,097,092.26	3,973,639.62	1,343,800.46		
其中：(1)上海爱建建筑设计院有限公司	268,968.30	467,881.27	268,968.30	467,881.27	尚未支付	否
(2)上海市颀桥寝园	1,951,379.52	875,919.19	1,951,379.52	875,919.19	尚未支付	否
(3) 申银万国证券股份有限公司		1,675,656.00	1,675,656.00			
(4) 上海宝鼎投资股份有限公司		77,635.80	77,635.80			
2. 账龄一年以上的应收股利		268,968.30		268,968.30		
其中：上海爱建建筑设计院有限公司		268,968.30		268,968.30	尚未支付	否
合 计	2,220,347.82	3,366,060.56	3,973,639.62	1,612,768.76		

(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	1,286,200.11	1,756,488.95	1,779,886.98	1,262,802.08
其中：(1) 定期存款利息	140,348.05	352,291.68	381,421.22	111,218.51
(2) 债券利息	1,145,852.06	1,404,197.27	1,398,465.76	1,151,583.57

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			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,563,122.87	15.53	5,563,122.87	100.00	5,756,311.84	17.62	5,756,311.84	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	28,154,910.40	78.57	4,322,625.32	15.35	24,863,483.03	76.10	4,043,717.80	16.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,115,258.25	5.90	2,115,258.25	100.00	2,053,480.49	6.28	2,053,480.49	100.00
合计	35,833,291.52	100	12,001,006.44		32,673,275.36	100	11,853,510.13	

应收账款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
香港华联公司	3,879,738.53	3,879,738.53	100.00%	按可收回金额
香港金利洋行	1,683,384.34	1,683,384.34	100.00%	按可收回金额
合计	5,563,122.87	5,563,122.87		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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	25,187,584.27	89.46	1,511,255.06	21,913,292.14	88.13	1,314,797.53
1—2年	117,770.00	0.42	23,554.00	190,395.55	0.77	38,079.11
2—3年	123,479.75	0.44	61,739.88	137,908.37	0.55	68,954.19
3年以上	2,726,076.38	9.68	2,726,076.38	2,621,886.97	10.55	2,621,886.97
合计	28,154,910.40	100.00	4,322,625.32	24,863,483.03	100.00	4,043,717.80

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
中技上海进出口公司	401,759.78	401,759.78	100.00%	按可收回金额
天津鑫海造纸厂	281,122.15	281,122.15	100.00%	按可收回金额
东冠纸业有限公司	237,300.00	237,300.00	100.00%	按可收回金额
上海泉隆印务有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00%	按可收回金额
山东太阳纸业公司	170,000.00	170,000.00	100.00%	按可收回金额
河南恒兴纸业股份有限公司	113,768.65	113,768.65	100.00%	按可收回金额
上海星际印刷厂	101,401.03	101,401.03	100.00%	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	100.00%	按可收回金额
徐伟	75,210.00	75,210.00	100.00%	按可收回金额

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海佳盛包装材料有限公司	74,098.38	74,098.38	100.00%	按可收回金额
上海黑苹果印刷厂	70,000.00	70,000.00	100.00%	按可收回金额
上海东方天野国际货运代理有限公司	65,285.00	65,285.00	100.00%	按可收回金额
黄浦投资（集团）发展有限公司	55,206.00	55,206.00	100.00%	按可收回金额
上海立得高皮件有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00%	按可收回金额
上海开伦印刷有限公司	49,562.69	49,562.69	100.00%	按可收回金额
烟台大华纸业公司	31,530.00	31,530.00	100.00%	按可收回金额
上海永风美术制作有限公司	17,667.09	17,667.09	100.00%	按可收回金额
上海旭光纸品包装有限公司	11,571.50	11,571.50	100.00%	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	100.00%	按可收回金额
杭州利群纸业公司	4,180.58	4,180.58	100.00%	按可收回金额
西渡造纸厂	3,906.40	3,906.40	100.00%	按可收回金额
曲阜造纸厂	2,500.00	2,500.00	100.00%	按可收回金额
合计	2,115,258.25	2,115,258.25		

2、 本报告期公司以前年度重大的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

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
上海黑苹果印刷厂	本期收回欠款	按可收回金额	48,000.00	48,000.00
上海天辉广告设计司	本期收回欠款	按可收回金额	4,000.00	4,000.00
合计			52,000.00	52,000.00

3、 本报告期无实际核销的应收账款情况

4、 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

5、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
Marbietrend Bathroom Industries	客户	5,500,903.04	1年以内	15.35
ACETO	客户	3,888,024.11	1年以内	10.85
香港华联公司	客户	3,879,738.53	3年以上	10.83
TRANSTRCNO S.R.L.	客户	1,892,518.99	1年以内	5.28
香港金利洋行	客户	1,683,384.34	3年以上	4.70
合计		16,844,569.01		47.01

6、 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			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	39,500,000.00	17.38	39,500,000.00	100	39,500,000.00	20.80	39,500,000.00	100
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	183,143,770.02	80.60	83,951,400.57	45.84	147,460,464.93	77.63	80,298,530.74	54.45
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,599,057.00	2.02	3,387,656.25	73.66	2,983,856.00	1.57	2,983,856.00	100
合计	227,242,827.02	100	126,839,056.82		189,944,320.93	100.00	122,782,386.74	

其他应收款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海艺嘉贸易发展有限公司	39,500,000.00	39,500,000.00	100.00%	按可收回金额

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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	70,682,119.91	38.59	4,240,927.21	50,832,299.35	34.47	3,049,937.97
1—2年	40,120,240.82	21.91	8,024,048.16	23,996,210.73	16.27	4,799,242.14
2—3年	1,309,968.20	0.72	654,984.10	365,208.45	0.25	182,604.23
3年以上	71,031,441.09	38.78	71,031,441.10	72,266,746.40	49.01	72,266,746.40
合计	183,143,770.02	100	83,951,400.57	147,460,464.93	100	80,298,530.74

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖北华毅化工有限公司	2,030,000.00	2,030,000.00	100.00%	按可收回金额
徐伟	703,856.00	703,856.00	100.00%	按可收回金额
徐蔚	250,000.00	250,000.00	100.00%	按可收回金额
上海万达律师事务所	300,000.00	75,000.00	25.00%	按可收回金额
亚洲一号水务项目垫付费	579,465.00	144,866.25	25.00%	按可收回金额
嘉定新城金郡项目垫付费	735,736.00	183,934.00	25.00%	按可收回金额
合计	4,599,057.00	3,387,656.25		

2、 本报告期公司无以前年度重大的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

3、 本报告期无实际核销的其他应收款

4、 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

5、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
上海昊川置业有限公司	非关联方	48,500,000.00	1 年以内	21.34	往来款
上海昊川置业有限公司	非关联方	45,000,000.00	3 年以上	19.80	往来款
上海爱坤置业有限公司	非关联方	40,000,000.00	1-2 年	17.60	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	17.38	往来款
上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	3 年以上	7.56	往来款
上海众轩置业有限公司	联营企业	17,000,000.00	1 年以内	7.48	往来款
合计		207,178,148.73		91.16	

6、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	7.56
上海众轩置业有限公司	联营企业	17,000,000.00	7.48
加拿大 T. F 特种木材厂	参股企业	1,443,759.32	0.64
合计		35,621,908.05	15.68

(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	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	22,598,431.33	100.00	20,470,703.14	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
上海金彩家具有限公司	非关联方	3,594,400.00	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	2,895,754.52	1年以内	业务尚未完成
上海天籍机械有限公司	非关联方	1,948,000.00	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	1,709,331.05	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	1,300,073.35	1年以内	业务尚未完成
合计		11,447,558.92		

3、 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	552,062.95		552,062.95	441,679.19		441,679.19
周转材料	174,510.44		174,510.44	208,784.65		208,784.65
库存商品	14,577,977.83	1,214,669.69	13,363,308.14	13,238,024.73	1,242,115.58	11,995,909.15
开发成本	4,488,500.00	1,795,400.00	2,693,100.00	28,066,146.41	1,795,400.00	26,270,746.41
开发产品	28,652,025.30		28,652,025.30	309,590,806.27		309,590,806.27
工程施工	6,701,867.68		6,701,867.68	6,703,932.13		6,703,932.13
合计	55,146,944.20	3,010,069.69	52,136,874.51	358,249,373.38	3,037,515.58	355,211,857.80

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	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
爱建顾村项目(商铺)					23,557,646.41
合计				4,488,500.00	28,066,146.41

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
爱建新家园	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	231,892,765.44		231,892,765.44	
爱建顾村项目(二期)	2008年9月	49,046,015.53		49,046,015.53	
合计		309,590,806.27		280,938,780.97	28,652,025.30

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
库存商品	1,242,115.58	-27,445.89			1,214,669.69
开发成本	1,795,400.00				1,795,400.00
合计	3,037,515.58	-27,445.89			3,010,069.69

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	贷款人	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
中国工商银行股份有限公司 上海市漕河泾开发区支行	上海众轩置业有限公司	委托贷款	120,000,000.00			

(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	期末账面余额		年初账面余额	
	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				
—住房抵押贷款	43,556.90	288,464.28	43,556.90	297,415.22
其中：美元	43,556.90	288,464.28	43,556.90	297,415.22
2、企业贷款和垫款				
—贷款		95,641,120.01		66,859,875.28
其中：人民币		95,641,120.01		66,859,875.28
—其他（垫款）		4,129,781.83		4,129,781.83
贷款和垫款总额	43,556.90	100,059,366.12	43,556.90	71,287,072.33
减：贷款损失准备	43,556.90	8,979,366.12	43,556.90	21,787,072.33
其中：单项计提数		8,979,366.12		21,787,072.33
其中：人民币		8,690,901.84		21,489,657.11
美 元	43,556.90	288,464.28	43,556.90	297,415.22
贷款和垫款账面价值		91,080,000.00		49,500,000.00

2、 贷款及垫款按担保方式情况表

项 目	期末账面余额		年初账面余额	
	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		749,629.23		12,749,396.50
其中：人民币		749,629.23		12,749,396.50
附担保物贷款	43,556.90	99,309,736.89	43,556.90	58,537,675.83
其中：抵押贷款	43,556.90	99,309,736.89	43,556.90	58,537,675.83
其中：人民币		99,021,272.61		58,240,260.61
美 元	43,556.90	288,464.28	43,556.90	297,415.22
贷款和垫款总额	43,556.90	100,059,366.12	43,556.90	71,287,072.33
减：贷款损失准备	43,556.90	8,979,366.12	43,556.90	21,787,072.33
其中：单项计提数		8,979,366.12		21,787,072.33
其中：人民币		8,690,901.84		21,489,657.11
美 元	43,556.90	288,464.28	43,556.90	297,415.22
贷款和垫款账面价值		91,080,000.00		49,500,000.00

3、 逾期贷款情况

项 目	期末账面余额		年初账面余额	
	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		749,629.23		12,749,396.50
其中：人民币		749,629.23		12,749,396.50
附担保物贷款	43,556.90	7,309,736.89	43,556.90	8,537,675.83
其中：抵押贷款	43,556.90	7,309,736.89	43,556.90	8,537,675.83
其中：人民币		7,021,272.61		8,240,260.61
美 元	43,556.90	288,464.28	43,556.90	297,415.22
合计	43,556.90	8,059,366.12	43,556.90	21,287,072.33

(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	期初公允价值
(1) 可供出售权益工具	95,568,489.01	124,239,762.05
其中：无限售条件的可供出售股票	95,568,489.01	124,239,762.05
(2) 其 他	3,956,250.00	3,633,750.00
合 计	99,524,739.01	127,873,512.05

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	930,000	2,145,228.13	7.63	7,095,900.00
浦发银行	普通股	4,113,291	1,269,105.00	12.39	50,963,675.49
*ST 联华	普通股	3,165,441	4,200,478.00	11.36	35,959,409.76
豫园商城	普通股	74,822	84,300.00	13.45	1,006,355.90
上海九百	普通股	60,480	61,900.00	8.60	520,128.00
广电信息	普通股	2,747	7,315.68	8.38	23,019.86
合 计			7,768,326.81		95,568,489.01

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	1.055	3,956,250.00

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	期末余额	年初余额
企业债券	30,000,000.00	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	100.00	30.00	30.00	1,190.69	392.65	798.04	1,853.38	232.79
爱建证券有限责任公司	有限责任公司	上海	郭林	金融业	110,000.00	20.23	20.23	512,019.31	394,965.67	117,053.64	28,026.93	6,017.37
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	1,000.00	45.00	45.00	14,554.17	13,710.36	843.81		-96.12
上海市颀桥寝园	有限责任公司	上海	吴少群	服务业	105.00	30.00	30.00	5,399.58	3,410.72	1,988.86	5,399.58	324.41

(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	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	2,163,643.45	230,484.22	2,394,127.67	30.00	30.00				467,881.27
爱建证券有限责任公司	权益法	222,500,000.00	226,057,912.31	10,709,675.13	236,767,587.44	20.23	20.23				
上海爱坤置业有限公司	权益法		27,486,570.64	-27,486,570.64							
上海众轩置业有限公司	权益法	5,500,000.00	5,500,000.00	-1,730,006.07	3,769,993.93	45.00	45.00				
上海市颀桥寝园	权益法	2,767,452.14	5,849,371.87	117,205.41	5,966,577.28	30.00	30.00				875,919.19
权益法小计		231,067,452.14	267,057,498.27	-18,159,211.95	248,898,286.32						1,343,800.46
上海飞龙国际贸易有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	10.00	10.00				
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				77,635.80
上海国嘉实业股份有限公司	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				1,499,880.00
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				
上海爱建顾村置业有限公司	成本法	2,049,490.29		2,049,490.29	2,049,490.29	10.00	10.00				
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		

年度
财务报表附注

上海昊川置业有限公司	成本法		5,000,000.00	-5,000,000.00							
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		
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				
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	0.06	0.06		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		
上海银行股份有限公司	成本法	767,700.00	767,700.00		767,700.00	<1.00	<1.00				115,155.00
上海三甫实业公司	成本法	42,600.00	42,600.00		42,600.00	<5.00	<5.00		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		
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		19,080.00
天津大邱庄万全发展股份有限公司	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		
上海利成咨询有限公司	成本法	385,601.00	385,601.00		385,601.00	10.20	10.20		385,601.00		
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		
成本法小计		149,531,579.12	152,482,088.83	-2,950,509.71	149,531,579.12				30,230,844.86		3,387,406.80
合计		380,599,031.26	419,539,587.10	-21,109,721.66	398,429,865.44				30,230,844.86		4,731,207.26

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	本期减少	期末余额
(1)账面原值合计	99,333,871.64	1,900,000.00	1,500,000.00	99,733,871.64
其中：房屋、建筑物	99,333,871.64	400,000.00	1,500,000.00	98,233,871.64
临时闲置		1,500,000.00		1,500,000.00
(2)累计折旧和累计摊销合计	53,932,716.27	5,202,746.20	205,962.50	58,929,499.97
其中：房屋、建筑物	53,932,716.27	4,948,284.14	205,962.50	58,675,037.91
临时闲置		254,462.06		254,462.06
(3)投资性房地产净值合计	45,401,155.37	1,529,237.50	6,126,021.20	40,804,371.67
其中：房屋、建筑物	45,401,155.37	235,200.00	6,077,521.64	39,558,833.73
临时闲置		1,294,037.50	48,499.56	1,245,537.94
(4)投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
临时闲置				
(5)投资性房地产账面价值合计	45,401,155.37	1,529,237.50	6,126,021.20	40,804,371.67
其中：房屋、建筑物	45,401,155.37	235,200.00	6,077,521.64	39,558,833.73
临时闲置		1,294,037.50	48,499.56	1,245,537.94

本报告期投资性房地产累计折旧金额为 4,831,983.70 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	84,164,853.55	51,028,479.87	33,136,373.68

注：详见附注八（一）。

3、 本报告期公司由房屋、建筑物的投资性房地产转入临时闲置的投资性房地产净值为 1,294,037.50 元（其中原价 1,500,000.00 元，累计摊销金额 205,962.50 元）。

4、 本报告期公司子公司因自用房屋建筑物对外出租而转入投资性房地产的净值为
235,200.00 元（其中原价 400,000.00 元，已计折旧 164,800.00 元）。

(十七) 固定资产

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
(1)账面原值合计:	87,820,777.08	38,197,069.52		11,381,707.56	114,636,139.04
其中: 房屋及建筑物	49,178,278.20	35,219,779.07		6,772,231.32	77,625,825.95
机器设备	12,614,594.45	17,094.02		139,130.00	12,492,558.47
运输工具	13,111,918.41	2,402,438.69		2,708,027.12	12,806,329.98
电子设备	7,460,217.68	230,462.10		627,034.81	7,063,644.97
其他	5,455,768.34	327,295.64		1,135,284.31	4,647,779.67
		本期新增	本期计提		
(2)累计折旧合计:	50,438,668.99	1,631,338.65	3,625,123.57	8,336,058.71	47,359,072.50
其中: 房屋及建筑物	19,985,635.04		1,472,090.89	4,129,905.10	17,327,820.83
机器设备	10,129,005.15		244,353.21	125,217.00	10,248,141.36
运输工具	9,512,468.70	1,545,693.60	1,193,767.84	2,451,558.67	9,800,371.47
电子设备	6,172,255.84		447,729.47	555,761.73	6,064,223.58
其他	4,639,304.26	85,645.05	267,182.16	1,073,616.21	3,918,515.26
(3)固定资产账面净值合计	37,382,108.09	36,565,730.87		6,670,772.42	67,277,066.54
其中: 房屋及建筑物	29,192,643.16	35,219,779.07		4,114,417.11	60,298,005.12
机器设备	2,485,589.30	17,094.02		258,266.21	2,244,417.11
运输工具	3,599,449.71	856,745.09		1,450,236.29	3,005,958.51
电子设备	1,287,961.84	230,462.10		519,002.55	999,421.39
其他	816,464.08	241,650.59		328,850.26	729,264.41
(4)减值准备合计	1,277,862.61			1,276,648.51	1,214.10
其中: 房屋及建筑物	1,276,648.51			1,276,648.51	
机器设备					
运输工具					
电子设备					
其他	1,214.10				1,214.10
(5)固定资产账面价值合计	36,104,245.48	36,565,730.87		5,394,123.91	67,275,852.44
其中: 房屋及建筑物	27,915,994.65	35,219,779.07		2,837,768.60	60,298,005.12
机器设备	2,485,589.30	17,094.02		258,266.21	2,244,417.11

年度
财务报表附注

运输工具	3,599,449.71	856,745.09	1,450,236.29	3,005,958.51
电子设备	1,287,961.84	230,462.10	519,002.55	999,421.39
其他	815,249.98	241,650.59	328,850.26	728,050.31

本报告期固定资产累计折旧金额为 3,625,123.57 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	12,037,737.30	18,041,518.12

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
(1)账面原值合计	23,469,329.40	159,236.00		23,628,565.40
其中：土地使用权	20,823,643.40			20,823,643.40
商标使用权	17,200.00			17,200.00
电脑软件	2,266,054.00	114,436.00		2,380,490.00
房屋使用权	327,432.00			327,432.00
其他	35,000.00	44,800.00		79,800.00
(2)累计摊销合计	8,656,169.80	800,145.79		9,456,315.59
其中：土地使用权	7,080,024.00	416,472.00		7,496,496.00
商标使用权	17,200.00			17,200.00
电脑软件	1,227,722.13	379,053.75		1,606,775.88
房屋使用权	327,432.00			327,432.00
其他	3,791.67	4,620.04		8,411.71
(3)无形资产账面净值合计	14,813,159.60	159,236.00	800,145.79	14,172,249.81
其中：土地使用权	13,743,619.40		416,472.00	13,327,147.40
商标使用权				
电脑软件	1,038,331.87	114,436.00	379,053.75	773,714.12
房屋使用权				
其他	31,208.33	44,800.00	4,620.04	71,388.29
(4)减值准备合计				

年度
财务报表附注

其中：土地使用权				
商标使用权				
电脑软件				
房屋使用权				
其他				
(5)无形资产账面价值合计	14,813,159.60	159,236.00	800,145.79	14,172,249.81
其中：土地使用权	13,743,619.40		416,472.00	13,327,147.40
商标使用权				
电脑软件	1,038,331.87	114,436.00	379,053.75	773,714.12
房屋使用权				
其他	31,208.33	44,800.00	4,620.04	71,388.29

本报告期无形资产累计摊销金额为 800,145.79 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	7,496,496.00	13,327,147.40

注：详见附注八（一）。

(十九) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
经营租入固定资产改良支出	3,293,913.99		1,882,236.64		1,411,677.35
装修费	41,700.00		41,700.00		
其他	36,623.50		36,623.50		
合计	3,372,237.49		1,960,560.14		1,411,677.35

(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	2,355,216.88	2,306,799.14
收入确认		1,273,635.75

公允价值变动	488,315.01	
小 计	2,843,531.89	3,580,434.89
递延所得税负债		
公允价值变动	21,961,277.86	29,135,216.10
其他(注)	13,324,020.08	28,931,524.62
小 计	35,285,297.94	58,066,740.72

注： 公司的主管税务机关依据《国家税务总局关于做好 2007 年度企业所得税清算汇缴工作的补充通知》（国税函（2008）264 号），同意公司因 2007 年度转让限售股票实现的收益平均分 5 年计入 2007 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	
	账面原值	减值准备	账面原值	减值准备
资金信托	821,262,800.00	445,881,400.00	711,762,800.00	445,881,400.00
抵债资产	46,875,735.51	6,494,887.36	79,216,229.46	7,141,697.24
合计	868,138,535.51	452,376,287.36	790,979,029.46	453,023,097.24

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
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2014 年 6 月 15 日	47,000,000.00	
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2015 年 5 月 18 日	53,000,000.00	
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	2012 年 6 月 30 日	9,500,000.00	
合计			821,262,800.00	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
物资	6,087,000.00	6,087,000.00
合计	46,875,735.51	6,494,887.36

(二十二) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		本年计提	其他	处置	核销	其他	
坏账准备	134,635,896.87	4,994,387.53	17,609,210.73			18,399,431.87	138,840,063.26
存货跌价准备	3,037,515.58	-27,445.89					3,010,069.69
可供出售金融资产减值准备	153,750.00					153,750.00	
长期股权投资减值准备	30,230,844.86						30,230,844.86
固定资产减值准备	1,277,862.61			1,276,648.51			1,214.10
发放贷款及垫款减值准备	21,787,072.33	-2,766,305.00			10,032,450.27	8,950.94	8,979,366.12
抵债资产减值准备	7,141,697.24			646,809.88			6,494,887.36
资金信托投资减值准备	445,881,400.00						445,881,400.00
合 计	644,146,039.49	2,200,636.64	17,609,210.73	1,923,458.39	10,032,450.27	18,562,132.81	633,437,845.39

注 1： 坏账准备本期其他增加 17,609,210.73 元系合并范围变动增加所致。

注 2： 坏账准备本期其他减少 18,399,431.87 元，其中 18,104,334.65 元为合并范围减少所致，其余 295,097.22 元系外币金额折算成人民币所致。

注 3： 可供出售金融资产减值准备其他减少 153,750.00 元系因公允价值回升通过权益转回。

注 4： 发放贷款及垫款减值准备本期其他减少 8,950.94 元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	297,000,000.00

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
13,996,604.35	27,860,718.04

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无欠关联方款项。

(二十五) 预收账款

期末余额	年初余额
26,057,918.32	23,466,781.22

1、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、 期末数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	期末余额	未结转原因
曙光医院	6,730,000.00	尚未决算

4、 期末余额中无预收房款

(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	63,310,076.52	63,310,076.52	104,597.82
(2) 职工福利费		7,037,486.02	7,037,486.02	
(3) 社会保险费	109,899.55	8,966,146.96	8,979,602.72	96,443.79
其中：医疗保险费	27,702.28	2,794,044.56	2,794,401.89	27,344.95
基本养老保险费	52,519.94	5,320,663.43	5,310,025.72	63,157.65
失业保险费	29,498.71	653,001.27	676,779.09	5,720.89
工伤保险费	178.62	100,500.00	100,458.32	220.30
生育保险费		97,937.70	97,937.70	
(4) 住房公积金	1,208.11	2,752,519.55	2,752,710.15	1,017.51
(5) 工会经费和职工教育经费	3,949,492.16	1,971,147.83	2,239,840.98	3,680,799.01
(6) 职工奖福基金	643,099.39	55,644.05		698,743.44
合计	4,808,297.03	84,093,020.93	84,319,716.39	4,581,601.57

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-7,155,724.59	-2,296,572.42
营业税	2,749,342.49	-13,418,127.20
企业所得税	24,349,249.19	8,094,886.23
个人所得税	3,215,436.57	1,068,526.42
城市维护建设税	201,982.33	-642,881.09
房产税		2,880.00

年度
财务报表附注

税费项目	期末余额	年初余额
土地增值税	-180,692.44	437,731.70
教育费附加	87,076.60	-401,421.60
河道管理费	104,043.79	-58,277.01
其它	19,923.45	19,923.45
合计	23,390,637.39	-7,193,331.52

(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
原法人股股利	1,589,578.42	1,589,578.42	尚未领取

(二十九) 其他应付款

期末余额	年初余额
154,234,702.76	483,523,197.81

1、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、 期末数中欠关联方情况

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
上海建岭工贸实业有限公司	3,626,220.00	

3、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海工商房屋建设公司	8,083,300.00	尚未结算

(三十) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
房屋维修基金	3,243,280.66	3,264,477.43

(三十一) 预计负债

项目	年初余额	本期减少	期末余额
未决诉讼	1,100,000.00	1,100,000.00	

注： 公司子公司上海爱建造纸机械有限公司（以下简称“爱建造纸机械”）与上海东冠纸业有限公司定作合同纠纷一案一审后，爱建造纸机械依法向上海市第二中级人民法院提起上诉。经二审，上海市第二中级人民法院维持一审判决，因此爱建造纸机械将所计提的预计负债转入其他应付款，截止目前已向上海东冠纸业有限公司支付了19.50万元。

(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	97,518,820.00				-41,976,316.00	-41,976,316.00	55,542,504.00
2. 无限售条件流通股份							
其中：人民币普通股	722,885,668.00				41,976,316.00	41,976,316.00	764,861,984.00
无限售条件流通股份合计	722,885,668.00				41,976,316.00	41,976,316.00	764,861,984.00
合计	820,404,488.00						820,404,488.00

(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
1.资本溢价（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
2.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	50,949,548.82		1,431,428.54	49,518,120.28
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	86,432,850.51	6,271,020.21	24,757,323.04	67,946,547.68
（3）其他	835,681.48			835,681.48
小计	138,218,080.81	6,271,020.21	26,188,751.58	118,300,349.44
合计	725,657,310.81	6,271,020.21	26,188,751.58	705,739,579.44

- 1、 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的原因：**
爱建证券有限责任公司本期除净损益外所有者权益减少 7,226,948.43 元，公司按享有份额减少资本公积 1,431,428.54 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下跌导致暂时性所得税差下降，由此减少所计提的递延所得税负债 6,271,020.21 元，相应增加资本公积 6,271,020.21 元。
- 3、 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下跌而减少资本公积 24,757,323.04 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	-790,808,235.41	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,247,355.08	
调整后 年初未分配利润	-789,560,880.33	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	104,916,836.37	
减：提取职工奖福基金	55,644.05	
期末未分配利润	-684,699,688.01	

(三十七) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	377,970,586.95	444,429,634.50
其他业务收入	10,623,889.60	8,408,604.66
营业成本	336,154,246.97	391,134,102.74

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业	14,126,539.97	11,462,512.79	12,510,228.38	12,285,738.16
(2) 商业	297,365,175.39	276,867,598.91	204,589,372.41	185,919,989.07
(3) 房地产业	48,750,913.13	36,640,611.29	208,646,180.73	181,178,365.02
(4) 物业管理	13,767,660.33	6,904,403.64	14,605,880.80	7,328,746.09
(5) 旅游饮食服务业	3,891,483.13	960,000.00	3,914,871.43	960,000.00
(6) 施工业	68,815.00	63,309.80	163,100.75	316,655.17
合计	377,970,586.95	332,898,436.43	444,429,634.50	387,989,493.51

3、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	377,634,299.41	332,882,896.20	444,101,534.76	387,989,493.51
香港特别行政区	336,287.54	15,540.23	328,099.74	
合计	377,970,586.95	332,898,436.43	444,429,634.50	387,989,493.51

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 14,171.28 万元，占本期营业收入的 36.47%。

(三十八) 利息收入

项目	本期金额	上期金额
存放同业	1,815,129.57	3,033,232.64
发放贷款及垫款	8,157,499.99	4,886,863.80
合计	9,972,629.56	7,920,096.44

(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	60,014.96	78,569.67
顾问和咨询费	75,558,420.00	33,526,820.00
托管及其他受托业务佣金	14,345,726.80	18,813,787.72
其他	103,311.01	530,401.38
合计	90,067,472.77	52,949,578.77

(四十) 利息支出

项目	本期金额	上期金额
吸收存款		-1,373,285.40

(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	281,653.58	13,717.50
咨询支出	5,126,904.11	529,392.00
佣金支出	30,912.00	
合计	5,439,469.69	543,109.50

(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	9,531,366.79	16,423,530.90	5%
城建税	679,441.27	882,620.11	1%,7%
教育费附加	307,886.87	462,230.79	3%
其他	24,115.99	113,160.53	
合计	10,542,810.92	17,881,542.33	

(四十三) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	16,020,927.91	15,575,983.84
减：利息收入	2,900,826.60	4,802,676.13
汇兑损益	-536,063.82	-1,228,340.39
其他	187,699.88	162,411.36
合计	12,771,737.37	9,707,378.68

(四十四) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	4,994,387.53	15,231,021.56
存货跌价损失	-27,445.89	-91,838.64
长期股权投资减值损失		9,833,925.70
固定资产减值损失		1,276,648.51
发放贷款及垫款减值损失	-2,766,305.00	-37,860,001.05
资金信托投资减值损失		7,500,000.00
合计	2,200,636.64	-4,110,243.92

(四十五) 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	-5,475,707.40	15,907,859.78
其中：交易性权益工具投资	-5,475,707.40	15,907,859.78

(四十六) 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	3,387,406.80	23,082,809.51
权益法核算的长期股权投资收益	13,471,220.96	59,810,557.42

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	108,010,452.09	1,011,196.60
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	150,239.24	198.20
持有至到期投资期间取得的投资收益	1,569,731.51	1,145,852.06
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	1,057,685.94	1,027,515.83
处置交易性金融资产取得的投资收益	662,330.30	2,411,918.99
处置可供出售金融资产取得的投资收益	14,771,050.07	428,202.79
其他	1,698,757.50	3,635,082.47
合 计	144,778,874.41	92,553,333.87

注：公司本报告期其他投资收益 1,698,757.50 元均系委托贷款利息收益。

2、按成本法核算的长期股权投资收益主要构成情况

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	1,675,656.00
上海国际信托投资公司	1,499,880.00	599,952.00
小 计	3,175,536.00	22,840,118.51

3、按权益法核算的长期股权投资收益主要构成情况

被投资单位	本期金额	上期金额
爱建证券有限责任公司	12,171,489.70	47,635,919.24
上海爱坤置业有限公司		9,486,570.64
上海市颛桥寝园	991,908.95	2,168,199.47
小 计	13,163,398.65	59,290,689.35

4、本期处置长期股权投资产生的投资收益主要构成情况

被投资单位名称	转让价款	转让前所享有的净资产份额或账面成本	所获收益
上海昊川置业有限公司(注)	87,000,000.00	5,000,000.00	82,000,000.00
江苏恒盛房地产开发有限公司	71,201,000.00	59,175,500.00	12,025,500.00
上海爱建顾村置业有限公司	21,539,790.00	11,227,227.14	10,312,562.86
小 计	179,740,790.00	75,402,727.14	104,338,062.86

注：报告期本公司对外转让了所持上海昊川置业有限公司（原持股比例 10%）全部股权，获得收益 8,200.00 万元。本公司经营范围含有实业投资、投资管理内容，因此转让投资属于本公司的主要经营业务范畴。

(四十七) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得合计	6,321.23	1,413,753.88
其中：处置固定资产利得	6,321.23	1,413,753.88
政府补助	2,020,751.59	3,764,616.34
无法支付应付款项	786,686.65	
违约金罚款收入	466,442.26	32,950.40
其他	49,685.49	58,802.60
合计	3,329,887.22	5,270,123.22

2、 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额	款项来源
财政扶持款		2,560,000.00	
财政扶持款	1,886,000.00	830,000.00	上海市黄浦区现代服务业发展办公室
财政扶持款	134,751.59	166,016.34	上海市北工业新园区管委会
财政扶持款		138,600.00	
财政扶持款		70,000.00	
合计	2,020,751.59	3,764,616.34	

(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	139,095.76	23,825.45
其中：固定资产处置损失	139,095.76	23,825.45
罚款、滞纳金支出	600.17	72,038.09
非常损失		252,218.91
对外捐赠	510,000.00	60,000.00
其中：公益性捐赠支出	510,000.00	60,000.00
赔偿支出	26,731.00	21,906.20
预计负债		1,100,000.00
其他	95,187.96	27,879.00
合计	771,614.89	1,557,867.65

(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	29,326,977.71	8,879,891.93
递延所得税调整	-17,230,207.88	-9,320,728.60
合计	12,096,769.83	-440,836.67

(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	0.128	0.128
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.00006	-0.00006

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

基本每股收益=P÷S

$S=S_0+S_1+Si \times Mi \div M_0 - Sj \times Mj \div M_0 - Sk$

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

稀释每股收益=[P+（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用）×（1—所得税率）]/（S₀+S₁+S_i×M_i÷M₀—S_j×M_j÷M₀—S_k+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	-8,803,973.04	66,707,164.18
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,282,682.71	16,231,674.53
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	11,965,012.50	118,936.50
小计	-18,486,302.83	50,356,553.15
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	-1,461,814.57	-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	-1,461,814.57	-1,260,492.85
3.外币财务报表折算差额	857,897.83	34,621.37
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	857,897.83	34,621.37
合计	-19,090,219.57	49,130,681.67

(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	240,608,413.63
2、专项补贴、补助款	2,020,751.59
3、租赁收入	3,371,537.50
4、利息收入	2,900,826.60
5、营业外收入	516,127.75
合 计	249,417,657.07

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	287,295,669.19
2、费用支出	50,552,937.52
3、营业外支出	632,519.13
合 计	338,481,125.84

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
少数股东减资	250,000.00

(五十三) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	104,304,132.59	62,263,634.46
加：资产减值准备	2,200,636.64	-4,110,243.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,457,107.27	9,051,318.18
无形资产摊销	800,145.79	751,697.03
长期待摊费用摊销	1,960,560.14	1,940,018.14
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)	132,774.53	-1,389,928.43
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)	5,475,707.40	-15,907,859.78
财务费用(收益以“-”号填列)	16,878,369.01	12,107,173.71
投资损失(收益以“-”号填列)	-144,778,874.41	-92,553,333.87
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-719,785.31	3,086,261.75
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-16,510,422.57	-10,123,505.91
存货的减少(增加以“-”号填列)	29,002,182.67	156,117,149.16
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-41,976,792.95	110,613,674.22
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-93,352,711.62	-194,761,152.66
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-128,126,970.82	37,084,902.08
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	361,044,248.90	551,794,639.42
减：现金的期初余额	551,794,639.42	461,674,413.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-190,750,390.52	90,120,225.69

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	203,342,166.78	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	203,342,166.78	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	41,297,786.92	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	162,044,379.86	
4、处置子公司的净资产	33,926,230.22	
流动资产	504,150,697.86	
非流动资产	8,192,599.83	
流动负债	478,417,067.47	

3、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	361,044,248.90	551,794,639.42
其中：库存现金	528,594.97	544,336.27
可随时用于支付的银行存款	360,262,889.71	550,988,056.56
可随时用于支付的其他货币资金	252,764.22	262,246.59
二、期末现金及现金等价物余额	361,044,248.90	551,794,639.42

(五十四) 所有者权益变动表项目注释

本报告期少数股权权益其他增加金额及原因

原因	金额
合并范围变动	3,163,207.50
其中：航标置业退出合并范围，其少数股东的权益相应退出合并范围	-1,875,181.24
爱坤置业新纳入合并范围，其少数股东的权益相应纳入合并范围	11,528,121.35
爱坤置业退出合并范围，其少数股东的权益相应退出合并范围	-6,489,732.61

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

(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	母公司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	10,000.00	16.5716	16.5716		50177387X

(二) 本企业的子公司情况

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	王勇	商业	3,000.00	100.00	100.00	13222955-2
上海爱建纸业业有限公司	全资	有限责任公司	上海	樊银芳	商业	1,000.00	100.00	100.00	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	95.00	95.00	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	600.00	100.00	100.00	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	812.00	100.00	100.00	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	100.00	100.00	13230858-4
上海怡荣发展有限公司	全资	有限责任公司	上海	朱建高	服务业	USD500	100.00	100.00	60722547-6
爱建(香港)有限公司	全资	有限责任公司	香港		商业	HKD500	100.00	100.00	
爱建(新加坡)有限公司	控股	有限责任公司	新加坡		商业	SGD10	80.00	80.00	

年度
财务报表附注

香港怡荣发展有限公司	全资	有限责任公司	香港		商业	HKD10	100.00	100.00	
上海怡荣家具有限公司	全资	有限责任公司	上海	李家桢	工业	USD100	100.00	100.00	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	100.00	100.00	13263956-X
上海爱建服饰厂	全资	有限责任公司	上海	束齐鸣	工业	30.00	100.00	100.00	13456399-2
上海爱建食品厂	全资	有限责任公司	上海	吴小明	工业	11.00	100.00	100.00	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	475.00	100.00	100.00	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	300.00	100.00	100.00	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	75.00	75.00	60727473-7
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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	13220207-7

(三) 本企业的合营和联营企业情况

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(%)	关联关系	组织机构代码
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	100.00	30.00	30.00	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	110,000.00	20.23	20.23	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	105.00	30.00	30.00	联营	13332670-9
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	1,000.00	45.00	45.00	联营	67623845-7

(四) 本企业的其他关联方情况

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	
上海建岭工贸实业有限公司	关键管理人员相同	63145907-X

(五) 关联交易

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

2、 向关联方租赁

本报告期公司及子公司租赁关联方上海建岭工贸实业有限公司所拥有的爱谦大厦，租赁费为 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 102.34 万元及向上海爱建建筑设计院有限公司收取租赁费合计 52.35 万元。

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	44,426.28
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		74,426.28

5、 其他关联交易

本报告期公司向上海众轩置业有限公司委托贷款 12,000 万元，贷款期限一年，贷款年利率 5.31%。

6、 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	上海工商房屋建设公司	1,717.81	1,717.81	1,717.81	1,717.81
	上海众轩置业有限公司	1,700.00	102.00		
	加拿大 T. F 特种木材厂	144.38	144.38	149.39	149.39
	上海爱坤置业有限公司			6,257.55	375.45
	上海昊川置业有限公司			4,500.00	4,500.00
其他应付款					
	上海建岭工贸实业有限公司	362.62			
	上海工商房屋建设有限公司	808.33		808.33	

注 1：本报告期经公司董事批准同意，2010 年 6 月底公司将所持有上海爱坤置业有限公司的全部股权对外转让并已办妥相关工商变更登记手续，因此本报告期期末上海爱坤置业有限公司不再被视为本公司关联方。

注 2：本报告期经公司董事批准同意，2010 年 12 月公司将所持有上海昊川置业有限公司的全部股权对外转让并已办妥相关工商变更登记手续，因此本报告期期末上海昊川置业有限公司不再被视为本公司关联方。

七、 或有事项

(一) 未决诉讼

2010年11月4日，公司控股子公司上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称“爱建信托”）接上海市第二中级人民法院传票，福建闽东电力股份有限公司诉爱建信托、爱建证券有限责任公司上海复兴东路证券营业部、爱建证券有限责任公司（以下简称“爱建证券”）返还客户交易结算资金。

本案曾于2005年1月20日由上海市第二中级人民法院出具（2004）沪二中民三（商）初字第344号民事裁定书，裁定本案中止审理，现于2010年11月11日开庭继续审理。

目前，本案尚未判决。

(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 2010 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 72,996,399.56 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) 无资产负债表日后利润分配情况说明

2011 年 3 月 28 日，公司第五届第 57 次董事会审议通过了《2010 年度利润分配方案（草案）》，“公司 2010 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) 无其他资产负债表日后事项说明

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》，2011 年 1 月 31 日，公司第六次限售流通上市，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	年初金额	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	期末金额
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）	22,979,646.84	-5,475,707.40			17,505,739.44
2.可供出售金融资产	127,873,512.05	-28,502,523.04	87,968,912.20	-153,750.00	99,524,739.01
金融资产小计	150,853,158.89	-33,978,230.44	87,968,912.20	-153,750.00	117,030,478.45

(二) 外币金融资产和外币金融负债

单位：人民币元

项目	年初金额	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	期末金额
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（不含衍生金融资 产）	1,114,735.88	89,224.76			1,203,960.64

(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》等本次重大资产重组的相关议案。

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。2010年9月30日，公司收到中国证券监督管理委员会091924号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称《反馈意见》），自收到《反馈意见》，公司会同所聘请的各中介机构对需要反馈的材料进行积极准备。目前，相关材料准备工作进展顺利，但由于工作量较大，公司已按相关规定向中国证监会申请延期报送《反馈意见》的书面回复。

2010年11月16日，公司2010年第二次临时股东大会审议通过了《关于将公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的有效期限延期一年的议案》、《关于将公司向特定对象非公开发行股票募集资金方案的有效期限延期一年的议案》和《关于提请股东大会将授权董事会办理本次交易相关事宜的有效期限延期一年的议案》。

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) 处置子公司部分股权后剩余股权的公允价值情况

本报告期经公司董事会批准同意，公司及子公司上海爱和置业发展有限公司于2010年3月分别将所持上海顾村置业有限公司（以下简称顾村置业）85%和5%股份对外转让，本报告期末公司尚持有上海顾村置业有限公司10%的股权。

经上海财瑞资产评估有限公司评估，顾村置业截至2009年9月30日止的企业评估价值为2,393.31万元（沪财瑞评报字（2009）2-018号）。顾村置业从评估基准日至公司失去对其控制权日期间，公司所持有的对其剩余股权相关利得与损失如下表

项目	评估基准日企业评估值	失去控制权日企业公允价值的重新计算	评估基准日至公司失去对其控制权日所持剩余股权的损失
流动资产	46,008.07	31,105.24	
长期股权投资	213.59	195.17	
固定资产	69.52	58.13	
递延所得税资产	136.76	127.36	
资产合计	46,427.95	31,485.91	
流动负债	44,034.64	29,436.42	
负债合计	44,034.64	29,436.42	
所有者权益	2,393.31	2,049.49	34.38

(五) 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、 其他应收款按种类披露

种类	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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	244,940,047.75	100	145,660,124.14	59.47	199,966,585.79	100	129,875,405.67	64.95

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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	68,436,731.71	27.94	4,106,203.90	41,210,787.84	20.61	2,472,647.27
1-2年	40,988,050.80	16.73	8,197,610.16	26,817,910.33	13.41	5,363,582.06
2-3年	4,317,910.33	1.76	2,158,955.17	19,797,422.57	9.90	9,898,711.29
3年以上	131,197,354.91	53.57	131,197,354.91	112,140,465.05	56.08	112,140,465.05
合计	244,940,047.75	100	145,660,124.14	199,966,585.79	100	129,875,405.67

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情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)	性质或内容
上海昊川置业有限公司	非关联方	48,500,000.00	1 年以内	19.80	往来款
上海昊川置业有限公司	非关联方	45,000,000.00	3 年以上	18.37	往来款
上海爱坤置业有限公司	非关联方	40,000,000.00	1-2 年	16.33	往来款
爱建(香港)有限公司	子公司	29,950,207.03	3 年以上	12.23	往来款
爱建(香港)有限公司	子公司	467,072.67	2-3 年	0.19	往来款
爱建(香港)有限公司	子公司	114,631.20	1 年以内	0.05	往来款
上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	3 年以上	7.01	往来款
上海众轩置业有限公司	联营企业	17,000,000.00	1 年以内	6.94	往来款
合计		198,210,059.63		80.92	

6、 应收关联方账款情况（非合并）

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款 总额的比例(%)
上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	7.01
上海众轩置业有限公司	联营企业	17,000,000.00	6.94
合计		34,178,148.73	13.95

(二) 长期股权投资单位

被投资单位	核算方法	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	2,163,643.45	230,484.22	2,394,127.67	30.00	30.00				467,881.27
爱建证券有限责任公司	权益法	130,000,000.00	132,078,780.23	6,257,338.27	138,336,118.50	11.82	11.82				
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							6,481,462.52
上海众轩置业有限公司	权益法	5,500,000.00	5,500,000.00	-1,730,006.07	3,769,993.93	45.00	45.00				
权益法小计		153,800,000.00	167,228,994.32	-22,728,754.22	144,500,240.10						6,949,343.79
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				77,635.80
上海国嘉实业股份有限公司	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	0.40	0.40				1,499,880.00
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				
上海爱建杨浦实业公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	100.00	100.00				
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	98.00	98.00		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	100.00	100.00				
爱建(香港)有限公司	成本法	2,105,782.40	2,105,782.40		2,105,782.40	100.00	100.00				
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	75.00	75.00				

年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	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	95.00	95.00				
上海爱建经贸实业公司	成本法	25,615,000.00	25,615,000.00		25,615,000.00	100.00	100.00				
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	100.00	100.00				
上海爱建纺织品公司	成本法	14,000,000.00	14,000,000.00		14,000,000.00	100.00	100.00				
上海爱建纸业有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00	80.00	80.00				2,312,460.55
上海飞龙国际贸易有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	10.00	10.00				
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	75.00	75.00				
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	100.00	100.00				2,238,578.62
上海爱建顾村置业有限公司	成本法	500,000.00	4,750,000.00	-4,250,000.00	500,000.00	10.00	10.00				
上海爱建物业管理有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00	10.00	10.00				34,279.58
上海工商房屋建设公司	成本法	150,000.00	150,000.00		150,000.00	30.00	30.00		150,000.00		
上海昊川置业有限公司	成本法		5,000,000.00	-5,000,000.00							
成本法小计		1,478,435,384.03	1,487,685,384.03	-9,250,000.00	1,478,435,384.03				906,677,087.97		7,134,490.55
合计		1,632,235,384.03	1,654,914,378.35	-31,978,754.22	1,622,935,624.13				906,677,087.97		14,083,834.34

(三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	12,881,070.21	14,439,097.10
其他业务收入	15,103,736.06	85,326.62
营业成本	3,801,761.67	6,274,973.75

2、 主营业务（分行业）

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	12,881,070.21	3,801,761.67	14,439,097.10	6,274,973.75

(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	13,615,953.07	55,601,671.46
权益法核算的长期股权投资收益	6,079,791.60	37,838,661.19
处置长期股权投资产生的投资收益	103,694,511.78	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	150,000.00	221,260.00
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	874,610.50	752,461.50
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	14,771,050.07	
委托贷款投资收益	3,786,330.00	922,680.00
资金信托投资收益		886,605.48
合 计	142,972,247.02	97,974,275.44

2、按成本法核算的长期股权投资收益主要构成情况

被投资单位	本期金额	上期金额
申银万国证券股份有限公司	971,656.00	971,656.00
上海国际信托有限公司	1,499,880.00	599,952.00
上海爱建纸业有限公司	2,312,460.55	1,200,000.00
上海爱和置业发展有限公司	2,238,578.62	8,507,398.75
上海爱建顾村置业有限公司		21,541,340.99
上海爱坤置业有限公司	6,481,462.52	20,564,510.51
上海爱建进出口有限公司		2,173,682.21
小 计	13,504,037.69	55,558,540.46

3、按权益法核算的长期股权投资收益主要构成情况

被投资单位	本期金额	上期金额
爱建证券有限责任公司	7,111,432.18	27,832,222.48
上海众轩置业有限公司	-1,730,006.07	
上海爱坤置业有限公司		9,486,570.64
小 计	5,381,426.11	37,318,793.12

4、本期处置长期股权投资产生的投资收益主要构成情况

被投资单位名称	转让价款	账面成本	所获收益
上海昊川置业有限公司	87,000,000.00	5,000,000.00	82,000,000.00
上海爱建顾村置业有限公司	20,343,135.00	4,250,000.00	16,093,135.00
小 计	107,343,135.00	9,250,000.00	98,093,135.00

(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	50,406,217.78	47,571,754.62
加：资产减值准备	15,784,718.47	3,845,633.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,923,621.98	6,841,688.57

项 目	本期金额	上期金额
无形资产摊销	201,353.91	171,924.88
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）	23,298.81	-2,987.96
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）	5,583,000.00	-15,205,113.91
财务费用（收益以“-”号填列）	16,019,129.66	13,118,551.14
投资损失（收益以“-”号填列）	-142,972,247.02	-97,974,275.44
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-488,315.01	2,893,843.49
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,231,455.09	-12,416,585.11
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,281.00	184,069.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-44,973,461.96	32,838,012.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,010,494.76	36,147,189.96
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-95,560,126.07	20,155,942.09
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	129,150,491.72	210,225,739.66
减：现金的期初余额	210,225,739.66	103,631,248.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-81,075,247.94	106,594,490.77

十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	本期金额
非流动资产处置损益	107,877,677.56
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）	2,020,751.59
委托他人投资或管理资产的损益	1,698,757.50
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	9,957,672.97
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	52,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	670,295.27
所得税影响额	-12,601,084.55
少数股东权益影响额（税后）	-4,706,013.95
合 计	104,970,056.39

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.75	0.128	0.128
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.0044	-0.00006	-0.00006

(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
货币资金	361,044,248.90	551,794,639.42	-34.57%	主要系爱建房产分公司对项目公司众轩置业委托贷款及子公司购买资金信托计划
手续费及佣金收入	90,067,472.77	52,949,578.77	70.10%	子公司爱建信托公司信托业务手续费增加
手续费及佣金支出	5,439,469.69	543,109.50	901.54%	子公司爱建信托公司与信托业务相

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
				关的支出增加
营业税金及附加	10,542,810.92	17,881,542.33	-41.04%	系公司应税营业收入下降所致
财务费用	12,771,737.37	9,707,378.68	31.57%	主要系利息收入较上年下降所致
资产减值损失	2,200,636.64	-4,110,243.92	153.54%	主要系本期对其他应收款计提坏账准备所致
公允价值变动收益	-5,475,707.40	15,907,859.78	-134.42%	主要系公司持有的交易性金融资产期末市价下跌
投资收益	144,778,874.41	92,553,333.87	56.43%	主要系爱建房产分公司本期项目股权转让收益

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 2011 年 3 月 28 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
2011 年 3 月 28 日

附件一

上海爱建股份有限公司 2010 年度内部控制评价报告

附件二

上海爱建股份有限公司 2010 年履行社会责任报告

上海爱建股份有限公司 2010 年度内部控制评价报告

董事会全体成员保证本报告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

上海爱建股份有限公司全体股东：

根据年报编制及相关要求，公司组织相关部门对 2010 年度的内部控制情况和财务报告相关内部控制的有效性进行了自我检查并做出评价。

公司董事会现就公司 2010 年度内部控制和财务报告相关内部控制的有效性做出评价如下：

建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度，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。本公司财务报告相关内部控制的目标是：保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。

由于内部控制存在固有局限性，因此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；分别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、财务部、资金部、审计部、人力资源部、总裁办公室、合规及风险管理部等在内的职能部门，董事会下

设董事会办公室，监事会下设监事会办公室。此外，投资部也于 2010 年 8 月恢复建制并开始运行。公司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。

2010 年，根据发展及管理需要，公司已拟定机构调整的初步方案，具体设想为：公司经理层下设投资管理委员会、融资管理委员会以及预算管理委员会；并设置了 7 个管理总部，重新划分并进一步明确各职能部门职责权限。该方案已基本讨论完善，待适时提交董事会审议批准。

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。。

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。

2010 年，审计部共完成经营、财务及专项审计 13 项，提出审计意见及建议 59 条。在审计过程中，突出对资金使用情况和资产质量的监控，同时关注企业经营风险和经济效益。

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，审计部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，公司不断加强企业文化建设。

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、明辨事非、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。

2010年，公司继续花大力气营造风险管理的企业文化。在公司内部及主要控股子公司大力加强合规文化建设，强化必须以“有效控制与科学管理经营风险”来促进公司稳步发展的理念，强化公司全体员工的合规意识、风险防范意识。

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。

2010年，公司对系统内面临的主要风险点进行了有效管理。具体而言：以公司经营业务发展为最终目标，一方面，全力推进公司资产重组，同时全力进行资产追索，目前重组工作及资产追索工作在上级有关部门的领导下均有序进行；另一方面，拟订公司战略规划、各业务板块发展规划，梳理各业务板块内企业间股权关系与管理关系，开展资产盘整及清理工作，在坚持风险可控前提下积极开展业务。针对公司投资控股集团公司特点，严格对外投资、重大合同的签署与履行、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，严防经营业务风险。

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。

2010年，公司着重强化企业风险管理所需的内控制度建设以及与之相关的授权体系建设。公司先后颁布了《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度（试行）》以及配套的《上海爱建股份有限公司控股子公司报审、报备、政令、检查实施细则（试行）》、《上海爱建股份有限公司总经理工作细则》、《上海爱建股份有限公司对上海爱建信托投资有限公司授权的实施方案》（“管控基本制度”）等制度。上述制度的颁布及实施，有利于合理界定公司与控股子分公司间的管理关系、各类重大事项的决策审批流程及具体权限划分，有利于形成纵横结合、以纵为主的公司管控架构，为公司的持续发展奠定基础。

根据公司落实管控基本制度的要求，公司各部门目前正在对公司原有的相关制度进行梳理和完善，拟进一步加强风险控制，完善制度建设。

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，此外，严格审核子分公司银行账户开户事宜。

2、 财务报告相关内部控制及财务、会计系统管理

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；公司按《企业会计准则》（2006）统一集团公司会计科目，并按《企业会计准则》要求进行会计核算，相关会计政策的选用已经董事会审议通过；公司财务报表及附注按照《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；公司每年编制各期财务报告均按证监会和上交所相关要求制定财务报告的编制要求，按时、按质完成财务报告的编制工作，公司财务管理总部在财务报告编制期间与下属公司保持联系与沟通，同时对下属公司上报的财务报告公司财务管理总部均予以审核，发现问题及时纠正，确保无误后进行汇总编制合并财务报告；公司各期财务报告均通过公司董事会审核，须履行审计程序的财务报告经审计后对外公告；公司按照《上海证券交易所股票上市规则》的要求及时披露相关财务报告信息，并保证信息的真实性、准确性和完整性。

公司建立了内部管控基本制度，明确了公司集团的财务管控体系；同时公司制定了包括《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；在日常操作中结合公司内部财务管控的相关规定，严格按相关财务管控制度进行财务管理，公司整体的财务管理及运作较为规范有效。

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的管理部门和工作要求，对决策流程、执行过程监督及事后评估审计等方面进行了规范和控制。

根据公司管控制度的基本规定，公司对外投资的日常管理部门是投资部，总经理下设投资管理委员会，对重大投资项目提供专业决策支持。目前，公司重大投资项目的审批权限集中于公司董事会或股东大会。以公司名义进行的重大投资，必须履行董事会或股东大会审批程序，控股子分公司的重大投资，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。

重大投资实施进程中，需接受公司合规、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。

根据公司落实管控基本制度的要求，投资部目前正在对公司原有

投资管理制度进行梳理和完善，并已初步完成长期股权投资管理办法、短期投资管理办法和投资管理委员会工作制度等相关制度的起草工作，待讨论完善并经必要程序审议通过后发布实施。

4、 重大合同管理

公司严格按照包括《关于投资企业合同报审通知》等在内的一系列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。

公司系统的所有的重大合同在签订之前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签署，其中控股子分公司重大合同在报公司审核时需履行的公司内部必要审批程序是：经由公司合规及风险管理总部、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；如根据权限，属于需由董事会或股东大会批准的合同，公司管理层还需上报董事会审议批准，或由董事会上报股东大会批准。

2010 年，公司各职能部门按公司合同管理相关规定，先后对公司及控股子分公司报送的 52 份合同进行了审核。对签署生效后的合同，公司从合规、资金、交易进程控制等方面，对合同履行关键环节实施持续的、必要的监控。

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的管控。

2010 年公司进行了战略规划的讨论与拟订，审议通过了《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度（试行）》、《上海爱建股份有限公司控股子公司报审、报备、政令、检查实施细则（试行）》、《爱建股份对爱建信托授权的实施方案》，进一步明确了将来公司对控股子公司分公司的管控模式、管控路径、管控流程及管控具体事项，使公司对控股子公司分公司的管理向着权责明晰、分权制衡、透明高效的管理目标迈进了一大步。

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，规范股权代表的选派及股东意见的出具。调整了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职责、权限划分，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。公司通过必要程序依法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，明确费用报销方式和费用审批权限，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，编制财务简报，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。目前，随着 2010 年公司管控基本管理制度的正式实施，公司正对上述制度逐步进行相应的修订及完善。

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》，《上海爱建股份有限公司突发事件人员疏散撤离和应急防护预案》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。

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。

2010年，为规范公司信息管理工作，根据相关规定，公司制订了《上海爱建股份有限公司内幕信息知情人管理制度》、《上海爱建股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》以及《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》，进一步健全了信息管控和信息披露相关的规章制度。

2010年，公司共披露临时公告44次，同时按期披露了2009年度报告和2010年第一季度报告、2010年半年度报告、2010年第三季度报告。

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、调任等在内的专项审计、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。

本公司董事会对2010年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，但仍存在一些不足。

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，但仍存在一些不足，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及时加强与完善。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并认为其在2010年度有效。

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2011年3月28日经公司五届57次董事会议审议通过。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和财务报告相关内部控制有效性进行审计。

董事长：（签名）

上海爱建股份有限公司

2011年3月28日

上海爱建股份有限公司 2010 年履行社会责任报告

上海爱建股份有限公司（以下简称“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。2010 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 2010 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、建立管控体系，致力于可持续发展。以修订完善《公司战略规划和三年发展纲要》(草)为引导，着力健全管控体系，颁布实施了《总经理工作细则》、《内部管控基本制度（试行）》等重要管控制度，规范运作，有利于公司持续健康发展。

2、提升财务信用等级，认真履行纳税义务。2010 年，经徐汇区财政局鉴定，公司被徐汇区财政局评定为 2009 年度上海市 A 类财务会计信用单位；经徐汇区税务局审核，公司被上海市税务局评定为 2008-2009 年度纳税信用 A 类单位。

3、努力开发新的业务，为新老客户创造价值。经初步统计，2010 年公司所属爱建信托公司共为银联商务项目、广东电网项目、荣智丰项目、银湖别墅信托计划、浦江智谷信托计划等多个单一、集合信托项目受益人创造了 73,315.79 万元信托收益，并顺利发行了 7 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，受到众多客户的欢迎。

4、积极向社会招贤纳士，创造就业机会。2010 年，公司及投资

企业根据业务发展需要，广揽人才，共招录新员工 99 名，其中本部 5 名，爱建信托公司 9 名、爱建证券公司 85 名，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，周浦项目于 2010 年 3 月开工启动，至年底已全部结构封顶。预计可向上海市民提供经适房约 12 万平方米建筑面积。

2、爱建房地产分公司积极支持所建住宅小区建设，2010 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——民主建国会爱建工委会的工作和活动给予力所能及的支持。

3、爱建新家园被市政府定为“世博之家”之一，为世博会定点接待外宾作出了贡献，向世界友人展示了“上海人家”的风采。

4、公司在上海市各大高校招聘实习生，2010 年度共计为 44 名大学生提供了实习岗位。此外，公司还于 2010 年底响应团市委的要求，为 2 名世博志愿者提供了见习岗位。

三、慈善捐助，扶贫帮困方面。

1、2010 年上海“11·15”特大火灾发生后，公司领导多次赴灾区现场进行慰问，并在公司系统内发动员工爱心捐款，捐款总额为 119,998 元，全部送到公司系统内受灾员工手中。

2、继续做好南汇区远东村的对口帮扶工作，2010 年向远东村捐款 5 万元。

3、公司投资企业爱建证券公司及其员工积极向西南旱灾地区、青海玉树地震灾区、上海“11.15”特大火灾受灾家庭捐款，其中企业捐款 60 万元，员工捐款 203,940 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、提供良好的工作环境和机会。

公司及所属企业采取措施，通过加强员工培训，提高员工技能，帮助员工不断成长。2010 年重点在内部管控制度方面开展了全员培训。

五、综合治理，维护稳定方面。

1、公司认真履行社会责任，为维护社会稳定尽心尽力。

(1) 2010 年正值上海世博会期间，公司为维护一方稳定及确保世博期间安全做了大量工作，如安排公司员工在世博会期间 24 小时不间断值班，公司员工志愿者到徐汇区地铁规定地点及市区公交车站值勤等等，维护了企业和公共安全；

(2) 通过努力已基本消除了原步云厂区域的社会治安及安全隐患问题。

2、公司高度重视做好信访工作，要求下属企业将重信重访案件纳入专项治理范围，重点妥善解决了相关信访件。

3、公司自觉承担社会综合治理责任，2010 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

2011 年 3 月 28 日