

上海爱建股份有限公司

600643

2011 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 .....	12
六、 公司治理结构 .....	15
七、 股东大会情况简介 .....	20
八、 董事会报告 .....	21
九、 监事会报告 .....	40
十、 重要事项 .....	43
十一、 财务会计报告 .....	56
十二、 备查文件目录 .....	167

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计师事务所（特殊普通合伙）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	徐风（代行）
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（特殊普通合伙）	
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，注册资本为壹亿伍仟万元，注册地改为上海浦东南路 1472 号-1482 号，领取新的营业执照；</p> <p>2、1994 年 7 月 13 日，公司注册资本金增加为壹亿捌仟万元，领取新的营业执照；</p> <p>3、1996 年 8 月 26 日，公司注册资本金增加为壹亿玖仟捌佰万元，领取新的营业执照；</p> <p>4、1997 年 5 月 13 日，公司注册资本金增加为贰亿伍仟贰佰万元，注册地改为上海零陵路 583 号，领取新的营业执照；</p> <p>5、1997 年 9 月 17 日，公司注册资本金增加为叁亿零贰佰肆拾万元，领取新的营业执照；</p> <p>6、1998 年 5 月 22 日，注册地改为上海浦东新区张扬路 838 号，领取新的营业执照；</p>	

	<p>7、1998年8月18日，公司注册资本金增加为叁亿叁仟贰佰陆拾肆万元，领取新的营业执照；</p> <p>8、1999年11月26日，公司注册资本金增加为肆亿壹仟捌佰捌拾壹万元，领取新的营业执照；</p> <p>9、2000年12月15日，公司注册资本金增加为肆亿陆仟零陆拾玖万元，注册地改为上海浦东新区云桥路848号，领取新的营业执照；</p> <p>10、2004年8月17日，公司注册地改为上海市浦东新区泰谷路168号，领取新的营业执照；</p> <p>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；</p> <p>12、2011年6月23日，公司经营范围变更，领取新的营业执照。</p>
--	---

### 三、 会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	100,050,002.85
利润总额	120,815,120.26
归属于上市公司股东的净利润	119,527,420.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	62,213,723.79
经营活动产生的现金流量净额	-215,858,873.52

#### (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	49,164,341.63	107,877,677.56	2,401,125.03
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,810,062.51	2,020,751.59	3,764,616.34
委托他人投资或管理资产的损益	16,334,811.65	1,698,757.50	3,635,082.47
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-2,179,473.71	9,957,672.97	18,747,981.56
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	417,800.25	52,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	420,119.47	670,295.27	-1,442,289.20
单独进行减值测试的且已全额计提减值的贷款本期减值准备转回			37,130,001.05
少数股东权益影响额	576.26	-4,706,013.95	-281,466.36

所得税影响额	-11,654,541.58	-12,601,084.55	-1,050,763.07
合计	57,313,696.48	104,970,056.39	62,904,287.82

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年	
				调整后	调整前
营业总收入	300,716,891.18	388,594,476.55	-22.61	452,838,239.16	452,838,239.16
营业利润	100,050,002.85	113,842,630.09	-12.12	58,110,542.22	58,110,542.22
利润总额	120,815,120.26	116,400,902.42	3.79	61,822,797.79	61,822,797.79
归属于上市公司股东的净利润	119,527,420.27	104,916,836.37	13.93	63,834,441.47	62,587,086.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	62,213,723.79	-53,220.02	不适用	930,153.65	-317,201.43
经营活动产生的现金流量净额	-215,858,873.52	-128,126,970.82	不适用	37,084,902.08	37,084,902.08
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末	
				调整后	调整前
资产总额	1,911,672,343.27	1,833,529,611.20	4.26	2,083,885,947.49	2,083,885,947.49
负债总额	548,854,681.79	587,816,344.64	-6.63	921,923,182.38	921,923,182.38
归属于上市公司股东的所有者权益	1,359,188,792.68	1,242,116,016.12	9.43	1,156,314,657.34	1,155,067,302.26
总股本	820,404,488.00	820,404,488.00	0	820,404,488.00	820,404,488.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年	
				调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.146	0.128	14.06	0.078	0.076
稀释每股收益 (元 / 股)	0.146	0.128	14.06	0.078	0.076
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.076	-0.00006	不适用	0.0011	-0.0004

加权平均净资产收益率 (%)	9.19	8.75	增加 0.44 个百分点	5.80	5.69
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.78	-0.0044	不适用	0.08	-0.03
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.263	-0.156	不适用	0.045	0.045
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 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)	1.66	1.51	9.93	1.41	1.41
资产负债率 (%)	28.71	32.06	减少 3.35 个百分点	44.24	44.24

#### (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	17,505,739.44	15,218,375.73	-2,287,363.71	-1,609,642.52
可供出售金融资产	99,524,739.01	91,650,426.68	-7,874,312.33	1,036,126.56
合计	117,030,478.45	106,868,802.41	-10,161,676.04	-573,515.96

#### 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	55,542,504	6.77				-52,987,137	-52,987,137	2,555,367	0.31
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									

其中：境内 非国有法人 持股									
境内 自然人持股									
4、外资持 股									
其中：境外 法人持股									
境外 自然人持股									
二、无限售 条件流通股 份	764,861,984	93.23				52,987,137	52,987,137	817,849,121	99.69
1、人民币普 通股	764,861,984	93.23				52,987,137	52,987,137	817,849,121	99.69
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。

2011 年 1 月 31 日，上海工商界爱国建设特种基金会及另 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 52,862,341 股；2011 年 9 月 23 日，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 124,796 股。因此，公司 2011 年有限售条



件的流通股上市流通的股份总数为 52,937,187 股。

至 2011 年底，尚有 2,555,367 股限售流通股暂无法上市，主要是这部分有限售条件的流通股股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。

## 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	52,843,790	52,843,790	0	0	股改承诺	2011年1月31日
上虞市丰达轴承有限公司	18,551	18,551	0	0	原股东账户不规范	2011年1月31日
上海市东湖（集团）公司	59,025	59,025	0	0	原股东账户不规范	2011年9月23日
中国出口商品基地建设上海公司	47,220	47,220	0	0	原股东账户不规范	2011年9月23日
迅达（中国）电梯有限公司	18,551	18,551	0	0	原股东账户不规范	2011年9月23日
合计	52,987,137	52,987,137	0	0	/	/

## (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

2011 年末股东总数	85,380 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	85,075 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	0	无
上海国际信托有限公司	国有	1.33	10,944,935	0	0	无

	法人					
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
兴业国际信托有限公司—浙江中行新股申购信托项目<13期>	其他	0.76	6,196,000		0	无
上海市工商业联合会	其他	0.59	4,845,064	0	0	无
丁鹤寿	未知	0.53	4,380,000	0	0	无
上海久事公司	国有法人	0.33	2,679,571	0	0	无
冯岩红	未知	0.32	2,654,100		0	无
中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.29	2,396,309	1,058,040	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	135,954,229	人民币普通股	135,954,229
上海国际信托有限公司	10,944,935	人民币普通股	10,944,935
周春芳	7,050,000	人民币普通股	7,050,000
刘靖基	6,989,021	人民币普通股	6,989,021
兴业国际信托有限公司—浙江中行新股申购信托项目<13期>	6,196,000	人民币普通股	6,196,000
上海市工商业联合会	4,845,064	人民币普通股	4,845,064
丁鹤寿	4,380,000	人民币普通股	4,380,000
上海久事公司	2,679,571	人民币普通股	2,679,571
冯岩红	2,654,100	人民币普通股	2,654,100
中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金	2,396,309	人民币普通股	2,396,309
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	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。
2	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。
3	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。
4	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。
5	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。
6	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。
7	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。
8	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。
9	百乐毛纺	47,219	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	高校采购	37,102	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	联合网络	37,102	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	上海市社会保险事业基金结算管理中心	37,102	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	上房医院	37,102	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	高校出租	37,102	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	煤气管线	37,102	未知	因股东账户不规范，根据有关规定暂不予以解禁上市。

				以解禁上市。
10	勘察咨询	37,102	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	立新印刷	37,102	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	开源咨询	37,102	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

爱建股份的第一大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2011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

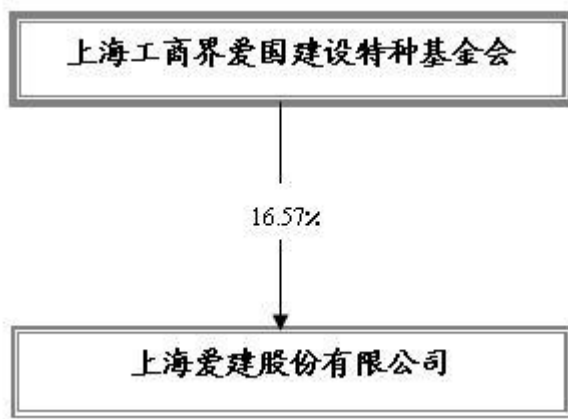
单位：元 币种：人民币

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

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐风	董事长	男	60	2008年9月24日	注1				85.04 (注2)	否
陈振鸿	副董事长	男	61	2006年6月26日	注1				85.04 (注2)	否
王仁中	董事	男	79	2006年6月26日	注1	33,209	33,209	无变动	0	否
苏霖	董事	男	53	2006年6月26日	注1				0	否
汪宗熙	董事	男	78	2006年6月26日	注1				0	否
王晓鹏	独立董事	男	56	2006年6月26日	注1				0	否
曾之杰	独立董事	男	43	2006年6月26日	注1				0	否
任文燕	监事会主席	女	68	2010年2月2日	注1				0	否
刘利娟	监事会	女	59	2006年6月26日	注1				80.44	否

	副主席			月 26 日					(注 2)	
周浩奎	监事	男	76	2006 年 6 月 26 日	注 1	194,146	194,146	无变动	0	否
吴树楠	监事	男	58	2006 年 6 月 26 日	注 1	1,950	1,950	无变动	47.71 (注 2)	否
张行	监事	女	51	2010 年 2 月 2 日	注 1				0	是
杨德红	总经理	男	45	2009 年 8 月 19 日	注 1				0	是
徐宜阳 (已辞职)	董事会 秘书	男	47	2006 年 6 月 26 日	2011-04-16				0	否
合计	/	/	/	/	/	229,305	229,305	/	298.23	/

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, 中国银行业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: 曾任上海市财贸办副主任、上海市商委副主任、市第一商业局党委书记, 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。现任上海市政协委员, 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。

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

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

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

王晓鹏: 曾任上海万隆众天会计师事务所有限公司董事长, 国富浩华会计师事务所董事长, 现任国富浩华会计师事务所{特殊普通合伙}管理合伙人。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。

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。

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总部总经理，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，上海浦东发展银行股份有限公司董事，上海国利货币经纪有限公司董事长。

徐宜阳（已辞职）：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，上海爱建股份有限公司董事会秘书。另经组织安排，现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
任文燕	上海工商界爱国建设特种基金会	理事长	2008-07		否
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{特殊普通合伙}	管理合伙人	2011-2		是
曾之杰	开信创业投资有限公司	总经理兼管理合伙人			是
杨德红	上海国际集团有限公司	副总经理	2008-03		是
	上海浦东发展银行股份	董事	2008-11		否

	有限公司				
	上海国利货币经纪有限公司	董事长	2005-12		否
张行	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2008-12		是
徐宜阳（已辞职）	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
徐宜阳	董秘	离任	工作变动

### (五) 公司员工情况

在职员工总数	359
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
销售人员	55
技术人员	47
财务人员	39
行政人员	121
其他	97
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	49
本科	123
大专	51
高中、中专、中技	39
初中及以下	97

## 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《信息披露管理制度》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，针对公司治理专项活动的整改事项，一方面，全力做好信托资产的追索工作，妥善解决历史遗留问题。经过数年的努力，历史遗留问题的妥善解决取得了突破性成果：爱建信托于2011年6月17日获悉，上海市第一中级人民法院已于2011年6月17日对爱建信托原经营负责人员涉嫌经济犯罪的案件进行一审判决。同时，爱建信托与相关债务人就“哈尔滨信托计划”的所有债务归还签署了相关文件。上述协议的执行将使“哈尔滨信托计划”所对应的信托资产得到有效落实，爱建信托所面对的兑付风险和管理风险得以化解，有效保障了该信托计划项下信托受益人的权益，并为爱建信托的未来健康发展扫除了障碍，奠定了基础，提供了有利条件。同时，视上述信托计划的兑付情况，对爱建股份未来收益起到积极的作用。另一方面，公司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。目前，公司引进战略投资者的工作已经取得巨大成效，公司非公开发行股票的申请已经获得中国证监会的核准；同时，针对法人治理结构的完善，公司、上海工商界爱国建设特种基金会、上海国际集团有限公司均已作出承诺。

## (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	13	8	5	0	0	否
陈振鸿	否	13	8	5	0	0	否
王仁中	否	13	8	5	0	0	否
苏霖	否	13	8	5	0	0	否
汪宗熙	否	13	8	5	0	0	否
王晓鹏	是	13	8	5	0	0	否
曾之杰	是	13	8	5	0	0	否

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	7
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	1

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

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	根据相关法律法规要求，按照全面性、重要性、制衡性、适应性和成本效益原则，完善包括治理结构、机构设置与权责分配、内部审计、人力资源政策及企业文化等在内的内部控制环境，正确识别关键风险点基础上建立涵盖公司及控股子公司各层面、各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责任公司授权的实施方案》等制度（“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建设，并注重提高制度的执行力。 根据公司落实管控基本制度的要求，公司于 2011 年成立了管控工作小组，对已经颁布实施的各项管控基本制度与其配套制度的具体落实情况进行了自查与互查，并根据检查所发现的问题与不足进行了相应地整改。 与此同时，公司于 2011 年度对原有的各项制度进行梳理、完善，并拟结合公司重组工作的进展和监管要求，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

	<p>控制。2011 年公司先后制定了《上海爱建股份有限公司信息管控实施细则（试行）》、《上海爱建股份有限公司关联交易管理办法》和《责任追究暂行规定》等一系列管控配套制度，发布并实施了《关于加强和改进审后整改工作的通知》，还拟定了管控工作的计划与时间表。此外，结合中华人民共和国财政部、证监会、审计署、银监会和保监会五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及其十八个配套指引，公司组织了内部学习与研讨，聘请外部专家进行专题培训，为 2012 年施行《企业内部控制基本规范》做好准备。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	<p>公司确定合规及风险管理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>公司各职能总部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内部控制规章制度的建立和执行情况进行实施抽审，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。同时，按照要求对外披露公司内部控制自我评价报告。</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>公司董事会根据中国证监会、上海证监局、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；进一步深化和强化关于内控规范和制度的培训工作，提高内控人员的专业技能，增强全员内控意识。</p>
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	<p>公司设置独立的财务会计机构，配备有专业的会计人员，各级会计人员具备上岗资格及良好的职业道德和专业素质，会计岗位设置贯彻"责任分离、相互制约"原则。</p> <p>公司建立独立会计核算体系，按《企业会计准则》统一集团公司会计科目。公司全面推行财务核算的电算化制度，对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核。公司每年编制各期财务报告，均根据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由财务部予以审核，发现问题及时纠正，确保核对无误后进行汇总，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，须履行审计程序的年度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，并保证财务报告信息的真实性、准确性和完整性。</p> <p>公司制定《财务管理政策和操作手册》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》等财务管理制度，2011 年，制定《应收款项管理工作指引》，根据各项资产的特性，明确不同的财务管理要求，落实岗位责任制，对货币资金的管理、款项的结算支付、存货管理，固定资产管理，无形资产和其他资产管理进行了明确的规定，确保各类资产安全有效运行，有效保证了资产的安全和合理使用以及相关财产管理制度的有效执行。</p> <p>公司建立了较全面的运营情况分析体系，建立《财务联系人管理制度》和《企业财</p>

	<p>务检查制度》，从财务分析、资金管理、项目投资、成本控制等方面开展运营情况分析，发现存在的问题或面临困境，深入分析相关原因，及时加以解决、完善。集团公司财务部定期与不定期走访所担任财务联系人的下属企业，调研各子分公司的经营现状及目标责任制完成情况，同时对在工作中遇到财务管理、会计核算上等问题予以及时沟通，提出解决意见，起到上传下达的作用，提升了集团公司系统财务管理水平。</p> <p>集团公司整体的财务管理及运作较为规范有效。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	<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>为进一步完善公司的管控体系，公司于 2011 年对原有的各项制度进行了梳理，并结合公司重组工作的进展和监管要求，制定了《上海爱建股份有限公司信息管控实施细则（试行）》、《上海爱建股份有限公司关联交易管理办法》和《责任追究暂行规定》等一系列管控配套制度。</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) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：是

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

#### (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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》，并严格执行。

同时，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。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

## 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
第二十次(2010年度)股东大会	2011 年 6 月 16 日	中国证券报，上海证券报	2011 年 6 月 17 日

会议审议通过了如下议案：

- (一)《董事会工作报告》
- (二)《监事会工作报告》

- (三)《公司 2010 年度财务决算报告》
- (四)《公司 2010 年度分配方案(草案)》
- (五)《公司 2010 年年度报告》
- (六)《关于终止执行公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案并向中国证券监督管理委员会撤回申请材料的议案》
- (七)《关于终止执行公司向特定对象非公开发行股票募集现金人民币 7 亿元方案的议案》
- (八)《关于公司符合非公开发行股票基本条件的议案》
- (九)《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》
- (十)《关于公司与上海国际集团有限公司签订的附生效条件的<非公开发行股票认股协议书>的议案》
- (十一)《关于公司与上海经怡实业发展有限公司签订的附生效条件的<非公开发行股票认股协议书>的议案》
- (十二)《关于公司与上海大新华投资管理有限公司签订的附生效条件的<非公开发行股票认股协议书>的议案》
- (十三)《关于公司与上海汇银投资有限公司签订的附生效条件的<非公开发行股票认股协议书>的议案》
- (十四)《关于公司向特定对象非公开发行股票募集资金投资项目可行性的议案》
- (十五)《公司关于前次募集资金使用情况报告》
- (十六)《提请股东大会授权董事会办理本次向特定对象非公开发行股票相关事项的议案》
- (十七)《上海爱建股份有限公司向特定对象非公开发行股票预案》
- (十八)《关于公司对上海爱建信托投资有限责任公司增资人民币 20 亿元的议案》
- (十九)《关于变更上海爱建股份有限公司经营范围并修改<上海爱建股份有限公司章程>的议案》

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、报告期内公司经营情况的回顾

##### 1.1 宏观经济环境分析

2011 年宏观经济概况。

2011 年,世界经济步履蹒跚,美国经济低速慢行,欧洲债务危机此起彼伏。国内经济全年在抗击通货膨胀中度过,2011 年,全国居民消费价格总水平比上年上涨 5.4%。在积极财政政策与稳健货币政策调控下,全年经济依然平稳较快增长,全年 GDP 增速为 9.2%。从宏观层面看,上半年政府继续加大对通货膨胀的控制,连续多次调整存款准备金率;下半年着重加大对资产价格和银行信贷规模的控制。

2011 年信托业发展环境。

2011 年,信托业在“一法三规”的约束下,由于净资本管理办法和地产调控的持续,信托行业整体风险控制能力明显提升。在 2011 年宏观货币政策收紧的情况下,信托行业充分发挥自身融资优势,大力发展房地产信托,银信产品信托,PE 信托等产品,受托资产规模迅速扩大,行业整体上得到快速发展。截至 2011 年 12 月 31 日,我国信托公司受托资产规模达 4.8 万亿元,2011 年信托公司经营收入 439.29 亿元,利润总额 298.57 亿元,相比 2011 年增长 88.06%,其中房地产信托发行规模 2864.1 亿,总量占比为 35.23%,同比增长了 43.7%;而非房地产信托在 2011 年发行数量同比增长 132%,发行规模同比增长 162.82%。

与此同时,整个信托行业不断拓展业务领域,加大资产管理和财富管理职能。信托行业在发展房地产信托、基础设施信托等主要集合信托产品的同时,开始快速拓展 PE 信托、QDII

投资信托以及另类投资信托和房地产信托投资基金等业务,从而不断提升其资产管理和财富管理能力。

2011年进出口贸易发展环境。

2011年,国际市场需求依然不足,欧美两大经济体复苏困难。此外,来自发达国家和新兴市场的竞争使得我国出口占主要贸易伙伴市场的份额有所下降。然而在国家“稳增长、调结构、促平衡”的方针指引下,我国适时大力调整加工贸易向产业链高端延伸、不断拓展和优化加工贸易产业结构,外贸进出口总额继续保持快速增长,进出口平衡也取得重要进展。截止2011年底,我国外贸进出口总值36420.6亿美元,比2010年同期增长22.5%,外贸进出口总值刷新年度历史纪录。其中,出口18986亿美元,增长20.3%;进口17434.6亿美元,增长24.9%;贸易顺差1551.4亿美元,比上年净减少263.7亿美元。

## 1.2 公司总体经营情况

### 1.2.1 2011年主要业务情况

#### 1.2.1.1 资产追索和资产重组工作

2011年,经不懈努力,资产追索和资产重组工作均取得了重大突破:

在资产追索方面:年内,相关债务人与爱建信托签署了债务归还的协议文件,按照协议新凌房产100%股权已过户至爱建信托名下,并已按计划实施项目管理和建设;与此同时,完成了“哈尔滨信托计划”项下信托资产的置换工作,成功召开了信托受益人大会,所有委托人暨受益人都签署了新的信托协议等文件。上述工作的完成,标志着爱建信托“哈尔滨信托计划”所对应的信托资产已经得到了有效落实,兑付风险和管理风险已经基本落地,相关信托受益人的权益得到了切实保障。

在资产重组方面:鉴于公司原重大资产重组方案涉及房地产业务,不符合国家对房地产市场进行宏观调控的政策,经与重组方上海国际集团友好协商,公司调整了原重组方案,拟定了向特定对象非公开发行股票的方案。该方案于2011年6月16日获得公司第20次股东大会审议通过,并于6月30日正式上报中国证监会。下半年,公司先后收到中国证监会对原重组方案终止审查的通知和对非公开发行股票申请的受理通知。2011年12月23日,公司非公开发行股票的申请获得中国证监会有条件通过。2012年2月16日,公司收到了中国证监会《关于核准上海爱建股份有限公司非公开发行股票的批复》,核准公司在核准发行之日起六个月内,非公开发行不超285,087,700股新股。

#### 1.2.1.2 业务经营情况

**爱建信托** 2011年在整体化解哈尔滨信托项目风险的同时,立足于长远发展,着力为非公开发行资金到位以后的快速发展做好准备,取得了可喜的成效。

在开拓业务方面,年内新增集合信托项目6个,共计募集信托资金21.56亿元;新增单一信托项目16个,规模34.03亿元;新增项目获得信托业务收入9,351.84万元。在获得监管部门批准的情况下,银信合作业务取得了零的突破,年内顺利完成4笔银信合作业务,累计金额10.20亿余元,获得信托报酬672.62万元。此外,继续稳健开展自营业务,发展了近30个优质交易合作伙伴,创造了爱建信托自营业务历史上的多个第一:第一单质押式逆回购交易,第一单上市公司可转换企业债的申购投资,第一单票据转贴现业务等。全年还用自有资金发放了3笔贷款,获得贷款利息收入702.19万元。年内,爱建信托自有资金运作正常,实现收益1,040.64万元。

在调整结构方面,及时调整房地产信托业务策略,及时调整房地产信托业务风险控制策略,提前兑付了2个房地产信托项目,同时积极推进非房地产信托业务(年内推介发行了2个),以降低行业集中度高的风险。截止2011年底,爱建信托资产已达5.84亿元,涉及信托项目60多个,信托产品越来越多样化,交易结构越来越复杂化。所有存续信托项目运行

正常，到期都完成了顺利兑付。年内共清算信托项目 12 个，规模 25.07 亿元；分配信托利益 26.27 亿元。

在强化风控方面，一是认真执行股份公司的管控基本制度，制订了相关操作指引，建立了内部分级授权体系，完成了 9 大类 97 项规章制度的汇编。二是有针对性地调整、改进了房地产信托等业务的风险政策，从节点控制和现场检查两个方面加强了存续项目的风险与合规控制。通过认真贯彻风险控制政策，爱建信托在 2011 年的 12 个存续的房地产信托项目(不含爱建新城)，经过监管部门的严格核查，没有一个被列为“关注”类，在国内同行中独树一帜。

2011 年，爱建信托的监管评级再次获得提升，达到了 4 级，在此基础上，爱建信托启动了重新登记工作，为在新的资本金注入以后得以快速发展，并且作为爱建系的核心企业，带动整个爱建系发展做好了铺垫。

2011 年爱建信托实现净利润 12,102.49 万元，较上年增长 90.60%；净资产为 5.58 亿元，较 2010 年末的 4.38 亿元增长 27.40%。

**爱建资产管理分公司** 2011 年，基于对国内房地产市场中长期形势的基本判断和对转变房地产业务经营模式的基本认识，也为了公司重组大局，经综合考虑权衡，公司作出对房地产业务做重大调整的决策，包括：变更公司经营范围并修改公司章程，撤销房地产分公司建制并注销工商登记，出让公司所持众轩置业公司 93.89% 股权及公司所持爱建顾村置业公司 10% 股权，变更爱和置业发展公司经营范围，设立爱建资产管理分公司等。截止年底，上述相关事项已经基本完成。

面对房地产业务调整的重大变化，爱建资产管理分公司积极研讨新的业务定位，各项工作做到了不断不乱，有序过渡。为了探索资产管理业务，发挥房产经营管理专长，年内爱建资产管理分公司受托管了爱建信托公司的“新凌房产项目”，通过认真管理，使得该项目及时恢复建设并按计划顺利推进，施工管理和质量都达到要求。与此同时，爱建资产管理分公司还继续努力做好租赁和物业管理业务，管理的田林爱建园小区获得了上海市“园林式居住区”和“节水示范小区”称号。

2011 年，爱建资产管理分公司实现营业收入 4,085.78 万元，实现房屋租赁收入 1,383.52 万元，实现净利润 4,746.52 万元。

**爱建实业及外贸企业** 2011 年，爱建实业及外贸企业继续抓紧做好结构调整各项工作，经营业务总体平稳。微捷路厂房已完成出售并已收到转让价款 5350 万元。怡荣公司保税仓库改扩建项目已形成可行性分析报告及项目谈判框架，并已与原承租方马瑞利公司进行了多次沟通。爱建进出口公司抓紧业务结构转变，在收缩传统进出口代理业务的同时，继续加大进口红酒和橄榄油的营销力度，营业额有所增加。爱建工业大厦经营定位工作正在抓紧进行。

2011 年，爱建实业及外贸企业实现净利润情况见下表：

实业、外贸企业	2011 年实现净利润（万元）
上海爱建实业公司	596.97
上海爱建科技实业公司（托管企业）	36.22
上海爱建纸业有限公司（托管企业）	26.00
上海爱建纺织品公司（托管企业）	45.94
上海爱建进出口有限公司	108.31
上海怡荣发展有限公司	155.96



### 1.2.1.3 内部管理情况

**深化战略规划。**2011年，我们结合重组方案的调整，着重在公司定位和业务布局方面对公司发展规划作了充实完善，使之更加符合公司实际，更加具有可操作性。新的方案进一步明确了公司的发展目标，确定了爱建今后可以长期坚持的基本发展战略，并重点在发展模式、业务布局、强化总部功能和业务单元能力、提升爱建核心竞争能力等方面做了较为具体的筹划。

**健全管控体系。**年初，公司颁布实施了内部管控基本制度，以爱建信托公司为试点，同时将房产、实业报审事项也纳入了审核流程。经年中自查，其结果表明执行情况总体良好，管控制度得到了较好落实，风险被有效控制。下半年，公司进一步深化管控体系建设，完成了全部现行有效规章制度的梳理，拟定了制度修订计划，并颁布了关联交易、信息披露、责任追究等项重要制度。

**实行经营管理目标责任制。**在各子分公司上年度业绩评价工作基础上，年初根据公司2011年经营管理总体目标，制定了各子分公司《2011年度经营管理目标任务书》并完成了签约，为完成全年经营管理目标，建立激励约束机制打下了基础。年末，对所有子分公司和部门分别开展了认真考核和评价。

**财务资金管理及审计工作。**继续加强资金集中管理，做好预算工作。年内，公司加强了审计整改工作，下发了专项通知，明确了管理条线、职责和整改责任，通过对近年审计整改事项进行持续跟踪，使得审计整改工作有了明显改进。同时，继续做好内部审计工作，年内共开展经营、财务审计11项，审计金额共计36.07亿元，提出审计意见和建议69条，还完成专项调查2项，促进了企业管理。

**开展企业文化建设。**结合爱建的历史教训和发展的要求，年内分别开展了案例教育和管理文化的讨论。通过一系列学习、讨论，爱建新的健康的企业文化正在萌芽成长。

## 1.3 公司优势与风险分析

2011年对公司而言是非常重要的。首先，公司资产追索工作已基本完成，历史遗留问题得到基本解决。其次，公司非公开发行股票申请获批，公司资本实力将大大增强。此次非公开发行股票实施后，爱建股份的净资产将达到40亿元左右，其中，信托公司的净资产为25亿元左右，将达到行业上游水平。这为公司的发展奠定了坚实的基础，公司的历史将从此掀开新的一页，进入崭新的发展阶段。

**困难和问题：**当前，随着资产追索基本落地和非公开发行股票获得批准，公司面临的主要矛盾正在发生重大变化。如何在完成资产追索、实现重组并获得资金注入的情况下，迅速做大做强，更好更快地发展以回报股东，已经成为公司所面临的重大课题。公司要进一步强化内部管理，夯实内部管理基础，完善公司法人治理结构，加强业务开拓与内部联动，以科学发展观为指导，使公司快速步入健康、稳定、高效的发展轨道。

## 2、对公司未来发展的展望

### 2.1 行业发展趋势分析

2012年，受美欧债务危机影响，我国的经济增速将有所放缓，但总体上仍将保持平稳快速发展。宏观政策方面，国家将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，并根据形势变化适时适度预调微调。继2011年12月之后，中国人民银行于2012年2月再度下调存款准备金率，表明2012年的货币政策总体上是稳中有松。随着欧美各国执行更严厉的财政紧缩，

2012 年我国的出口将面临严峻考验。但是由于受到国家减少顺差、鼓励进口政策的影响以及国内经济发展的需求，预计 2012 年进口仍将保持稳定增长。

信托业发展展望。随着货币政策的逐步放松和银监会不断加大对信托业的监管，2012 年，信托行业发展速度将有所减缓。这是由于：一方面，根据历史经验，货币政策的逐步放松将一定程度上约束信托资产规模的增长；另一方面，继 2011 年票据信托和房地产信托被叫停后，2012 年 2 月银监会又叫停了同业存款信托，未来很可能会进一步加大对银信类信托的监管与限制。但总体而言，信托行业的发展前景依然光明：一，经过前几年的发展，信托业务品种不断“创新”，新业务领域不断拓展；二，当前我国财富管理需求激增，信托行业已逐步由被动管理向主动管理模式转型，中国未来旺盛的财富管理需求，将为信托业提供广阔的成长空间；三、虽然国家对房地产调控政策一定程度上影响了房地产信托的发展，但是非房地产类信托业务近期也得到快速增加，信托行业灵活性、多元化的特点，将使信托资产总体规模保持稳中有升。

资产管理和财富管理相关行业发展展望。2012 年，不动产管理，私募股权投资、融资租赁和第三方财富管理等金融服务行业发展前景乐观。

不动产管理行业。受国家房地产宏观调控政策影响，不动产投资与开发总量明显下滑，但近几年不动产资产管理的市场需求却日益增强。据不完全统计，我国各类不动产存量资产总额超过 400 亿平方米。国内庞大的不动产存量资产市场吸引了众多国际知名不动产管理公司的进入，但由于受外资投资政策限制，外资公司短期内难有太大作为。未来 5-15 年间，将是中国不动产资产存量与增量的集中放量期，这给国内不动产资产管理行业快速发展留下了历史性发展空间和机遇。

私募股权投资行业。资本市场创业板的推出，使我国私募股权投资行业得到快速发展。2003 年至今，私募股权投资行业年平均复合增长率在 40%左右。但最近两年，由于大量资金盲目进入股权投资行业，推高了项目估值，使整个行业存在一定的结构性泡沫。2012 年，私募股权投资行业的发展速度将有所放缓，并会经历一个优胜劣汰的过程。但从中长期看，行业未来发展的潜力仍然巨大。目前，我国私募股权投资行业的渗透率只有 2%左右，而美国为 8%，英国更高，大约为 2%。

融资租赁行业。2011 年我国融资租赁业务规模超过 8000 亿元，过去三年中国融资租赁业的复合增长率超过了 50%，其增速在金融行业中处于领先地位。而在“十二五”期间，伴随着中国经济增长方式的转变和经济结构的转型，在工业装备、建设、印刷、航运、医疗、教育、航空等行业将产生庞大的设备融资需求，这为融资租赁行业的发展带来了巨大的发展机遇。

第三方财富管理行业。国内第三方财富管理行业刚刚起步，虽然近几年国内成立的大小第三方理财公司数量繁多，但是我国第三方理财市场发展空间巨大。伴随我国经济的飞速发展，我国高净值人群不断增长，据 BCG 公开报告显示，2011 年我国境内百万美元资产家庭数量已达到 111 万户，可投资资产达 72 万亿元。高净值客户群体对个性化和多元化投资有强烈需求，在目前我国金融分业经营的大格局，第三方财富管理业务拥有独特的竞争优势和市场地位。同时，第三方财富管理行业也获得了监管部门的认可。2012 年初，监管机构向第三方财富管理机构发放了基金产品销售牌照，这标志着第三方财富行业将迎来更大的发展机会。

## 2.2 公司发展定位与业务发展规划

公司于 2012 年初制定了《爱建股份战略定位与业务发展规划》，根据战略规划，公司的战略定位是：将爱建股份打造成为一家以金融业为主体，专注于提供财富管理和资产管理综合服务的成长性上市公司。一方面，公司将坚持以金融业为主体。除经营信托、证券等主流金融企业外，公司还将投资经营融资租赁、产业基金、资产管理以及第三方财富管理等与金融

业密切相关的企业。在加强风险控制和合规建设的基础上，建立优秀的企业文化和市场化的激励约束机制，充分发挥公司整体优势和综合优势，将公司打造成一家以金融业为主体的成长性上市公司。另一方面，公司将在搭建综合金融业务架构的前提下，以满足客户需求为中心，以专业化管理能力为依托，通过产品创新和提升服务，来合理运用和管理资金与资产，以此构建资金与资产之间的桥梁，最终实现财富的不断增值，为客户创造价值。公司的目标是在不久的将来，将爱建股份建设成为国内优秀的财富管理和资产管理综合服务提供商。

随着公司历史问题的解决和定向增发的完成，公司将处于一个新的历史发展起点。在今后的发展过程中，公司将重点发挥两方面的优势：一、综合优势。爱建股份作为一家财富管理和资产管理综合服务提供商，其竞争优势之一就是能为客户提供综合型、一体化的金融服务；二、协同优势。公司旗下不同业务单位之间协同发展，相互支撑和呼应，促进爱建整体效益与客户价值最大化。

根据公司业务发展规划，未来公司将构建四大业务板块，它们分别是金融板块、类金融板块、投资与资产管理板块以及产业板块。围绕四大板块，下一步公司将重点构建六家核心子公司，它们分别是爱建信托、爱建资本、爱建资产管理公司、爱建融资租赁公司、爱建财富管理公司和爱建产业发展公司。其中爱建信托、爱建资产管理公司以及爱建产业发展公司是在爱建股份原有子公司或业务板块基础上形成；爱建资本、爱建融资租赁公司和爱建财富管理公司将新设。六家子公司之间各有侧重，又分工合作，实现协调发展。

### 2.3 公司 2011 年工作要点

2012 年，爱建公司面临着较为复杂的内外部环境，机遇和挑战并存，机遇大于挑战。我们必须增强责任感、紧迫感、机遇意识、忧患意识，未雨绸缪，从长计议，在战略、组织、制度、措施等各方面做好充分准备，牢牢把握住发展的主动权。

2012 年工作总的要求是：要在确保完成非公开发行股票和实现哈尔滨信托计划如期兑付的基础上，迅速实现工作重心从“重组爱建”向“发展爱建”的战略转移，抓住重点，练好内功，力求做到起步稳，基础牢，工作实，后劲足，从而将公司引入持续健康发展的轨道，开创爱建事业发展的新局面。

#### 1、继续全力以赴推进并确保完成非公开发行和资产追索

2012 年，非公开发行和资产追索这两项工作仍然是公司全年工作的重中之重。目前，这两项工作都还有一系列后续工作要做，要继续保持强劲的工作力度，全力以赴推进并确保顺利完成。

#### 2、抓紧确定公司发展战略

要结合公司内外部环境的变化，抓紧确定公司未来三年的发展战略规划，明确公司发展的目标、定位。未来爱建将坚定不移地贯彻实施“财富管理和资产管理综合服务提供商”这个主战略，并抓紧完善与战略目标相适应的业务布局、管理架构、内控体系、人力资源、体制机制，力争通过努力，把爱建公司建设成为一家以金融业为主体、专注于提供财富管理和资产管理综合服务的、具备优质服务、优良业绩、优秀形象的成长性上市公司，为上海国际金融中心的建设做出积极贡献。

要根据公司发展规划和实际情况，不断优化公司投资结构，做强主业，提升核心竞争能力。

#### 3、大力开拓业务加快业务布局

2012 年，我们要在完成非公开发行的基础上，在风险受控的前提下，加大业务开拓创新力度，增加公司的利润增长点，进一步提高经济效益。

**爱建信托** 2012 年，随着新资本注入，爱建信托的主要工作：一是确保顺利完成重新

登记；二是继续提升监管评级等级；三是大力开拓业务，提升经济效益；四是进一步加强法人治理结构和经营团队建设，充实专业人才，调整机构设置和人力资源配置；五是与资本金增加和经营规模扩大相匹配，完善内控和授权体系；六是形成符合自身特点的激励约束机制；七是在贯彻实施爱建发展战略的过程中，发挥好核心平台的作用，起到引领和推进作用。

**爱建资产管理分公司** 2012年，爱建资产管理分公司的首要任务，是要在明确自身盈利模式和发展定位的前提下，完成改制为独立法人实体的工作。其次，要面向市场，积极开拓新业务，尽快形成新的利润增长点；要发挥房地产项目运营管理特长，寻求通过内部业务联动和管理外部项目、资产，形成未来可持续发展的核心竞争力；要确保新项目的质量和进度，力争资产价值得到最大体现，同时做好物业的出租、管理，努力提高经济效益。第三，要加强风控建设和团队建设，大力提升业务开拓能力。

**爱建实业和外贸企业** 爱建实业和外贸企业在2012年面临开拓创新和深化结构调整的双重任务。一方面，要根据公司新的发展战略，充分利用现有资源，选择具有现金流大、稳定性强等特点的产业领域进行重点发展，寻求恰当的业务切入点，构建与爱建金融主业相辅相成的实体产业；另一方面，要继续深化结构调整，推进实业、外贸企业的体制改革和机制完善，做好规划，盘活资产，抓紧全面整合，保稳定，促转型。此外，外高桥保税仓库和交暨路工业厂房要通过市场调研尽快明确定位，形成方案，产生效益。要通过不懈努力，争取尽快将爱建实体产业板块重新打造成为爱建系统不可或缺的经济支撑点之一。

**抓紧开展业务布局**。要围绕“财富管理和资产管理综合服务提供商”这个主战略，抓紧开展业务布局，着重开拓产业基金、财富管理、融资租赁等新的业务领域，并通过对爱建现有业务板块的整合，尽快使公司的各项经营业务形成符合公司发展战略的、具有内在关联度、互补互动发展的价值链。在开展业务布局时，业务团队、管控制度、激励约束机制等要同步到位。

#### 4、进一步加强内部管理

2012年公司加强内部管理的总体要求是：以五部委的《企业内部控制基本规范》为指导，以公司发展战略规划为依据，在前两年工作基础上，进一步加强和完善管控体系，以提高执行能力、严肃执行纪律为重点，全面提升管理水平，为公司的持续健康稳定发展奠定基础。

一是要抓紧各级领导班子和业务团队建设。必须牢固树立“人才是公司第一资源”的理念，这是爱建的战略定位和未来业务发展的特点所决定的。因此，团队建设将是公司未来的重要工作。要完善子分公司法人治理结构，提高股份公司职能总部的管理协调能力，按照德才兼备、以德为先的要求，配好配强各级领导班子、职能总部负责人和外派干部。要制订与公司发展战略相匹配的人才队伍建设规划，通过内选外聘，有计划引进中高端经营管理专业人才，着力打造一支具有开拓创新能力、团队合作精神和较高职业素质的、充满活力的干部、员工队伍。

二是要以贯彻实施国家五部委的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》为契机，根据公司的战略定位和业务特点，深化、细化、优化管控体系建设，明确管理条线，健全授权体系和各级管控机构，完善管控配套制度，持续做好审后整改工作。到2012年底，争取爱建系统在管控体系建设方面能够基本符合国家五部委《企业内部控制基本规范》的要求。

要进一步加强和改进对控股子公司的管控，形成覆盖所有子公司和经营管理全过程的全面管控体系。已经贯彻实施的管控措施，要根据实际情况的变化和实践经验的总结，在符合管控基本原则的前提下，及时进行必要的调整和优化。要采取切实措施，进一步提高制度执行力，严肃制度执行纪律，不仅要做到权责分明，流程清晰，规范高效，而且要做到令行禁止，有规必依，违规必究。

三是要以提升公司总部管理协调和服务能力为目的,推行职能总部和管理委员会的组织架构;要根据公司发展需要,本着精简、高效、必需原则,完善股份公司职能总部的部门职责和岗位描述,做好定岗定编工作,在此基础上,贯彻落实机构设置方案。股份公司管理部门的工作,应当朝着更加专业、更加主动尽责、更加贴近一线的方向努力。

四是要深化体制机制改革,建立健全以市场为导向的、符合行业特点、爱建特色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,贯彻分配与效益挂钩、收入与贡献挂钩的原则,增强公司的市场竞争力和对中高端人才的吸引力。在完善激励机制的同时,要重视加强约束机制建设,落实责任追究和惩戒制度,做到奖惩结合,赏罚分明,维护公司和股东利益,确保公司健康发展。

五是要进一步加强公司的财务、资金管理。要切实加强公司的预算管理和财务管理,统筹安排非公开发行所募集的资金,确保资金运用的合规、安全和效益。要在风险可控的前提下,努力提高闲置资金的收益。要继续严格做好资金集中管理账户的管理,积极探索提高集团资金运用效率的新的资金集中管理模式。

六是要努力建设优秀的爱建企业文化,塑造爱建全新的企业形象。要从各方面入手在员工队伍中强化责任、合规、团队合作等意识,强化员工与公司共同成长、风雨同舟、爱岗敬业、忠诚于爱建事业的理念,切实加强员工培训力度,创造学习型组织氛围,培育符合爱建特点的先进价值观念和行为规范。

要加强公司与大股东、监管部门、客户、中小投资者和社会各界的联系、沟通,开展主动性的媒体管理,重塑公司形象,提升公司的社会美誉度。

七是要在改善办公条件的前提下,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,同时起到树立公司形象、加强与社会各方面互动沟通的作用。

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、公司主营业务及其经营状况

#### (1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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(%)
工业	17,383,650.57	12,929,622.83	25.62	23.06	12.80	增加 6.76 个百分点
商业	232,021,071.76	213,878,147.77	7.82	-21.97	-22.75	增加 0.93 个百分点
房地产业	10,215,212.30	7,088,199.54	30.61	-79.05	-80.65	增加 5.77 个百分点
物业管理	13,949,085.80	7,527,576.68	46.04	1.32	9.03	减少 3.81 个百分点

#### (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	285,582,236.18	-24.38
香港特别行政区	351,357.38	4.48

(3) 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
应收账款	15,820,784.55	23,832,285.08	-8,011,500.53	-33.62%	主要系爱建进出口公司因代理进出口业务减少而减少应收账款
预付款项	12,571,861.84	22,598,431.33	-10,026,569.49	-44.37%	主要系爱建进出口公司减少代理项下垫付资金而减少预付款项
应收利息	2,985,136.00	1,262,802.08	1,722,333.92	136.39%	主要系爱建信托公司利息收入增加
一年内到期的非流动资产	258,381,400.00	120,000,000.00	138,381,400.00	115.32%	主要系一年内到期资金信托计划从其他非流动资产科目转入
发放贷款及垫款	305,984,250.00	91,080,000.00	214,904,250.00	235.95%	爱建信托公司发放贷款及垫款增加
固定资产	30,280,167.43	67,275,852.44	-36,995,685.01	-54.99%	主要系公司出售微捷路厂房,减少固定资产
其他非流动资产	157,380,848.15	415,762,248.15	-258,381,400.00	-62.15%	主要系转出至一年内到期的资金信托计划及收回部份资金信托计划
预收款项	15,372,715.35	26,057,918.32	-10,685,202.97	-41.01%	主要系公司结转项目预收款,减少预收款项

(4) 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
利息收入	29,469,327.40	9,972,629.56	19,496,697.84	195.50%	系爱建信托公司贷款利息收入增加
手续费及佣金收入	131,007,372.32	90,067,472.77	40,939,899.55	45.45%	系爱建信托公司信托业务手续费及佣金收入增加
财务费用	17,721,796.10	12,771,737.37	4,950,058.73	38.76%	主要系利息支出增加
资产减值损失	-33,567,535.02	2,200,636.64	-35,768,171.66	-1625.36%	主要系公司收回往来款,转回资产减值准备。
公允价值变动收益	-2,179,473.71	-5,475,707.40	3,296,233.69	——	主要系公司持有的交易性金融资产期末市价上升

投资收益	58,817,552.17	144,778,874.41	-85,961,322.24	-59.37%	主要系与去年同期相比，公司股权转让收益减少
营业外收入	21,268,434.32	3,329,887.22	17,938,547.10	538.71%	主要系公司出售微捷路厂房，增加营业外收入

(5) 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	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-215,858,873.52	-128,126,970.82	-87,731,902.70	主要系爱建信托公司客户贷款及垫款增加，导致现金流量减少
投资活动产生的现金流量净额	193,071,882.14	-40,767,249.92	233,839,132.06	主要系公司本期发放委托贷款减少，导致现金流量增加
筹资活动产生的现金流量净额	75,801,082.82	-20,591,902.93	96,392,985.75	主要系公司本期获得银行借款增加，导致现金流量增加

2、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测： 否

(三) 公司投资情况

1、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
上海众轩置业有限公司	45,000,000.00	1年	5.31	否	否	是	否	否			758,150.00

2、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、 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、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(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
五届五十六次	2011年3月11日	1.审议通过《关于向上海众轩置业有限公司增资8000万元的议案》2.审议通过《关于上海众轩置业有限公司向上海银行申请贰亿贰仟万元借款的议案》3.审议通过《关于上海爱建实业有限公司出售微捷路1号房产的议案》	中国证券报，上海证券报	2011年3月15日
五届五十七次	2011年3月28日	1.审议通过《2010年总经理工作报告》2.审议通过《董事会工作报告》3.审议通过《公司2010年度资产减值准备计提报告》4.审议通过《公司2010年度财务决算报告》5.审议通过《公司2010年度利润分配方案（草案）》6.审议通过《公司2010年年度报告》7.审议通过《公司2010年度内部控制评价报告》8.审议通过《公司2010年度履行社会责任报告》9.审议通过《公司行政机构设置方案》10.审议通过《关于申请工行借款9,700万元（再融资）的议案》11.审议通过《关于租赁办公场所的关联交易议案》	中国证券报，上海证券报	2011年3月30日
五届五十八次	2011年4月27日	1.审议通过《公司2011年第一季度报告》2.审议通过《公司董事会秘书工作制度》	中国证券报，上海证券报	2011年4月29日
五届五十九次	2011年5月25日	1.审议通过《关于终止公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案并向中国证券监督管理委员会撤回申请材料的议案》2.审议通过《关于终止公司向特定对象非公开发行股票募集现金人民币7亿元方案的议案》3.审议通过《关于公司符合非公开发行股票基本条件的议案》4.逐项审议通过《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》5.审议通过《关于公司与上海国际集团有限公司签订附生效条件的〈非公开发行股票认购	中国证券报，上海证券报	2011年5月27日



		协议书》6.审议通过《关于公司与上海经怡实业发展有限公司签订附生效条件的<非公开发行股票认购协议书>》7.审议通过《关于公司与上海大新华投资管理有限公司签订附生效条件的<非公开发行股票认购协议书>》8.审议通过《关于公司与上海汇银投资有限公司签订附生效条件的<非公开发行股票认购协议书>》9.审议通过《关于公司向特定对象非公开发行股票募集资金投资项目可行性的议案》10.审议通过《关于公司前次募集资金使用情况报告》11.审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理本次向特定对象非公开发行股票相关事项的议案》12.审议通过《关于审议<上海爱建股份有限公司向特定对象非公开发行股票预案>的议案》13.审议通过《关于公司对上海爱建信托投资有限责任公司增资人民币 20 亿元的议案》14.审议通过《关于召开公司第二十次（2010 年度）股东大会的议案》		
五届六十六次	2011年6月7日	1.审议并通过《关于同意增加上海爱建股份有限公司第二十次（2010 年度）股东大会临时提案的议案》	中国证券报，上海证券报	2011年6月8日
五届六十七次	2011年6月27日	1.审议通过《关于出让上海众轩置业有限公司93.89%股权的议案》2.审议通过《关于出让上海爱建顾村置业有限公司10%股权的议案》3.审议通过《关于变更上海爱和置业发展有限公司经营范围的议案》4.审议通过《关于撤销房地产分公司建制并注销工商登记的议案》	中国证券报，上海证券报	2011年6月29日
五届六十八次	2011年6月28日	1.审议通过《公司2011年半年度报告》		
五届六十九次	2011年8月15日	1.审议通过《关于成立上海爱建股份有限公司资产管理分公司的实施方案》	中国证券报，上海证券报	2011年8月16日
五届七十次	2011年9月7日	1.审议通过《关于授权董事长办理本次向特定对象非公开发行股票相关事项的议案》	中国证券报，上海证券报	2011年9月8日
五届七十一次	2011年9月28日	1.审议通过《关于向上海银行申请续借2亿元的议案》	中国证券报，上海证券报	2011年9月29日
五届七十二次	2011年10月26日	1.审议通过《公司2011年第三季度报告》		
五届七十三次	2011年11月24日	1.审议通过《关于修改“哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托计划”相关事项的议案》	中国证券报，上海证券报	2011年11月26日

五届 十六 十八次	2011年12 月28日	1. 审议《关于爱建信托核销相关贷款呆帐、抵债资产及诉讼费的议案》2. 审议《上海爱建股份有限公司关联交易管理办法》3. 审议《关于拟与浙江康恒房地产有限公司签署〈股权转让协议之补充协议〉的议案》	中国证 券报， 上海证 券报	2011年 12月30 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，即第二十次（2010 年度）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。

报告期内，独立董事王晓鹏先生按照职责在董事会上建议进一步加强和完善公司的内部控制建设。在对公司 2011 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

2011 年，由于公司董事会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

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。

报告期内，为便于公司信息管控工作包括对外信息报送工作的开展，公司完成了《上海爱建股份有限公司信息管控实施细则（试行）》的制订，并于 2011 年 12 月经公司行政专题会议审议通过。

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》以及公司信息管控相关制度的规定，认真开展对外信息报送工作，并通过签署《签收单》、信息保密提示

等方式加强对外部信息使用人的信息管控。

#### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

上海爱建股份有限公司董事会（以下简称“董事会”）对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。

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，因此仅能对上述目标提供合理保证。

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 2011 年 12 月 31 日（基准日）有效。

我公司在内部控制自我评价过程中未发现与非财务报告相关的内部控制重大缺陷。

我公司未聘请会计师事务所名称对公司财务报告相关内部控制的有效性进行审计。

#### 7、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

2012 年，上海爱建股份有限公司（以下简称“公司”）将进入崭新的发展阶段。为确保公司健康稳定发展，必须抓紧落实国家五部委关于《企业内部控制基本规范》及其配套指引（以下简称“内控规范”），进一步完善公司内控体系。现按上海证监局《关于做好上海辖区上市公司实施内控规范有关工作的通知》要求，制定 2012 年度公司内控规范实施工作方案。

##### 一、 公司基本情况介绍

公司的前身上海市工商界爱国建设公司，是以刘靖基、唐君远等为代表的上海市老一代工商业者和部分海外人士，共同集资 5700 余万元，于 1979 年 9 月 22 日创建的民营企业。公司于 1992 年 9 月 22 日改制为上海爱建股份有限公司，并于 1993 年 4 月在上海证券交易所挂牌上市，简称“爱建股份”，股票代码 600643。

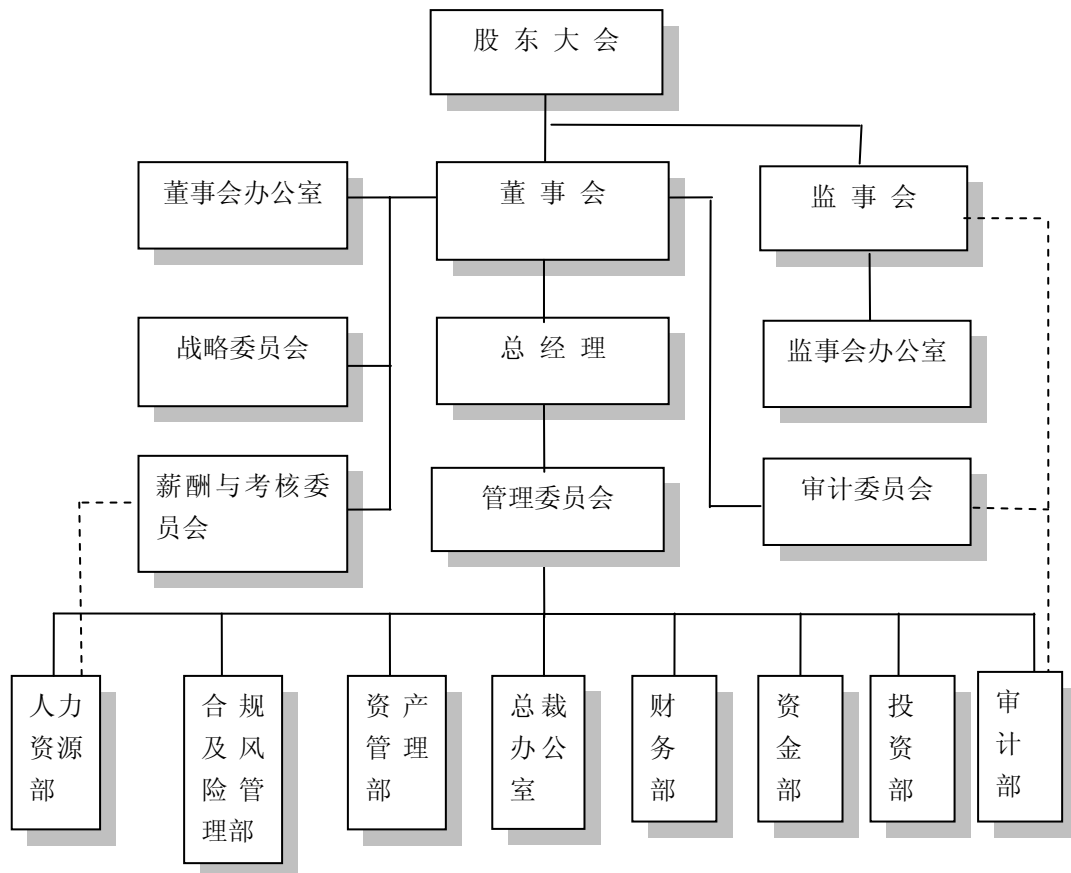
公司经营范围：实业投资；投资管理；外经贸部批准的进出口业务（按批文）；商务咨询。截止 2011 年 12 月 31 日，公司资产总额 19.117 亿元，净资产 13.592 亿元。2011 年实现净利润 1.195 亿元。截止 2011 年 12 月 31 日，公司总股本 820404488 股，其中无限售条件的流通股份合计 817,849,121 股，占 99.69%。

公司通过设立或投资等方式取得的、属于合并财务报表范围内的子公司如下：（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。）

子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	持股比例 (%)
上海爱建进出口有限公司	全资	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	100
上海爱建纸业有限公司	全资	1,000	销售纸张，文化用品，造纸原料，化工原料（除危险品）等	100
上海方达投资发展有限公司	控股	20,000	经济信息咨询、中介服务，投资咨询等	95
上海爱建杨浦实业公司	全资	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	100

子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	持股比例 (%)
上海爱建科技实业公司	全资	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	100
上海爱建纺织品公司	全资	1,400	零兼批针纺织品、建筑装饰材料, 纺织原料 (除棉花) 等	100
上海怡荣发展有限公司	全资	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	100
爱建(香港)有限公司	全资	HKD500	进出口贸易、租赁	100
爱建(新加坡)有限公司	控股	SGD10	进出口贸易	80
香港怡荣发展有限公司	全资	HKD10	进出口贸易、投资	100
上海怡荣家具有限公司	全资	USD100	生产木质家具及与之配套的配件等	100
上海爱建实业有限公司	全资	2,561.50	实业投资, 国内贸易(除专控), 资产及企业托管等	100
上海爱建服饰厂	全资	30	服饰, 拉链 (涉及行政许可的凭许可证经营)	100
上海爱建食品厂	全资	11	土特产 (涉及行政许可的凭许可证经营)	100
上海爱建造纸机械有限公司	控股	USD75	生产造纸机械、印染机械、包复机和金属羽子板	70.67
上海爱和置业发展有限公司	全资	475	房地产开发经营、建筑材料, 物业管理, 房屋租赁, 室内装潢	100
上海爱建物业管理有限公司	全资	300	物业管理, 房屋租赁 (限本企业), 家政服务, 水电工程维修等	100
上海菱建物业管理有限公司	控股	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	75
上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司	全资	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	100
上海爱建信托投资有限责任公司	全资	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

公司组织架构如下：



2011年，根据公司业务及管理需要，公司拟对经营管理机构进行调整，具体方案为：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；并设置包括战略投资总部、经营管理总部、财务管理总部、审计总部、人力资源总部、行政管理总部、合规与风险管理总部在内的7个管理总部，重新划分并进一步明确各职能总部的职责权限。该方案已经提交董事会审议批准通过，目前正计划实施。

## 二、工作目标和保障机制

### 1. 工作目标

以贯彻并施行国家五部委发布的内控规范为契机，根据公司的战略定位和业务特点，在前几年工作基础上，深化、细化、优化公司内控体系建设。到2012年底，公司系统在内控体系建设方面，争取做到组织健全，授权合理，提高防范和抵御风险的能力和水平，确保内控规范实施工作稳妥推进。

### 2. 组织保障

为贯彻落实监管要求，做好内控规范试点相关工作，全面、准确地执行好内控规范，公司充分认识、高度重视，成立内部控制规范领导小组和工作小组，全面领导和推进内部控制规范实施工作。

#### (1) 领导小组

领导小组由董事长、监事会主席、党委书记、总经理组成，其中董事长为内控建设第一责任

人（组长），总经理为内控实施负责人。

领导小组的职责为：对内控体系的建设工作进行总体筹划和组织领导，对涉及内控工作全局性、方向性的重大事项进行决策，分阶段对内控体系建设的成果进行监督、检查和验收等。

#### （2）工作小组

为确保内控基本规范遵循工作的顺利推进，落实领导小组的决策，领导小组下设工作小组，负责内控基本规范实施的具体工作。

工作小组组长由总经理兼任，总经理班子成员为副组长，董事会秘书和财务总监具体负责工作小组的组织、协调和督促工作。成员由公司各部门负责人（含爱建资产管理分公司负责人）和公司投资控股子公司负责人组成。

工作小组的职责为：具体落实领导小组的工作方案和决定；定期向领导小组汇报内控规范实施工作的进展情况；协调工作中出现的各种问题，保证内控规范实施工作的顺利进行；负责与监管机关等外部机构的联系和沟通；协调各单位及部门的工作等。

工作小组以定期或不定期召开全体成员或部分成员会议的形式开展工作。合规及风险管理部、审计部、董事会办公室和总裁办公室具体承担工作小组的推进和服务工作。

#### （3）责任单位和责任人

根据部门职责与子分公司的职责，公司各部门和子分公司对其职责范围内与内控规范实施相关的工作负责，部门负责人和子分公司负责人向股份公司总经理负直接责任，条线分管领导负领导责任。

公司及子分公司所有部门在内部控制规范实施工作中的职责为：本部门负责人为本部门内部控制基本规范实施工作第一责任人，并指定具体人员负责配合工作；根据监管机关、领导小组、工作小组的要求报送相关材料；配合内部控制建设、自我评价和审计工作，安排本部门人员按时参与访谈，提供支持；积极落实内控缺陷整改方案，并按有关要求及时、真实、准确、完整报送整改结果；其他领导小组或工作小组安排的工作。

### 3. 经费保障

公司内控规范实施工作预算包括但不限于：（1）公司为实施内控工作而必须聘请内控审计机构的中介费用，（2）公司根据需要聘请内控咨询机构的费用，（3）其他为实施内控而可能发生的相关费用。公司将在 2012 年度公司成本费用及年度预算中安排该部分费用。

## 三、 内控建设工作计划

### （一）工作任务

1. 确定内控实施范围并梳理风险：公司将确定企业内控的实施范围，包括公司、子分公司及重要业务流程，梳理风险，编制风险清单。
2. 查找内控缺陷：公司将现行有效的政策、制度等与风险清单进行比对，查找内控缺陷。
3. 制定内控缺陷整改方案：公司将针对查找出的内控缺陷，制定具体的整改方案。
4. 落实缺陷整改工作：包括调整机构设置和流程、修订政策及制度、调配人员等。
5. 检查整改效果：公司各相关责任主体及子公司将对内控缺陷的整改情况进行自查，同时，公司会对整改效果进行测试与检查，对仍有待完善的地方进行再次整改、改进与完善。随着公司制度体系的日益完善，执行力的强弱将直接影响公司内控体系运行的效果。本年度，执行力检查会将成为内控建设的一个重点，以确保公司系统做到照章办事。
6. 按照要求披露内控实施工作情况：公司将按照相关法律法规和其他适用规定，向上海证监局和上海证券交易所报送公司内控规范实施进展情况报告，并将在公司定期报告中准确完整披露内控规范实施进展情况。

### （二） 计划完成时间

时间	工作内容
2012年3月13日—	行政办公会通过《内控规范实施工作方案》。

16日	
	<p>主要包括：</p> <p>(1) 成立内控规范工作小组，明确责任人、牵头部门、责任部门、人员安排，内控规范的实施工作预算安排；</p> <p>(2) 内控建设计划；</p> <p>(3) 内控自我评价工作计划；</p> <p>(4) 内控审计工作计划。</p>
2012年3月28日	董事会通过《内控规范实施工作方案》，予以披露并报证监局和上交所备案。
2012年3月-7月	具体开展确定内控实施范围、梳理风险、查找缺陷、完善制度等工作。
2012年7月15日前	向证监会和上交所报《内控规范实施进展情况报告》
中报披露时	准确完整披露内控规范实施进展情况（至少包括内控规范实施工作的开展情况、与工作方案计划进度的对照情况、存在的主要问题及相关政策建议等）。
2012年8月-12月	持续完善制度建设、落实整改、检查整改效果等工作。
2012年底前	完成与财务报告相关的内控建设工作。

#### 四、内控自我评价工作计划

##### (一) 工作任务

1. 编制自我评价工作计划：公司将编制自我评价工作计划，确定纳入自我评价范围的子公司和业务流程，确定评价工作的具体时间表和人员分工。
2. 确定内部缺陷的评价标准：公司将确定内控缺陷的评价标准，具体包括定性标准和定量标准。缺陷分为一般缺陷、重要缺陷和重大缺陷。
3. 组织实施自我评价工作：公司将组织各职能部门及子分公司实施内控自我评价工作，并编制内控评价工作底稿。
4. 对发现的缺陷进行评价，编制缺陷评价汇总表：针对自我评价工作中发现的缺陷，公司将按照确定的评价标准进行评价，编制缺陷评价汇总表，同时提出整改建议，编制整改任务单。
5. 编制自我评价报告：根据内控自我评价工作的具体情况与结果，公司将编制内控自我评价报告。
6. 披露自我评价报告：公司将按照证监会和上海证券交易所及其他相关规定的要求，在披露公司2012年度年报的同时披露内控自我评价报告。

##### (二) 计划完成时间

时间	工作内容
2013年1月15日前	再次向证监会和上交所报《内控规范实施进展情况报告》。
2012年年报披露前	完成自我评价工作。
在披露2012年年报时	同时披露内控自我评价报告，准确完整披露内控规范实施进展情况（至少包括内控规范实施工作的开展情况、与工作方案计划进度的对照情况、存在的主要问题及相关政策建议等）。

#### 五、内控审计工作计划

##### (一) 工作任务

1. 聘请内控审计会计师事务所：公司将于第三季度结束前，聘请具备相应资质的外部会计



师事务所，对公司内控体系设计及执行的有效性进行年度审计，并出具审计报告。

2. 配合内控审计会计师事务所做好内控审计工作：公司将全方面配合外聘会计师事务所，做好其对公司内控审计及运行有效性的鉴证审计工作。
3. 按照要求披露内控审计报告：公司将按照证监会和上海证券交易所及其他相关规定要求，在披露公司 2012 年度年报的同时披露外聘会计师事务所出具的内控审计报告。

(二) 计划完成时间

时间	工作内容
2012 年 9 月 30 日前	确定并聘请内控审计的会计师事务所。
2012 年年报披露前	完成内控审计工作。
在披露 2012 年年报时	同时披露内控审计报告，准确完整披露内控规范实施进展情况。

六、监事会的监督作用

公司监事会将在内控建设中发挥积极作用，依法监督公司董事、总经理和其他高级管理人员履行其在内控建设中的职责，并全程监督、检查公司内控建设的有效性，对公司 2012 年度内部控制自我评价报告发表意见。

8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

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内幕信息知情人管理制度》，详见上海证券交易所网站。

报告期内，为便于公司信息管控工作包括内幕信息知情人登记管理工作的开展，公司完成了《上海爱建股份有限公司信息管控实施细则（试行）》的制订，并于 2011 年 12 月经公司行政专题会议审议通过。

报告期内，公司严格按照《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告〔2011〕30 号）、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及公司信息管控相关制度的规定，认真开展内幕信息管控工作。期间，按照要求做好年度报告编制及披露过程中内幕信息知情人的登记工作并按时报备；做好重组方案调整期间的内幕信息管控工作，内幕信息知情人均签署保密协议，严禁在窗口期买卖公司股票，并通过核查保障对内幕信息的管控；此外，公司积极配合证券监管部门组织的各项活动，完成了上海证监局组织的知识竞赛和打击内幕交易宣传活动。特别是在由上海证监局、上海市国资委、上海市金融办主办的“上海市打击和防控资本市场内幕交易知识竞赛”中，由于组织得力和公司全体员工的积极参与，被授予“优秀组织奖”。

9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(六) 现金分红政策的制定及执行情况

经 2011 年 6 月 16 日公司第二十次股东大会审议通过的现行有效的《公司章程》第一百五十二条、第一百五十三条、第一百五十四条、第一百五十五条关于股利分配政策条款如下：“第一百五十二条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应



当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

第一百五十三条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

第一百五十四条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百五十五条 公司采取现金或股票方式分配股利。如采取现金分红，则最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。”

由于公司盈利未能弥补以前年度亏损，因此根据《公司法》规定，未进行现金分红。

公司将结合公司实际情况和投资者意愿，围绕提高公司分红政策的透明度，不断完善公司股利分配政策，细化相关规章制度，严格履行相关程序，保持股利分配政策的稳定性和持续性，使投资者对未来分红有明确预期，切实提升对公司股东的回报。

(七) 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。	

(八)公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008	0	0	0	0	16,260,810.60	0
2009	0	0	0	0	63,834,441.47	0
2010	0	0	0	0	104,916,836.37	0

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4 次
监事会会议情况	监事会会议议题
2011 年 3 月 28 日召开第五届监事会第二十六次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司 2010 年年度报告》、《上海爱建股份有限公司监事会 2010 年度工作报告》
2011 年 4 月 27 日召开第五届监事会	审议通过《上海爱建股份有限公司 2011 年第一季度报告》

第二十七次会议	
2011年8月4日召开第五届监事会第二十八次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2011年半年度报告》
2011年10月26日召开第五届监事会第二十九次会议	审议通过《上海爱建股份有限公司2011年第三季度报告》

#### 一、报告期内监事会工作情况

1、报告期内，监事会共召开4次会议，列席了8次董事会，出席了1次股东大会。

2011年3月28日召开第五届监事会第二十六次会议，审议通过《上海爱建股份有限公司2010年年度报告》、《上海爱建股份有限公司监事会2010年度工作报告》。

2011年4月27日召开第五届监事会第二十七次会议，审议通过《上海爱建股份有限公司2011年第一季度报告》。

2011年8月4日召开第五届监事会第二十八次会议，审议通过《上海爱建股份有限公司2011年半年度报告》。

2011年10月26日召开第五届监事会第二十九次会议，审议通过《上海爱建股份有限公司2011年第三季度报告》。

监事会对公司2010年年度报告、2011年第一季度报告、2011年半年度报告及2011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，关注和了解公司董事会执行股东大会决议、董事会对公司重大事项的决策和管理层执行董事会各项决议的落实情况。监督公司各项重要决议的决策程序及执行情况，了解跟踪主要控股子公司重大经营管理活动的运行情况及对重大风险事项的处置情况，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，监事会关注公司资产追索、非公开发行股票申请等重大事项的进展情况。2名监事出（列）席公司2011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，先后对公司2011年第一季度报告、2011年半年度报告及2011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，对公司财务报告的真实性、准确性和完整性履行监督职责。

#### 二、认真履行监督职责

1、督促管理层切实推进内部管控制度的建设与实施。

报告期内，监事会关注公司内部管控制度的建设与实施，为公司内部管控制度的建设努力发挥应有的作用。

一是牵头组织公司有关职能部门负责人和部分子公司负责人外出学习复星集团和国泰君安证券公司内控管理的调研及学习活动，组织工作交流和座谈，提高对加强内部管控工作的认识。

二是检查落实公司1+1（股份公司职能部门和信托公司）内部管控制度实施情况的自查工作。

三是开展公司内部管控制度落实情况的调研及评价工作。

2、开展专项检查，关注公司财务状况。

报告期内，监事会认真组织公司2010年度资产减值计提及核销和2010年度公司审后整改事项落实情况的专项检查。通过专项检查，监事会分别向公司管理层提出相关的工作建议并得到很好的落实。

同时，认真履行监督职责，加强公司定期报告的预审质量，把重点放在审核公司财务运行状况的合规性、关注财务指标的异常变化和提高预审报告的质量上，预审前和预审中通过加强与公司财务总监和财务部负责人事前的沟通及发挥有专业特长监事的作用来提高预审

质量。对年报、季报及半年报进行认真的预审并出具了监事会的预审报告。

### 三、围绕中心工作，探索发挥公司监督资源的合力作用

报告期内，监事会注重监督工作联席会议制度建设，努力探索发挥公司监督工作的合力作用，结合公司实施内部管控制度的重点工作，有针对性有重点的组织监督工作联席会议成员外出学习开展内控工作方面的好经验及做法。

### 四、监事会对内控工作的评价

报告期内，公司根据内部管控要求，认真落实《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度（试行）》等制度，进一步制定了四项公司内部管控的相关制度，使公司内部管控制度得到进一步完善。

监事会对董事会关于2011年度内部控制评价报告及所反映公司内控制度的建设与执行情况以及对财务报告相关内部控制进行的评价进行了审核。监事会认为：董事会关于2011年度内部控制的评价是真实、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：公司要以贯彻中国证监会关于2012年上市公司全面实施《企业内部控制基本规范》的要求为重点，适时完善法人治理结构，持续推进公司内部管控制度的落实，进一步完善公司内控建设，促进公司健康发展。

## (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，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，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2011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

报告期内，2011年3月11日公司第五届董事会第五十六次会议审议通过《关于上海爱建实业有限公司出售微捷路1号房产的议案》；2011年6月27日公司第五届董事会第六十一次会议审议通过《关于出让上海众轩置业有限公司93.89%股权的议案》、《关于出让上海爱建顾村置业有限公司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，2011年3月28日公司第五届董事会第五十七次会议审议通过《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 2011 年度利润实现与预测未存在较大差异情况。

(九) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

报告期内,公司根据内部管控要求,认真落实《上海爱建股份有限公司内部管控基本制度(试行)》等制度,进一步制定了四项公司内部管控的相关制度,使公司内部管控制度得到进一步完善。

监事会对董事会关于 2011 年度内部控制评价报告及所反映公司内控制度的建设与执行情况以及对财务报告相关内部控制进行的评价进行了审核。监事会认为:董事会关于 2011 年度公司内部控制的评价是真实、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:公司要以贯彻中国证监会关于 2012 年上市公司全面实施《企业内部控制基本规范》的要求为重点,持续推进公司内部管控制度的落实,进一步完善公司内控建设,促进公司健康发展。

## 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投资有限责任公司、爱建证券有限责任公司上海复兴东路证券营业部、爱建证券有限责任公司返还客户交易结算资金一案,本公司已于 2010 年 11 月 6 日公告(详见公司临 2010-035 号公告)。

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

### (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)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	600000	浦发银	18,060,260.04	1,690,000	14,348,100.00	94.28	-1,758,900.00

			行					
2	股票	900902	*ST 二 纺 B	169,012.71	205,390	430,949.24	2.83	-137,629.56
3	股票	900913	*ST 联 华 B	167,565.66	130,000	385,804.11	2.54	-249,577.73
4	股票	600593	大连圣 亚	7,660.00	1,340	19,966.00	0.13	-6,726.80
5	股票	600378	天科股 份	3,128.43	1,542	14,325.18	0.09	-12,197.22
6	股票	600558	大西洋	6,740.00	1,320	12,368.40	0.08	-12,474.00
7	股票	600319	亚星化 学	8,707.00	1,330	6,862.80	0.05	-1,968.40
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	569,831.19
合计				18,423,073.84	/	15,218,375.73	100%	-1,609,642.52

## 2、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代 码	证券 简称	最初投资成 本	占该公 司股权 比例 (%)	期末账面价 值	报告期损 益	报告期所有 者权益变动	会计 核算 科目	股份 来源
600642	申能 股份	2,145,228.13	0.03	6,403,050.00	93,000.00	-692,850.00	可供 出售 金融 资产	设立 投资
600000	浦发 银行	1,269,105.00	0.03	45,398,390.22	658,126.56	-5,565,285.27	可供 出售 金融 资产	设立 投资
600617	ST 联华	4,200,478.00	1.89	35,864,446.53		-94,963.23	可供 出售 金融 资产	设立 投资
600655	豫园 商城	84,300.00	0.01	627,008.38		-379,347.52	可供 出售 金融 资产	设立 投资
600838	上海 九百	61,900.00	0.02	319,939.20		-200,188.80	可供 出售 金融 资产	设立 投资
600637	百视 通	7,315.68	0.0002	41,342.35		18,322.49	可供 出售	设立 投资

							金融 资产	
合计	7,768,326.81	/	88,654,176.68	751,126.56	-6,914,312.33	/	/	

### 3、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该 公司 股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有 者权益变动 (元)	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
申银万国证券有限公司	6,000,000.00		0.0723	6,000,000.00	17,161,828.00		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	134,501.04		长期股权投资	设立投资
天安保	16,284,645.60		<5	8,142,322.80			长期股	设立投资

险股份有限公司							股权投资	
爱建证券有限责任公司	222,500,000.00		20.23	240,034,334.59	311,393.50	2,955,353.65	长期股权投资	设立投资
合计	260,551,545.60		/	269,943,557.39	19,107,602.54	2,955,353.65	/	/

#### 4、 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量（股）	报告期买入股份数量（股）	使用的资金数量（元）	报告期卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	产生的投资收益（元）
振东制药	500			500		324.43
新研股份	500			500		13,422.70
天立环保	500			500		5,787.27
安居宝	500			500		-543.20

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 342,707.99 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
上海	浦东	2011	5,350.00		1,554.28	否	协	是	是	13.00	

吴权实业发展有限公司	新区微捷路1号厂房	2011年3月14日						议定价				
天津华宇天地商贸有限公司	申银万国证券股份有限公司股权	2011年6月11日	2,182.40	35.20	1,632.40	否		协议定价	是	是	13.66	
上海瑞利置业发展有限公司	上海众轩置业有限公司股权	2011年7月20日	8,745.20		901.69	否		协议定价	是	否	7.54	
上海沪都置业有限公司	上海爱建村镇置业有限公司股权	2011年8月22日	1,000.00		795.05	否		协议定价	是	是	6.65	

1. 控股子公司上海爱建实业有限公司出让微捷路1号房产（详见2011年3月15日公司临2011-008公告）

上海爱建股份有限公司控股子公司上海爱建实业有限公司将所持有的微捷路1号房产（土地面积为13,767平方米，总建筑面积为14,556.92平方米），以净资产评估值5,350万元协议转让给上海吴权实业发展有限公司。

报告期内，全部款项已收到，过户手续已办理完成。

通过本次交易，将有助于完善本公司实业板块的整合，调整投资结构。

2. 公司控股子公司上海爱建信托投资有限责任公司出让所持有的352万股申银万国证券股份有限公司股权（详见2011年6月11日公司临2011-022公告）

上海爱建股份有限公司控股子公司上海爱建信托投资有限责任公司将所持有的352万股申银万国证券股份有限公司股权以资产评估总价为参考，通过挂牌交易方式以2,182.40万元转让给天津华宇天地商贸有限公司。

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。

本次交易的目的是上海爱建信托投资有限责任公司业务整合的需要。

3. 公司出让所持有的上海众轩置业有限公司93.89%的股权（详见2011年6月29日公司临2011-027公告）

上海爱建股份有限公司将所持有的上海众轩置业有限公司93.89%的股权，参照净资产评估值，以人民币8,745.20万元协议转让给上海瑞利置业发展有限公司。

报告期内，公司已收到股权转让款5,000万元，并办理完成工商变更登记手续。



报告期后，公司于 2012 年 1 月收到股权转让款 3450 万元。根据协议约定，剩余 295.2 万元股权转让款及 4500 万元原股东借款受让方应于 2013 年 1 月 29 日前（即股权过户后 1 年半内）支付给公司。

通过本次交易，将有助于完善本公司对外投资的梳理，调整投资结构。

4. 公司出让所持的上海爱建顾村置业有限公司 10% 股权（详见 2011 年 6 月 29 日公司临 2011-026 号公告）

上海爱建股份有限公司董事会授权公司总经理选择合格的受让方并办理股权转让的相关事宜。

2011 年 8 月，公司将所持有的上海顾村置业有限公司 10% 股权以资产评估值为依据，转让给上海沪都置业有限公司，双方协商确定转让对价为 1,000 万元。

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。

通过本次交易，将有助于完善本公司对外投资的梳理，调整投资结构。

5. 公司出让所持有的上海飞龙国际贸易有限公司 10% 的股权

上海爱建股份有限公司将所持有的上海飞龙国际贸易有限公司 10% 的股权，参照净资产评估值，以人民币 83.80 万元协议转让给上海飞龙国际工程技术有限公司。

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。

通过本次交易，将有助于完善本公司对外投资的梳理，调整投资结构。

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

### 1、 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 m<sup>2</sup>，年租金为 788.4 万元。本次关联交易的定价政策为双方参照相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、 其他重大合同

(1) 2010 年 6 月，公司与上海宜和房产经纪公司签署《股权转让协议》，将公司所持上海爱坤置业有限公司 60% 股权，以净资产评估值 23,601,376.78 元协议转让给上海宜和房产经纪公司（详见 2010 年 6 月 30 日公司临 2010-025 号公告）。

目前，全部股权转让款已收到，工商变更登记手续已办理完毕；2011 年 11 月，公司收到

爱坤公司 500 万元欠款；尚有 900 万元欠款待恒盛公司归还爱坤公司后归还爱建股份。

(2) 2010 年 12 月 17 日，公司与浙江康恒房地产开发有限公司签署《股权转让协议》将公司所持上海昊川置业有限公司全部 10% 股权以人民币 8700 万元的价格转让给浙江康恒房地产开发有限公司（详见 2010 年 12 月 2 日公司临 2010-041 号公告）。

截止 2010 年 12 月 31 日，该股权转让款 8700 万元已全部收回；2011 年上半年，公司已收回上海昊川置业公司往来款 3000 万元及利息收入 39.48 万元。

根据原协议约定，昊川公司或受让方应于 2011 年 12 月 20 日前以现金方式向公司支付原股东借款 6350 万元及股东借款利息 2862.86 万元。截至 2011 年 12 月 20 日，受让方透过昊川公司已向公司支付原股东借款 1000 万元及对应利息 67.091 万元，并致函公司请求延期支付上述款项的余款（即原股东借款 5350 万元及股东借款利息 2862.86 万元）。该延期支付事项涉及的相关议案，即《关于拟与浙江康恒房地产有限公司签署〈股权转让协议之补充协议〉的议案》已经公司于 2011 年 12 月 28 日召开的五届 68 次董事会议审议通过，并经公司于 2012 年 3 月 9 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议通过，同意将浙江康恒房地产有限公司应于 2011 年 6 月 20 日前支付的原股东借款 5,350 万元及股东借款利息 2,862.86 万元延迟至 2012 年 6 月 30 日前支付；延期支付的款项，由浙江康恒房地产有限公司按照“原协议”第 1.3 条第二款约定的标准支付延迟付款期间的利息，但延迟支付期间（2011 年 12 月 20 日至 2012 年 6 月 30 日）的银行贷款基准利率按“本协议”签订之日人民银行公布的数据为准（详见 2011 年 12 月 23 日公司临 2011-039 号、2011 年 12 月 30 日公司临 2011-041 号以及 2012 年 3 月 10 日公司临 2012-005 号公告）。

另有前期开发补偿费 2,650 万元及其利息依原协议约定将于 2012 年 12 月 20 日前收取。

(3) 2011 年 3 月 14 日，公司控股子公司上海爱建实业有限公司与上海昊权实业发展有限公司签署协议将其所拥有的上海微捷路 1 号房产以 5350 万元协议转让给上海昊权实业发展有限公司（详见 2011 年 3 月 15 日公司临 2011-008 号公告）。

报告期内，爱建实业公司已收到全部转让款 5350 万元，并已完成相关过户变更登记手续。

(4) 2011 年 3 月 15 日，公司与上海祥蔚房产经纪有限公司、上海中星（集团）有限公司签署《增资协议》，由公司单方向上海众轩置业有限公司增资人民币 8000 万元，使众轩公司注册资本金由 1000 万元增至 9000 万元（详见 2011 年 3 月 15 日公司临 2011-007 号公告）。

2011 年 3 月 17 日，上海众轩置业有限公司完成该增资工商变更登记。

(5) 2011 年 4 月 7 日、12 日、15 日，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等（租赁方）分别与关联方上海建岭工贸实业有限公司（出租方）签署房屋租赁协议，租赁上海市零陵路 599 号房产（爱谦大厦）作为办公场所；租赁面积为 9600 m<sup>2</sup>，租赁时间为 2011 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，年租金为 788.4 万元。（详见 2011 年 3 月 30 日公司临 2011-010 号公告）。本次交易构成关联交易。

(6) 2011 年 4 月 7 日，公司与中国工商银行上海市漕河泾开发区支行签署为期一年的流动资金借款合同，依据该合同公司向工商银行申请借款人民币 9700 万元，利率为 6.31%。

（详见 2011 年 3 月 30 日公司临 2011-009 号公告）

(7) 2011 年 5 月 25 日，公司与上海国际集团有限公司、上海经怡实业发展有限公司、上海大新华投资管理有限公司、上海汇银投资有限公司等四名特定对象分别签订附生效条件的

《非公开发行股票认购协议书》（详见 2011 年 5 月 27 日公司临 2011-020 号公告）。

(8) 2011 年 6 月 11 日，公司控股子公司上海爱建信托投资有限责任公司与天津华宇天地商贸有限公司签署股权转让协议将所持有的申银万国证券有限公司 352 万股股权，通过挂牌交易方式以 2182.4 万元转让给天津华宇天地商贸有限公司（详见 2011 年 6 月 11 日公司临 2011-022 号公告）。

(9) 2011 年 6 月，公司控股子公司上海爱建信托投资有限责任公司与“哈尔滨信托计划”相关债务人签署了信托资产归还的协议文件。（详见 2011 年 6 月 21 日公司临 2011-025 号公告）

(10) 2011 年 7 月 20 日，公司与上海瑞利置业发展有限公司签署股权转让合同，将公司所持有的上海众轩置业有限公司 93.89% 的股权，以人民币 8745.2 万元协议转让给上海瑞利置业发展有限公司（详见 2011 年 6 月 29 日公司临 2011-027 号公告）。

报告期内，交易双方已完成股权交易并办理完毕企业法人营业执照变更，公司于 2011 年 8 月收回股权转让款 5000 万元；报告期后，公司于 2012 年 1 月收回股权转让款 3450 万元。根据协议约定，剩余 295.2 万元股权转让款及 4500 万元原股东借款受让方应于 2013 年 1 月 29 日前（即股权过户后 1 年半内）支付给公司。

(11) 2011 年 8 月 22 日，公司与上海沪都置业有限公司签署股权转让协议，将公司持有的上海爱建顾村置业有限公司 10% 股权以 1000 万元的对价转让给上海沪都置业有限公司（详见 2011 年 6 月 29 日公司临 2011-026 号公告）。

报告期内，公司已收回全部股权转让款，相关工商变更登记手续已办理完毕。

(12) 2011 年 10 月 25 日，公司与上海银行签署续借款合同，向上海银行申请续借人民币 2 亿元，续借利率按基准利率上浮 10%。（详见 2011 年 9 月 29 日公司临 2011-035 号公告）。

(13) 2011 年 11 月 25 日，公司及控股子公司上海方达投资发展有限公司作为哈尔滨爱建新城地下商铺集合信托计划的委托人暨受益人之一分别就“哈尔滨信托计划”项下信托资产的置换等相关事项与上海爱建信托投资有限责任公司签署《哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托合同》。（详见 2011 年 11 月 26 日公司临 2011-038 号公告）

#### (七) 承诺事项履行情况

##### 1、上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股	其	上海工商界爱	1、法定承诺事项：爱建基金会、上海工商联将遵守	否	是		

改 相 关 的 承 诺	他	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”)	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。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。”				
	股 份 限 售	爱建基金会	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”。	是	是		
与 再 融 资 相 关 的 承 诺	其 他	上海爱建股份有限公司董事会	本次非公开发行所募集资金将严格按照募集资金使用的相关规定和本次募集资金的用途来使用,用于公司的主营业务及日常经营;根据我国信托法、信托公司管理办法及集合资金信托管理办法的相关规定,信托财产的风险由委托人暨受益人自负,因此本次非公开发行所募集资金与上海爱建信托投资有限责任公司原所发行的“哈尔滨信托计划”未来可能的收益或损失无关;本公司第五届董事会将督促上海爱建信托投资有限责任公司于2011年11月24日前召开“哈尔滨信托计划”委托人暨受益人会议,完成相关落实工作。(详见2011年11月18日本公司临2011-037公告)	是	是		
	其 他	上海爱建股份有限公司	1、为使公司各组织机构进一步的规范运作,本公司将尽快完善法人治理结构和内部治理制度,按照中国证监会、上海证券交易所以及爱建股份《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定履行本公司相应组织机构的决策程序,在本次非公开发行完成后的三个月内完成董事会(包括董事会各下属专门委员会)和监事会的换届选举;新一届的董事会(包括董事会各下属专门委员会)和监事会的人数、任职资格和独立董事、职工监事比例等均将符合法律、法规、规范性文件和本公司公司章程的规定。2、本次非公开发行完成后,本公司将依照法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定设置符合公司实际经营情况的各职能部门和管理岗位(包括:总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等),聘任符合法律、法规和规范性文件以及公司章程规定之任职资格的管理层团队,不聘请股东向公司派驻的人员。	是	是		
	其 他	爱建基金会	1、自本次非公开发行完成之日起三十六个月内,本会不以任何形式减持爱建股份的股票,包括但不限于:不转让或者委托他人管理本会持有爱建股份的股票,也不由爱建股份回购本会所持的股票。2、在完成本次非公开发行后,本会作为爱建股份的第一大股	是	是		

		东将按照中国证监会、上海证券交易所以及爱建股份《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定依法行使股东权利；在本次非公开发行完成后的三个月内，提请爱建股份董事会召开临时股东大会选举新一届董事会和监事会成员，其中本会向爱建股份推荐两名符合法律法规、规范性文件和爱建股份公司章程规定之任职资格的股东代表董事。				
其他	上海国际集团有限公司	1、在完成本次非公开发行后，上海国际集团作为爱建股份的第二大股东应按照中国证监会、上海证券交易所以及爱建股份《公司章程》等法律、法规和规范性文件的规定依法行使股东权利；在本次非公开发行完成后的三个月内，提请爱建股份董事会召开临时股东大会选举新一届董事会和监事会成员，其中上海国际集团向爱建股份推荐两名符合法律法规、规范性文件和爱建股份公司章程规定之任职资格的董事；上海国际集团支持爱建股份在公司法人治理结构下的独立经营管理。2、上海国际集团承诺，不损害任何属于爱建股份（包括下属控股企业）的商业机会，充分尊重和保证爱建股份（包括下属控股企业）的独立经营、自主决策，不损害爱建股份及其其他股东的利益。3、上海国际集团及上海国际集团董事、监事、高级管理人员最近5年未受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。4、2009年，爱建股份通过向上海国际集团非公开发行股票购买资产和募集现金7亿元的各项议案。由于该次重大资产重组所涉购买资产主营业务为房地产开发业务，不符合国务院有关调控房地产行业的相关要求。经上海国际集团与爱建股份友好协商，爱建股份决定按照相关程序终止此次重大资产重组。截至目前，上述交易均未实施。除上述事项外，非公开发行预案披露前24个月内，上海国际集团及其控股股东、实际控制人与上海爱建股份有限公司之间未发生过其他重大交易。5、上海国际集团与本次非公开发行的另外三名战略投资者：上海经怡实业发展有限公司、上海汇银投资有限公司、上海大新华投资投资管理有限公司相互之间不存在中国证监会规定的“一致行动人”的情形。6、本承诺函自上海国际集团签署后生效且不可撤销，至上海国际集团直接或间接持有爱建股份的表决权比例低于5%之日起失效。本承诺函一经签署即对上海国际集团具有法律约束力。如果上海国际集团违反本承诺函的条款并导致爱建股份（包括下属控股企业）利益受损，上海国际集团同意承担相应的法律责任。”此外，上海国际集团在其与本公司签署的本次非公开发行股票认购协议书中保证：自本次非公	是	是		

		<p>开发行结束之日起的三十六个月内，上海国际集团（包括其控制的企业）不得以任何形式增持本公司的股票；若本公司股票在该期间内发生送红股、转增股本的，上海国际集团所持本公司的股票可相应增加，不受前述的增持限制。（详见 2011 年 11 月 5 日本公司临 2011-036 公告）</p>				
--	--	--	--	--	--	--

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

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（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	90 万元
境内会计师事务所审计年限	20 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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

1、2009 年 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，同意上海爱建股份有限公司向上海国际集团有限公司非公开发行股票募集现金事项和非公开发行股票购买资产事项（详见 2009 年 11 月 28 日本公司临 2009-043 公告）。据此公司向中国证监会提交《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料并获得受理（详见 2010 年 1 月 26 日本公司临 2010-005 公告）。

由于上述事项涉及房地产业务，为落实国家对房地产行业的调控政策，目前不宜将房地产企业作为拟购入资产进行上市公司的重大资产重组。公司与重组方上海国际集团有限公司经过友好协商，决定按照相关程序终止此次重大资产重组，并签署相关终止协议。在经董事会和股东大会审议通过后，向中国证监会提交终止审查申请并获得批准（详见 2011 年 5 月 27 日本公司临 2011-019 公告、临 2011-020 公告，2011 年 6 月 17 日本公司临 2011-023 公告和 2011 年 6 月 30 日本公司临 2011-029 公告）。

同时，为公司发展之需，公司对原重组方案进行调整，拟订了《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》，并分别与上海国际集团有限公司、上海经怡实业发展有限公司、上海大新华投资管理有限公司、上海汇银投资有限公司签订了附生效条件的《非公开发行股票认购协议书》；在经过董事会和股东大会审议通过之后，公司就增资爱建信托事项和非公开发行事项分别上报中国银监会和中国证监会；目前，公司已收到中国银监会对增资事项的原则同意批复和中国证监会对非公开发行股票申请的核准批复（详见 2011 年 5 月 27 日本公司临 2011-020 公告，2011 年 6 月 17 日本公司临 2011-023 公告，2011 年 6 月 29 日本公司临 2011-028 公告、2011 年 7 月 9 日本公司临 2011-030 公告、2011 年 12 月 24 日本公司临 2011-040 公告和 2012 年 2 月 17 日本公司临 2012-002 公告）。

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

2011年6月17日，公司接控股子公司——上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称“爱建信托”）报告：上海市第一中级人民法院已于2011年6月17日对爱建信托原经营负责人涉嫌经济犯罪的案件进行判决。本案涉及的有关爱建信托的“哈尔滨信托计划”，相关债务人已与爱建信托签署了资产归还的协议文件(详见2011年6月21日本公司临2011-025公告)。

3、2011年6月16日，公司第二十次（2010年度）股东大会审议通过《关于变更上海爱建股份有限公司经营范围并修改〈上海爱建股份有限公司章程〉的议案》，将《上海爱建股份有限公司章程》第二章第十三条“公司的经营范围：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）。”修改为：“公司的经营范围：实业投资，投资管理，外经贸部批准的进出口业务（按批文），商务咨询，（涉及行政许可的凭许可证经营）。”目前，工商登记变更手续已完成。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海爱建股份有限公司重大资产重组进展公告	中国证券报 B014, 上海证券报 B38	2011年1月 11日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司2010年度业绩预增公告	中国证券报 B010, 上海证券报 B28	2011年1月 19日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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 B027, 上海证券报 B7	2011年1月 26日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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 A11	2011年2月 11日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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 B028, 上海证券报 B4	2011年3月 11日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十六次会议决议公告	中国证券报 B003, 上海证券报 B62	2011年3月 15日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于向上海众轩置业有限公司增资8000万元的公告	中国证券报 B003, 上海证券报 B62	2011年3月 15日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于上海爱建实业有限公司出售微捷路1号房产的公告	中国证券报 B003, 上海证券报 B62	2011年3月 15日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十七次会议决议公告	中国证券报 B146, 上海证券报 B179	2011年3月 30日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于租赁办公场所的关联交易报告	中国证券报 B146, 上海证券报 B179	2011年3月 30日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届监事会第二十六次会议决议公告	中国证券报 B146, 上海证券报 B179	2011年3月 30日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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 A19, 上海证券报 31	2011年4月 11日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于董事会	中国证券报 B079,	2011年4月	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

秘书徐宜阳先生辞职公告	上海证券报 81	16 日	
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十八次会议决议公告	中国证券报 B024, 上海证券报 B74	2011 年 4 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司重大事项停牌公告	中国证券报 B007, 上海证券报 24	2011 年 5 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司重大事项继续停牌公告	中国证券报 B003, 上海证券报 B35	2011 年 5 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司重大事项继续停牌公告	中国证券报 B015, 上海证券报 B27	2011 年 5 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司重大事项继续停牌公告	中国证券报 B23, 上海证券报 B27	2011 年 5 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于终止非公开发行股票购买资产以及非公开发行股票募集现金人民币 7 亿元的公告	中国证券报 A29, 上海证券报 B15	2011 年 5 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第五十九次会议决议公告暨召开公司第二十次(2010 年度)股东大会通知	中国证券报 A29, 上海证券报 B15	2011 年 5 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第六十次会议决议公告暨召开公司第二十次(2011 年度)股东大会补充通知	中国证券报 B003, 上海证券报 B28	2011 年 6 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于上海爱建信托投资有限责任公司挂牌出让申银万国证券有限公司 352 万股股权的公告	中国证券报 B003, 上海证券报 24	2011 年 6 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第二十次(2010 年度)股东大会决议公告	中国证券报 A31, 上海证券报 B18	2011 年 6 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司重大事项停牌公告	中国证券报 A31, 上海证券报 B18	2011 年 6 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司重大事项公告	中国证券报 B020, 上海证券报 B18	2011 年 6 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第六十一次会议决议公告	中国证券报 B006, 上海证券报 B22	2011 年 6 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于出让上海众轩置业有限公司 93.89% 股权的公告	中国证券报 B006, 上海证券报 B22	2011 年 6 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于中国银监会原则同意上海爱建信托投资有限责任公司增资方案的公告	中国证券报 B006, 上海证券报 B22	2011 年 6 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于中国证监会终止审查公司发行股份购买资	中国证券报 B007, 上海证券报 B32	2011 年 6 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>



产行政许可申请材料的公告			
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 A19, 上海证券报 12	2011年7月 9日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第六十三次会议决议公告	中国证券报 B002, 上海证券报 B78	2011年8月 16日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第六十四次会议决议公告	中国证券报 B003, 上海证券报 B28	2011年9月 8日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于股权分置改革保荐代表人变更的公告	中国证券报 B011, 上海证券报 B27	2011年9月 20日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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 B011, 上海证券报 B27	2011年9月 20日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第六十五次会议决议公告	中国证券报 A09, 上海证券报 B28	2011年9月 29日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于本公司及上海爱建特种基金会、上海国际集团承诺事项的公告	中国证券报 A23, 上海证券报 13	2011年11 月5日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会关于本次非公开发行相关事项的承诺公告	中国证券报 B011, 上海证券报 B19	2011年11 月18日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第六十七次会议决议公告	中国证券报 B018, 上海证券报 15	2011年11 月26日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于浙江康恒房地产开发有限公司逾期支付公司原股东借款及利息的公告	中国证券报 B011, 上海证券报 B27	2011年12 月23日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司关于非公开发行股票审核结果的公告	中国证券报 B013, 上海证券报 41	2011年12 月24日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
上海爱建股份有限公司第五届董事会第六十八次会议决议公告	中国证券报 A24, 上海证券报 B59	2011年12 月30日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

## 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（特殊普通合伙）注册会计师陈勇 施朝禺审计，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[2012]第110765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2011年

12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：陈 勇

中国注册会计师：施朝禹

中国·上海

二〇一二年三月二十八日

(二) 财务报表

合并资产负债表  
2011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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		431,493,069.64	361,044,248.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		15,218,375.73	17,505,739.44
应收票据		2,801,437.79	2,059,000.00
应收账款		15,820,784.55	23,832,285.08
预付款项		12,571,861.84	22,598,431.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		2,985,136.00	1,262,802.08
应收股利		2,189,813.49	1,612,768.76
其他应收款		87,719,410.23	100,403,770.20
买入返售金融资产			
存货		40,264,139.76	52,136,874.51
一年内到期的非流动资产		258,381,400.00	120,000,000.00
其他流动资产		11,000,000.00	
流动资产合计		880,445,429.03	702,455,920.30
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款		305,984,250.00	91,080,000.00
可供出售金融资产		91,650,426.68	99,524,739.01
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		357,955,229.22	368,199,020.58
投资性房地产		37,219,123.90	40,804,371.67
固定资产		30,280,167.43	67,275,852.44
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		17,448,003.37	14,172,249.81
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		121,345.64	1,411,677.35
递延所得税资产		3,187,519.85	2,843,531.89
其他非流动资产		157,380,848.15	415,762,248.15
非流动资产合计		1,031,226,914.24	1,131,073,690.90
资产总计		1,911,672,343.27	1,833,529,611.20
<b>流动负债：</b>			
短期借款		294,000,000.00	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		9,622,539.10	13,996,604.35
预收款项		15,372,715.35	26,057,918.32
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		8,748,812.19	4,581,601.57
应交税费		22,771,189.40	23,390,637.39
应付利息			
应付股利		1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款		144,570,422.10	154,234,702.76
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		496,675,256.56	520,851,042.81
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款		3,522,924.46	3,243,280.66
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		20,219,777.54	35,285,297.94
其他非流动负债		28,436,723.23	28,436,723.23
非流动负债合计		52,179,425.23	66,965,301.83
负债合计		548,854,681.79	587,816,344.64
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			

实收资本（或股本）		820,404,488.00	820,404,488.00
资本公积		702,492,347.99	705,739,579.44
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		-565,249,476.82	-684,699,688.01
外币报表折算差额		2,191,276.61	1,321,479.79
归属于母公司所有者 权益合计		1,359,188,792.68	1,242,116,016.12
少数股东权益		3,628,868.80	3,597,250.44
所有者权益合计		1,362,817,661.48	1,245,713,266.56
负债和所有者权益 总计		1,911,672,343.27	1,833,529,611.20

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

2011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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		193,659,149.86	129,150,491.72
交易性金融资产		14,348,100.00	16,107,000.00
应收票据			
应收账款			
预付款项		73,988.00	297,765.00
应收利息			
应收股利		2,247,176.97	1,618,648.03
其他应收款		79,827,490.85	99,279,923.61
存货		26,045,555.88	29,788,274.70
一年内到期的非流动 资产		187,881,400.00	139,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		504,082,861.56	415,242,103.06
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		84,705,336.75	90,738,085.25
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		713,075,463.02	716,258,536.16
投资性房地产		33,546,209.47	36,895,764.84
固定资产		4,433,096.36	5,347,349.42

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		2,804,960.43	301,992.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,606,677.35
递延所得税资产		928,040.01	488,315.01
其他非流动资产		80,000,000.00	218,881,400.00
非流动资产合计		919,493,106.04	1,070,518,120.27
资产总计		1,423,575,967.60	1,485,760,223.33
<b>流动负债：</b>			
短期借款		294,000,000.00	297,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		328,283.05	324,833.05
预收款项		526,740.00	797,884.50
应付职工薪酬		1,650,884.32	2,125,930.76
应交税费		3,651,309.67	28,515,712.52
应付利息			
应付股利		1,589,578.42	1,589,578.42
其他应付款		85,358,751.94	90,140,540.45
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		387,105,547.40	420,494,479.70
<b>非流动负债：</b>			
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		19,575,605.11	34,407,812.31
其他非流动负债		14,485,441.92	14,485,441.92
非流动负债合计		34,061,047.03	48,893,254.23
负债合计		421,166,594.43	469,387,733.93
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		820,404,488.00	820,404,488.00
资本公积		678,142,792.39	680,940,629.96

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		-895,488,064.12	-884,322,785.46
所有者权益(或股东权益)合计		1,002,409,373.17	1,016,372,489.40
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,423,575,967.60	1,485,760,223.33

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

2011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		461,193,590.90	488,634,578.88
其中：营业收入		300,716,891.18	388,594,476.55
利息收入		29,469,327.40	9,972,629.56
已赚保费			
手续费及佣金收入		131,007,372.32	90,067,472.77
二、营业总成本		415,981,215.67	512,957,717.54
其中：营业成本		253,562,755.90	336,154,246.97
利息支出			
手续费及佣金支出		2,760,721.28	5,439,469.69
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		12,512,983.94	10,542,810.92
销售费用		16,518,626.90	17,509,282.55
管理费用		146,471,866.57	128,339,533.40
财务费用		17,721,796.10	12,771,737.37
资产减值损失		-33,567,535.02	2,200,636.64
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-2,179,473.71	-5,475,707.40
投资收益（损失以“－”号填列）		58,817,552.17	144,778,874.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,534,220.48	13,471,220.96
汇兑收益（损失以“－”号填列）		-1,800,450.84	-1,137,398.26



三、营业利润（亏损以“－”号填列）		100,050,002.85	113,842,630.09
加：营业外收入		21,268,434.32	3,329,887.22
减：营业外支出		503,316.91	771,614.89
其中：非流动资产处置损失		17,909.61	139,095.76
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		120,815,120.26	116,400,902.42
减：所得税费用		1,487,686.64	12,096,769.83
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		119,327,433.62	104,304,132.59
归属于母公司所有者的净利润		119,527,420.27	104,916,836.37
少数股东损益		-199,986.65	-612,703.78
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.146	0.128
（二）稀释每股收益		0.146	0.128
七、其他综合收益		-2,316,003.14	-19,090,219.57
八、综合收益总额		117,011,430.48	85,213,913.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		117,149,985.64	85,857,002.83
归属于少数股东的综合收益总额		-138,555.16	-643,089.81

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**  
2011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		17,222,646.83	27,984,806.27
减：营业成本		8,864,267.74	3,801,761.67
营业税金及附加		1,354,336.23	1,747,412.53
销售费用		53,493.38	54,082.56
管理费用		72,758,445.59	66,556,260.55
财务费用		17,726,444.86	15,083,219.41
资产减值损失		-34,089,892.51	15,784,718.47
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-1,758,900.00	-5,583,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		26,173,981.25	142,972,247.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		488,725.92	6,079,791.60
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-25,029,367.21	62,346,598.10
加：营业外收入		133,776.08	476,570.98
减：营业外支出		30,926.00	582,004.58
其中：非流动资产处置损失		426.00	26,967.53

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-24,926,517.13	62,241,164.50
减：所得税费用		-13,761,238.47	11,834,946.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,165,278.66	50,406,217.78
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		-2,797,837.57	-18,310,156.82
七、综合收益总额		-13,963,116.23	32,096,060.96

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

2011年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		306,060,867.06	406,748,876.94
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
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		158,692,865.77	100,006,831.87
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		25,409,630.61	20,671,707.36
收到其他与经营活动有关的现金		116,369,630.37	249,417,657.07
经营活动现金流入		606,532,993.81	776,845,073.24

小计			
购买商品、接受劳务支付的现金		367,622,881.33	387,241,683.58
客户贷款及垫款净增加额		198,103,236.37	38,813,695.00
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		2,550,721.28	5,439,469.69
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		101,538,405.27	86,348,512.93
支付的各项税费		46,765,538.66	48,647,557.02
支付其他与经营活动有关的现金		105,811,084.42	338,481,125.84
经营活动现金流出小计		822,391,867.33	904,972,044.06
经营活动产生的现金流量净额		-215,858,873.52	-128,126,970.82
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		173,123,501.79	22,294,915.37
取得投资收益收到的现金		27,587,744.71	11,198,145.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		49,908,493.00	1,164,684.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		48,572,605.60	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		299,192,345.10	196,702,125.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,341,477.28	4,697,490.68
投资支付的现金		97,949,547.70	232,771,885.00
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		5,829,437.98	
支付其他与投资活动			

有关的现金			
投资活动现金流出小计		106,120,462.96	237,469,375.68
投资活动产生的现金流量净额		193,071,882.14	-40,767,249.92
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		217,000,000.00	297,000,000.00
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		217,000,000.00	297,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	297,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,198,917.18	20,341,902.93
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		20,000,000.00	250,000.00
筹资活动现金流出小计		141,198,917.18	317,591,902.93
筹资活动产生的现金流量净额		75,801,082.82	-20,591,902.93
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-2,565,270.70	-1,264,266.85
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		50,448,820.74	-190,750,390.52
加：期初现金及现金等价物余额		361,044,248.90	551,794,639.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		411,493,069.64	361,044,248.90

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

2011年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金</b>			

<b>流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,585,639.00	27,407,418.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		81,603,535.34	190,236,092.98
经营活动现金流入小计		94,189,174.34	217,643,511.69
购买商品、接受劳务支付的现金		2,126,456.97	2,689,231.82
支付给职工以及为职工支付的现金		47,414,522.28	37,466,388.10
支付的各项税费		36,809,117.84	10,688,877.98
支付其他与经营活动有关的现金		20,497,314.11	262,359,139.86
经营活动现金流出小计		106,847,411.20	313,203,637.76
经营活动产生的现金流量净额		-12,658,236.86	-95,560,126.07
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		176,500,000.00	36,362,500.07
取得投资收益收到的现金		12,503,249.26	18,426,893.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,200.00	11,220.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		60,000,000.00	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		249,023,449.26	185,745,125.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		178,672.00	241,117.63
投资支付的现金		87,257,935.91	155,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		63,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		150,436,607.91	155,241,117.63

投资活动产生的现金流量净额		98,586,841.35	30,504,007.79
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		97,000,000.00	297,000,000.00
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		97,000,000.00	297,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	297,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,419,946.35	16,019,090.35
支付其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		138,419,946.35	313,019,090.35
筹资活动产生的现金流量净额		-41,419,946.35	-16,019,090.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-39.31
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		44,508,658.14	-81,075,247.94
加：期初现金及现金等价物余额		129,150,491.72	210,225,739.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		173,659,149.86	129,150,491.72

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

2011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	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

余额									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-3,247,231.45				119,450,211.19	869,796.82	31,618.36	117,104,394.92
(一)净利润						119,527,420.27		-199,986.65	119,327,433.62
(二)其他综合收益		-3,247,231.45					869,796.82	61,431.49	-2,316,003.14
上述(一)和(二)小计		-3,247,231.45				119,527,420.27	869,796.82	-138,555.16	117,011,430.48
(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						-77,209.08			-77,209.08
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						-77,209.08			-77,209.08
(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								170,173.52	170,173.52
四、本期末 余额	820,404,488.00	702,492,347.99			399,350,156.90	-565,249,476.82	2,191,276.61	3,628,868.80	1,362,817,661.48

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	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									-250,000.00	-250,000.00



本									
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

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

2011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	680,940,629.96			399,350,156.90		-884,322,785.46	1,016,372,489.40
加：会计政策变更								

前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	820,404,488.00	680,940,629.96			399,350,156.90		-884,322,785.46	1,016,372,489.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-2,797,837.57					-11,165,278.66	-13,963,116.23
（一）净利润							-11,165,278.66	-11,165,278.66
（二）其他综合收益		-2,797,837.57						-2,797,837.57
上述（一）和（二）小计		-2,797,837.57					-11,165,278.66	-13,963,116.23
（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	678,142,792.39			399,350,156.90		-895,488,064.12	1,002,409,373.17

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	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

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**  
**二〇一一年度财务报表附注**

**一、 公司基本情况**

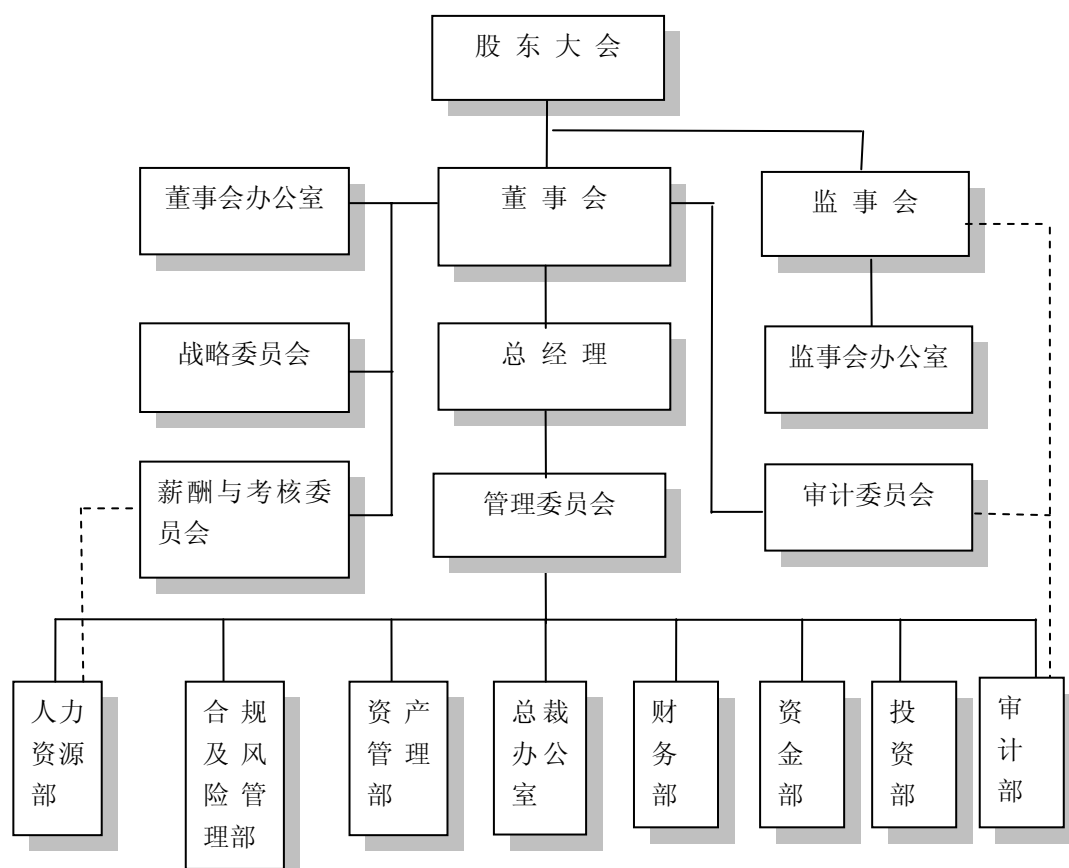
上海爱建股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系上海市工商爱国建设公司，于1979年成立。本公司的第一大股东为上海工商界爱国建设特种基金会。公

司的企业法人营业执照注册号：310000000000761。1993年4月在上海证券交易所上市。所属行业为综合类。

二〇〇八年一月二日，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2011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，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）。公司注册地：上海市浦东新区泰谷路168号，总部办公地：上海市零陵路599号。

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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

### (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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本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。

## 2、 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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

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本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。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。



## (六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司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，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本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，由本公司编制。

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩

余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（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）作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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。

公司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

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

### (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。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

### (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

### 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

### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收款项余额前五名或占应收款项余额 10%以上的款项。

单项金额重大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，将其归入相应组合（账龄组合）计提坏账准备。

### (2) 按组合计提坏账准备应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法为账龄分析法。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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，计入当期损益。

## (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、在产品、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、 投资成本的确定

#### (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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

#### (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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### **3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据**

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### **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。

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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租

的建筑物)。

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

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	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本公司；

- (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。

## **(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。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。

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。

## (十六) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

### 2、 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，

该部分资产借款费用停止资本化。

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

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数(按期初期末简单平均)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) 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，在为企业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，本年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。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。

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。

#### **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**

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

#### **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。
- 开发阶段的支出,若不满足上列条件的,于发生时计入当期损益。研究阶段的支出,在发生时计入当期损益。

#### **(十八) 长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

##### **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。

#### **(十九) 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,本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) 预计负债**

本公司涉及诉讼、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：

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

## 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## (二十一) 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。

### 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，按照他人使用本企业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和建造合同收入时，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。

## (二十二) 政府补助

### 1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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

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。

## (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

## (二十四) 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。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。
- (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，在将来收到租金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。

## (二十五) 持有待售资产

### 1、 持有待售资产确认标准

本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：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议

- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

## 2、 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产),以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额,确认为资产减值损失。

## (二十六) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的,构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方;
- (6) 本公司的合营企业,包括合营企业的子公司;
- (7) 本公司的联营企业,包括联营企业的子公司;
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员 ;
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员;
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方外,还要参考证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》及证券交易所颁布的相关关联方要求。

## (二十七) 主要会计政策、会计估计的变更

### 1、 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。



## 2、 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

### (二十八) 前期会计差错更正

#### 1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

#### 2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

## 三、 税项

### (一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按应缴纳的营业税、增值税计征	1%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	24%、25%
教育费附加	按应缴纳的营业税、增值税计征	3%
河道管理费	按应缴纳的营业税、增值税计征	1%

### (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 2011 年度适用的企业所得税税率为 24%。
- 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 2011 年度适用的企业所得税税率为 24%。

#### 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	393.70	606.30
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(%)	是否符合并报表	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	11.00	1.10
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	投资管理业	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(%)	是否符合并报表	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	-130.80	256.42
上海爱和置业发展有限公司	全资	上海	服务业	475	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	88.99	
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企业合并取得的子公司

3、 公司无通过非同一控制下企业合并取得的子公司

(二) 合并范围发生变更的说明

上海众轩置业有限公司（公司的联营企业，公司持有其 45% 股权，以下简称“众轩置业”）因需达到银行贷款条件所规定的注册资本要求，经公司董事会批准，公司于 2011 年 3 月单方向众轩置业增资 8,000 万元，由此公司对众轩置业的股权比例增至 93.89%。2011 年 3 月 17 日完成相应工商变更登记，至此公司对众轩置业能够控制，因此将众轩置业纳入公司财务报表合并范围。

为完善公司对外投资结构，经公司董事会批准，公司于 2011 年 7 月将所持有的众轩置业 93.89% 股份以 8,745.20 万元转让予上海瑞利置业发展有限公司。2011 年 7 月 29 日完成相应工商变更登记。截止 2011 年 8 月 12 日，公司所收到的股权转让款超过总价 50%，至此公司已不能对众轩置业实施控制，因此众轩置业从 2011 年 8 月退出本公司财务报表合并范围。

本报告期，公司合并利润表中所纳入的众轩置业主要数据如下表：

项目	金额
营业利润	-2,785,863.94
利润总额	-2,785,163.94
净利润	-2,785,163.94

(三) 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	处置日净资产	损益确认方法
上海众轩置业有限公司	2011 年 8 月 12 日	85,143,045.29	处置价款，减去按原持股比例计算的应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，在本公司合并财务报表中确认为当期投资收益。

(四) 本期发生的反向购买

本报告期公司未有反向购买。

(五) 本期发生的吸收合并

本报告期公司未有吸收合并。

## (六) 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	0.8107	0.8107
爱建(新加坡)有限公司	新加坡元	4.8679	4.8679
香港怡荣发展有限公司	港币	0.8107	0.8107

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			734,090.43			429,853.94
港币	2,635.96	0.810700	2,136.97	3,314.86	0.850930	2,820.72
日元	49,740.00	0.081103	4,034.06	49,740.00	0.081260	4,041.87
美元	13,873.26	6.300900	87,414.02	13,873.26	6.622700	91,878.44
小计			827,675.48			528,594.97
银行存款						
人民币			348,851,566.51			307,376,303.56
港币	13,114,089.88	0.810700	10,631,592.67	501,956.28	0.850930	427,129.66
日元	965,466.74	0.081103	78,302.25	929,600.00	0.081260	75,539.30
美元	6,824,418.28	6.300900	42,999,977.14	7,420,347.14	6.622700	49,142,733.01
欧元	759,166.63	8.162500	6,196,697.62	315,463.36	8.806500	2,778,128.08
英镑	90.76	9.711600	881.42	124.06	10.218200	1,267.67
新加坡元	90,270.09	4.867900	439,425.77	90,208.91	5.119100	461,788.43

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
小计			409,198,443.38			360,262,889.71
其他货币资金						
人民币			21,466,950.78			252,764.22
小计			21,466,950.78			252,764.22
合计			431,493,069.64			361,044,248.90

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
用于质押的存款（注）	20,000,000.00	

注： 期末受限制的货币资金金额在编制现金流量表时，已从现金及现金等价物余额中扣除。

## （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	15,218,375.73	17,505,739.44

### 2、 变现有限制的交易性金融资产

期末公司未有变现有限制的交易性金融资产。

### 3、 期末股票投资

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	1,690,000	18,060,260.04	8.49	14,348,100.00
联华 B 股	130,000	167,565.66	USD0.471	385,804.11
二纺 B 股	205,390	169,012.71	USD0.333	430,949.24
天科股份	1,542	3,128.43	9.29	14,325.18
大西洋	1,320	6,740.00	9.37	12,368.40
亚星化学	1,330	8,707.00	5.16	6,862.80
大连圣亚	1,340	7,660.00	14.90	19,966.00
合计		18,423,073.84		15,218,375.73

### (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	1,484,842.89	459,000.00
商业承兑汇票	1,316,594.90	1,600,000.00
合计	2,801,437.79	2,059,000.00

#### 2、 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其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) 期末公司已经背书给其他方但尚未到期的票据金额最大的前五项

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
江苏长江纸业业有限公司	2011年11月01日	2012年02月01日	1,000,000.00	银行承兑汇票
上海中华印刷有限公司	2011年10月28日	2012年02月28日	580,000.00	银行承兑汇票
江苏长江纸业业有限公司	2011年12月02日	2012年03月02日	500,000.00	银行承兑汇票
常熟市汇丰纸业业有限公司	2011年12月27日	2012年04月07日	500,000.00	银行承兑汇票
江苏长江纸业业有限公司	2011年11月01日	2012年02月01日	500,000.00	银行承兑汇票
合计			3,080,000.00	

#### 4、 期末已贴现或质押的商业承兑票据的说明

期末公司未有已贴现或质押的商业承兑票据。

#### 5、 期末应收票据中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。



#### (四) 应收股利

##### 1、 应收股利

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	未收回的 原因	相关款项是 否发生减值 是（否）
1. 账龄一年以内的应收股利	1,343,800.46	5,602,120.01	5,492,956.55	1,452,963.92		
其中：(1) 上海爱建建筑设计院有限公司	467,881.27	628,528.94	467,881.27	628,528.94	尚未支付	否
(2) 上海市颀桥寝园	875,919.19	824,434.98	875,919.19	824,434.98	尚未支付	否
(3) 申银万国证券股份有限公司		837,828.00	837,828.00			
(4) 上海宝鼎投资股份有限公司		69,009.60	69,009.60			
(5) 上海国际信托有限公司		1,499,880.00	1,499,880.00			
(6) 上海飞龙国际贸易有限公司		1,525,822.45	1,525,822.45			
(7) 湖南爱建通信有限公司		60,000.00	60,000.00			
(8) 上海银行股份有限公司		134,501.04	134,501.04			
(9) 天津天女化工集团股份有限公司		9,515.00	9,515.00			
(10) 长江经济联合发展（集团）股份有限公司		12,600.00	12,600.00			
2. 账龄一年以上的应收股利	268,968.30	467,881.27		736,849.57		
其中：(1) 上海爱建建筑设计院有限公司	268,968.30	467,881.27		736,849.57	尚未支付	否
合 计	1,612,768.76	6,070,001.28	5,492,956.55	2,189,813.49		

#### (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	1,262,802.08	3,240,588.05	1,518,254.13	2,985,136.00
其中：(1) 定期存款利息	111,218.51	1,438,552.43	111,218.51	1,438,552.43
(2) 债券利息	1,151,583.57	1,407,035.62	1,407,035.62	1,151,583.57
(3) 转贴现息		395,000.00		395,000.00
合 计	1,262,802.08	3,240,588.05	1,518,254.13	2,985,136.00

##### 2、 逾期利息

期末公司未有逾期利息情况。

3、 期末应收利息中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(六) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	16,892,280.24	63.48	1,108,924.89	6.56	25,307,288.21	70.63	1,630,959.00	6.44
1-2 年 (含 2 年)	39,339.00	0.15	7,867.80	20.00	366,571.28	1.02	272,355.28	74.30
2-3 年 (含 3 年)	211,154.59	0.79	205,196.59	97.18	874,369.74	2.44	812,629.87	92.94
3 年以上	9,467,778.44	35.58	9,467,778.44	100.00	9,285,062.29	25.91	9,285,062.29	100.00
合计	26,610,552.27	100.00	10,789,767.72		35,833,291.52	100.00	12,001,006.44	

2、 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	5,300,111.31	19.92	5,300,111.31	100.00	5,563,122.87	15.53	5,563,122.87	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	19,476,972.67	73.19	3,656,188.12	18.77	28,154,910.40	78.57	4,322,625.32	15.35
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,833,468.29	6.89	1,833,468.29	100.00	2,115,258.25	5.90	2,115,258.25	100.00
合计	26,610,552.27	100.00	10,789,767.72		35,833,291.52	100.00	12,001,006.44	

## 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	3,696,313.48	3,696,313.48	100%	按可收回金额
香港金利洋行	1,603,797.83	1,603,797.83	100%	按可收回金额
合计	5,300,111.31	5,300,111.31		

### 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	16,790,803.57	86.21	1,007,448.22	25,187,584.27	89.46	1,511,255.06
1—2年	39,339.00	0.20	7,867.80	117,770.00	0.42	23,554.00
2—3年	11,916.00	0.06	5,958.00	123,479.75	0.44	61,739.88
3年以上	2,634,914.10	13.53	2,634,914.10	2,726,076.38	9.68	2,726,076.38
合计	19,476,972.67	100.00	3,656,188.12	28,154,910.40	100.00	4,322,625.32

### 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	383,532.51	383,532.51	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
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
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
上海黑苹果印刷厂	56,000.00	56,000.00	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
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
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	1,833,468.29	1,833,468.29		

### 3、 本期转回或收回应收账款情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额
上海黑苹果印刷厂	本期收回欠款	按可收回金额	14,000.00	14,000.00

### 4、 本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上海泉隆印务有限公司	货款	200,000.00	已无法收回	否
上海开伦印刷有限公司	货款	49,562.69	已无法收回	否
合计		249,562.69		

### 5、 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。

### 6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
香港华联公司	非关联方	3,696,313.48	3年以上	13.89
香港金利洋行	非关联方	1,603,797.83	3年以上	6.03
STOP SA	非关联方	1,494,645.37	1年以内	5.62

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
MARS ELECTRIC LLC.	非关联方	1,200,441.44	1年以内	4.51
香港世民工业公司	非关联方	1,011,002.00	3年以上	3.80
合计		9,006,200.12		33.85

## 7、 期末公司无应收关联方账款情况。

### (七) 其他应收款

#### 1、 其他应收款账龄分析

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(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	47,804,602.21	26.33	4,448,420.22	9.31	72,297,320.91	31.82	4,644,727.46	6.42
1-2年(含2年)	50,509,953.98	27.82	10,671,475.74	21.13	40,120,240.82	17.66	8,024,048.16	20.00
2-3年(含3年)	9,049,500.00	4.98	4,524,750.00	50.00	1,309,968.20	0.58	654,984.10	50.00
3年以上	74,219,005.46	40.87	74,219,005.46	100.00	113,515,297.09	49.94	113,515,297.10	100.00
合计	181,583,061.65	100.00	93,863,651.42		227,242,827.02	100.00	126,839,056.82	

#### 2、 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	21.75	39,500,000.00	100.00	39,500,000.00	17.38	39,500,000.00	100.00
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	130,406,483.84	71.82	48,442,843.43	37.15	183,143,770.02	80.60	83,951,400.57	45.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	11,676,577.81	6.43	5,920,807.99	50.71	4,599,057.00	2.02	3,387,656.25	73.66
合计	181,583,061.65	100.00	93,863,651.42		227,242,827.02	100.00	126,839,056.82	

#### 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	41,010,163.54	31.45	2,460,609.80	70,682,119.91	38.59	4,240,927.21
1-2年	48,611,670.84	37.28	9,722,334.17	40,120,240.82	21.91	8,024,048.16
2-3年	9,049,500.00	6.94	4,524,750.00	1,309,968.20	0.72	654,984.10
3年以上	31,735,149.46	24.33	31,735,149.46	71,031,441.09	38.78	71,031,441.10
合计	130,406,483.84	100.00	48,442,843.43	183,143,770.02	100.00	83,951,400.57

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
旭辉广场商业集合资金信托计划垫付费	4,376,868.49	1,094,217.12	25.00%	按可收回金额
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
南京勋远集合资金信托计划垫付费	1,598,283.14	799,141.57	50.00%	按可收回金额
南京勋远集合资金信托计划垫付费	812,219.18	203,054.80	25.00%	按可收回金额
哈尔滨爱建新城垫付费	800,100.00	200,025.00	25.00%	按可收回金额
徐伟	703,856.00	703,856.00	100.00%	按可收回金额
爱建.三盛宏业资产整合集合信托计划垫付费	394,500.00	98,625.00	25.00%	按可收回金额
上海利成投资咨询有限公司	385,601.00	385,601.00	100.00%	按可收回金额
哈尔滨爱建新城垫付费	300,000.00	150,000.00	50.00%	按可收回金额
徐蔚	250,000.00	250,000.00	100.00%	按可收回金额
中央结算公司 DVP 结算系统划回测试款	25,000.00	6,250.00	25.00%	按可收回金额
爱建炬力单一指定资金信托计划垫付费	150.00	37.50	25.00%	按可收回金额
	11,676,577.81	5,920,807.99		

### 3、 本期转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额
上海昊川置业有限公司	本期收回欠款	按可收回金额	40,000,000.00	40,000,000.00
上海爱坤置业有限公司	本期收回欠款	按可收回金额	31,000,000.00	6,200,000.00
上海众轩置业有限公司	本期收回欠款	按可收回金额	17,000,000.00	1,020,000.00
上海万达律师事务所	本期收回欠款	按可收回金额	300,000.00	75,000.00
亚洲一号水务项目垫付费	本期收回欠款	按可收回金额	579,465.00	144,866.25
嘉定新城金郡项目垫付费	本期收回欠款	按可收回金额	735,736.00	183,934.00
合计			89,615,201.00	47,623,800.25

### 4、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
苏州东信地产有限公司	由长期股权投资转入	942,219.91	已无法收回	否
上海微捷电子设备有限公司	垫付款	30,495.00	已无法收回	否
上海申花电器企业发展有限公司	垫付款	3,622.75	已无法收回	否
合计		976,337.66		

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

### 6、 其他应收款金额前五名单位情况

排名	单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
1	上海昊川置业有限公司	非关联方	48,500,000.00	1-2 年	26.71	往来款
	上海昊川置业有限公司	非关联方	5,000,000.00	3 年以上	2.75	往来款
	小计		53,500,000.00		29.46	
2	上海艺嘉贸易发展有限公司	非关联方	39,500,000.00	3 年以上	21.75	往来款
3	上海瑞利置业发展有限公司	非关联方	37,452,000.00	1 年以内	20.63	股权转让款
4	上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	3 年以上	9.46	往来款
5	上海爱坤置业有限公司	非关联方	9,000,000.00	2-3 年	4.96	往来款
	合计		156,630,148.73		86.26	

## 7、 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	9.46
加拿大 T.F 特种木材厂	参股企业	1,375,501.72	0.76
合计		18,553,650.45	10.22

## (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	12,571,861.84	100	22,598,431.33	100

### 2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
当涂县永兴服装有限责任公司	非关联方	3,170,894.38	1 年以内	业务尚未完成
上海金彩家具有限公司	非关联方	2,230,576.82	1 年以内	业务尚未完成
上海宝铁路桥建筑材料有限公司	非关联方	1,873,350.00	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
马鞍山市宏峰服装有限公司	非关联方	992,873.82	1 年以内	业务尚未完成
合计		9,567,768.37		

### 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	468,392.99		468,392.99	552,062.95		552,062.95
周转材料	92,804.32		92,804.32	174,510.44		174,510.44
库存商品	13,266,711.28	1,165,301.41	12,101,409.87	14,577,977.83	1,214,669.69	13,363,308.14
开发成本				4,488,500.00	1,795,400.00	2,693,100.00
开发产品	27,601,532.58		27,601,532.58	28,652,025.30		28,652,025.30
工程施工				6,701,867.68		6,701,867.68
合计	41,429,441.17	1,165,301.41	40,264,139.76	55,146,944.20	3,010,069.69	52,136,874.51

#### (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

#### (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		1,050,492.72	26,031,372.58
合计		28,652,025.30		1,050,492.72	27,601,532.58

### 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	其他	
库存商品	1,214,669.69	-49,368.28			1,165,301.41
开发成本(注)	1,795,400.00			1,795,400.00	
合计	3,010,069.69	-49,368.28		1,795,400.00	1,165,301.41

注：2011年6月16日，公司第二十次（2010年度）股东大会决议通过《关于变更上海爱建股份有限公司经营范围并修改〈上海爱建股份有限公司章程〉的议案》，即公司不再进行房地产开发业务，由此公司将原记入存货-开发成本的土地使用权转入无形资产科目核算及对应减值准备。

### 3、 本报告期公司无计入开发成本的借款费用。

#### (十) 一年内到期的非流动资产

受托人	内容或性质	期末余额			年初余额	
		账面原值	减值准备	到期日	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	委托贷款	45,000,000.00		2012年6月26日	120,000,000.00	
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	7,500,000.00		2012年6月30日		
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	101,000,000.00	50,500,000.00	2012年4月26日		
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	15,000,000.00	7,500,000.00	2012年4月26日		
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	261,762,800.00	130,881,400.00	2012年4月26日		
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	9,000,000.00	4,500,000.00	2012年4月26日		
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	10,000,000.00	5,000,000.00	2012年4月26日		
上海爱建信托投资有限责任公司	集合资金信托	15,000,000.00	7,500,000.00	2012年4月26日		
合计		464,262,800.00	205,881,400.00		120,000,000.00	

注：期末用于质押的集合资金信托为26,176.28万元，详见附注八（一）。

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
银行理财产品	11,000,000.00	

(十二) 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
其中：美元			43,556.90	288,464.28
2、企业贷款和垫款				
—贷款		309,075,000.00		95,641,120.01
其中：人民币		290,000,000.00		95,641,120.01
美元				
—其他（垫款）				4,129,781.83
—贴现资产		19,075,000.00		
贷款和垫款总额		309,075,000.00	43,556.90	100,059,366.12
减：贷款损失准备		3,090,750.00	43,556.90	8,979,366.12
其中：单项计提数		3,090,750.00		8,979,366.12
其中：人民币		3,090,750.00		8,690,901.84
美元			43,556.90	288,464.28
贷款和垫款账面价值		305,984,250.00		91,080,000.00

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
其中：人民币				749,629.23
美元				
附担保物贷款		290,000,000.00	43,556.90	99,309,736.89
其中：抵押贷款		230,000,000.00	43,556.90	99,309,736.89
其中：人民币		230,000,000.00		99,021,272.61
美元			43,556.90	288,464.28

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
其中：质押贷款		60,000,000.00		
其中：人民币		60,000,000.00		
美元				
贴现资产		19,075,000.00		
贷款和垫款总额		309,075,000.00	43,556.90	100,059,366.12
减：贷款损失准备		3,090,750.00	43,556.90	8,979,366.12
其中：单项计提数				8,979,366.12
其中：人民币		3,090,750.00		8,690,901.84
美元			43,556.90	288,464.28
贷款和垫款账面价值		305,984,250.00		91,080,000.00

### 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
其中：人民币				749,629.23
美 元				
附担保物贷款			43,556.90	7,309,736.89
其中：抵押贷款			43,556.90	7,309,736.89
其中：人民币				7,021,272.61
美 元			43,556.90	288,464.28
合计			43,556.90	8,059,366.12

### (十三) 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	88,654,176.68	95,568,489.01
其中：无限售条件的可供出售股票	88,654,176.68	95,568,489.01
(2) 其 他	2,996,250.00	3,956,250.00
合 计	91,650,426.68	99,524,739.01

## 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	1,395,000.00	2,145,228.13	4.59	6,403,050.00
浦发银行	普通股	5,347,278.00	1,269,105.00	8.49	45,398,390.22
ST 联华	普通股	3,165,441.00	4,200,478.00	11.33	35,864,446.53
豫园商城	普通股	74,822.00	84,300.00	8.38	627,008.38
上海九百	普通股	60,480.00	61,900.00	5.29	319,939.20
百视通	普通股	2,747.00	7,315.68	15.05	41,342.35
合计			7,768,326.81		88,654,176.68

## 3、 其他可供出售金融资产

品种明细	数量	期末投资成本	期末市价	期末公允价值
金鑫基金	3,750,000	3,787,500.00	0.799	2,996,250.00

## (十四) 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、 本年出售但尚未到期的持有至到期投资情况

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。

## (十五) 长期股权投资

### 1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	年初余额
联营企业	248,164,902.60	248,898,286.32
其他股权投资	138,693,721.12	149,531,579.12
小计	386,858,623.72	398,429,865.44
减：减值准备	28,903,394.50	30,230,844.86
合计	357,955,229.22	368,199,020.58

## 2、 合营企业、联营企业相关信息

(金额单位：人民币万元)

被投资单位名称	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	30.00	30.00	1,004.01	313.21	690.80	1,770.59	102.26
爱建证券有限责任公司	20.23	20.23	358,705.28	240,036.62	118,668.66	17,958.48	153.95
上海市颀桥寝园	30.00	30.00	5,474.82	3,455.42	2,019.40	1,563.40	305.35

## 3、 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	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	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	2,394,127.67	-321,740.83		2,072,386.84	30	30				628,528.94
爱建证券有限责任公司	权益法	222,500,000.00	236,767,587.44	3,266,747.15	2,955,353.65	240,034,334.59	20.23	20.23				
上海众轩置业有限公司	权益法		3,769,993.93	-3,769,993.93								
上海市颀桥寝园	权益法	2,767,452.14	5,966,577.28	91,603.89		6,058,181.17	30	30				824,434.98
权益法小计		225,567,452.14	248,898,286.32	-733,383.72	2,955,353.65	248,164,902.60						1,452,963.92
上海飞龙国际贸易有限公司	成本法		500,000.00	-500,000.00								1,525,822.45

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	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
上海佛欣爱建河道治理有限公司	成本法	1,700,000.00	1,700,000.00			1,700,000.00	5	5				
上海利昱国际贸易有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00			500,000.00	5	5				
上海宝鼎投资股份有限公司	成本法	172,524.00	172,524.00			172,524.00	0.24	0.24				69,009.60
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	11,500,000.00	-5,500,000.00		6,000,000.00	0.0723	0.0723				837,828.00
上海国际信托有限公司	成本法	14,999,200.00	14,999,200.00			14,999,200.00	0.4	0.4				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								
上海工商房屋建设公司	成本法	150,000.00	150,000.00			150,000.00	3	3		150,000.00		
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	6				60,000.00
上海经怡实业发展有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	0.06	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							370.55	
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				134,501.04
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		

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及 合营企业其他 综合收益变动 中享有的份额	期末余额	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资 单位表决 权比例 (%)	在被投资单位持 股比例与表决权 比例不一致的说 明	减值准备	本期计提减 值准备	本期现金红 利
天津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		9,515.00
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		
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		12,600.00
上海利成咨询有限公司	成本法		385,601.00	-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		140,743,211.41	149,531,579.12	-10,837,858.00		138,693,721.12				28,903,394.50	370.55	4,149,156.09
合计		366,310,663.55	398,429,865.44	-11,571,241.72	2,955,353.65	386,858,623.72				28,903,394.50	370.55	5,602,120.01



#### 4、 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

期末公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

#### 5、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

被投资单位	账面价值	出售价格	交易作价的基础和依据
申银万国证券股份有限公司	5,500,000.00	21,824,000.00	市场价
上海爱建顾村置业有限公司	2,049,490.29	10,000,000.00	市场价
合计	7,549,490.29	31,824,000.00	

### (十六) 投资性房地产

#### 1、 投资性房地产情况

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	99,733,871.64	1,257,935.91		100,991,807.55
其中：房屋、建筑物	98,233,871.64	1,257,935.91		99,491,807.55
临时闲置	1,500,000.00			1,500,000.00
(2)累计折旧和累计摊销合计	58,929,499.97	4,843,183.68		63,772,683.65
其中：房屋、建筑物	58,675,037.91	4,794,684.12		63,469,722.03
临时闲置	254,462.06	48,499.56		302,961.62
(3)投资性房地产净值合计	40,804,371.67	1,257,935.91	4,843,183.68	37,219,123.90
其中：房屋、建筑物	39,558,833.73	1,257,935.91	4,794,684.12	36,022,085.52
临时闲置	1,245,537.94		48,499.56	1,197,038.38
(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	40,804,371.67	1,257,935.91	4,843,183.68	37,219,123.90
其中：房屋、建筑物	39,558,833.73	1,257,935.91	4,794,684.12	36,022,085.52
临时闲置	1,245,537.94		48,499.56	1,197,038.38

本报告期投资性房地产累计折旧金额为 4,843,183.68 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	82,524,095.99	52,569,525.39	29,954,570.60

注：详见附注八（一）

## (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：	114,636,139.04	759,794.03		36,015,145.74	79,380,787.33
其中：房屋及建筑物	77,625,825.95			35,219,779.07	42,406,046.88
机器设备	12,492,558.47	2,393.16			12,494,951.63
运输工具	12,806,329.98			5,988.00	12,800,341.98
电子设备	7,063,644.97	518,835.75		449,738.00	7,132,742.72
其他	4,647,779.67	238,565.12		339,640.67	4,546,704.12
		本期新增	本期计提		
(2)累计折旧合计：	47,359,072.50	8,863.56	3,347,304.37	1,615,834.63	49,099,405.80
其中：房屋及建筑物	17,327,820.83		1,719,613.97	876,301.59	18,171,133.21
机器设备	10,248,141.36		126,934.63		10,375,075.99
运输工具	9,800,371.47		837,402.44	5,389.20	10,632,384.71
电子设备	6,064,223.58	8,863.56	435,766.63	410,292.49	6,098,561.28
其他	3,918,515.26		227,586.70	323,851.35	3,822,250.61
(3)固定资产账面净值合计	67,277,066.54	750,930.47		37,746,615.48	30,281,381.53
其中：房屋及建筑物	60,298,005.12			36,063,091.45	24,234,913.67
机器设备	2,244,417.11	2,393.16		126,934.63	2,119,875.64
运输工具	3,005,958.51			838,001.24	2,167,957.27
电子设备	999,421.39	509,972.19		475,212.14	1,034,181.44
其他	729,264.41	238,565.12		243,376.02	724,453.51
(4)减值准备合计	1,214.10				1,214.10
其中：房屋及建筑物					
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	67,275,852.44	750,930.47		37,746,615.48	30,280,167.43
其中：房屋及建筑物	60,298,005.12			36,063,091.45	24,234,913.67
机器设备	2,244,417.11	2,393.16		126,934.63	2,119,875.64

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	3,005,958.51		838,001.24	2,167,957.27
电子设备	999,421.39	509,972.19	475,212.14	1,034,181.44
其他	728,050.31	238,565.12	243,376.02	723,239.41

本报告期固定资产累计折旧金额为 3,347,304.37 元。

## 2、 期末用于抵押的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋及建筑物	30,079,255.42	12,962,091.38	17,117,164.04

注：详见附注八（一）

## 3、 本期以明显高于账面价值的价格出售固定资产的情况

项目	账面价值	出售价格	交易作价的基础和依据
房屋及建筑物	34,343,477.48	53,500,000.00	市场价

## (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	23,628,565.40	4,176,200.00	327,432.00	27,477,333.40
其中：土地使用权	20,823,643.40	2,693,100.00		23,516,743.40
商标使用权	17,200.00			17,200.00
电脑软件	2,380,490.00	1,483,100.00		3,863,590.00
房屋使用权	327,432.00		327,432.00	
其他	79,800.00			79,800.00
(2)累计摊销合计	9,456,315.59	900,446.44	327,432.00	10,029,330.03
其中：土地使用权	7,496,496.00	434,546.49		7,931,042.49
商标使用权	17,200.00			17,200.00
电脑软件	1,606,775.88	457,919.95		2,064,695.83
房屋使用权	327,432.00		327,432.00	
其他	8,411.71	7,980.00		16,391.71
(3)无形资产账面净值合计	14,172,249.81	4,176,200.00	900,446.44	17,448,003.37
其中：土地使用权	13,327,147.40	2,693,100.00	434,546.49	15,585,700.91
商标使用权				
电脑软件	773,714.12	1,483,100.00	457,919.95	1,798,894.17
房屋使用权				
其他	71,388.29		7,980.00	63,408.29

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(4)减值准备合计				
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	14,172,249.81	4,176,200.00	900,446.44	17,448,003.37
其中：土地使用权	13,327,147.40	2,693,100.00	434,546.49	15,585,700.91
商标使用权				
电脑软件	773,714.12	1,483,100.00	457,919.95	1,798,894.17
房屋使用权				
其他	71,388.29		7,980.00	63,408.29

本报告期无形资产累计摊销金额为 900,446.44 元。

## 2、 期末用于抵押的无形资产

项 目	账面原值	累计摊销	账面净值
土地使用权	20,823,643.40	7,912,968.00	12,910,675.4

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	1,411,677.35		1,411,677.35		
装修费		127,732.25	6,386.61		121,345.64
合计	1,411,677.35	127,732.25	1,418,063.96		121,345.64

## (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
<b>递延所得税资产：</b>		
减值准备	2,259,479.84	2,355,216.88
公允价值变动	928,040.01	488,315.01
小 计	3,187,519.85	2,843,531.89
<b>递延所得税负债：</b>		
公允价值变动	20,219,777.54	21,961,277.86
其他		13,324,020.08
小计	20,219,777.54	35,285,297.94

## (二十一) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转 销	其他	
坏账准备	138,840,063.26	-33,885,023.66	1,327,820.91	1,225,900.35	403,541.02	104,653,419.14
存货跌价准备	3,010,069.69	-49,368.28			1,795,400.00	1,165,301.41
长期股权投资 减值准备	30,230,844.86	370.55			1,327,820.91	28,903,394.50
固定资产减值 准备	1,214.10					1,214.10
发放贷款及垫 款减值准备	8,979,366.12	366,486.37		6,255,050.63	51.86	3,090,750.00
抵债资产减值 准备	6,494,887.36			6,087,000.00		407,887.36
资金信托投资 减值准备	445,881,400.00					445,881,400.00
合计	633,437,845.39	-33,567,535.02	1,327,820.91	13,567,950.98	3,526,813.79	584,103,366.51

注 1： 坏账准备本期其他增加及长期股权投资减值准备其他减少 1,327,802.91 元，其中 385,601.00 元系公司子公司原投资的上海利成咨询有限公司本期办理了工商注销手续，由此将原投资金额及所计提的长期股权投资减值准备分别转入其他应收款及其他应收款坏账准备；其余 942,219.91 元系公司子公司经批准将原投资的苏州东信地产有限公司初始额与欠该公司款项冲抵后予以核销，由此将原投资金额及所计提的长期股权投资减值准备分别转入其他应收款及其他应收款坏账准备。

注 2： 坏账准备本期其他减少 403,541.02 元，其中 398,855.02 元系外币报表折算，其余 4,686.00 元系合并报表范围减少所致。

注 3： 存货跌价准备本期其他减少 1,795,400.00 元，请见附注五（九）“存货”科目的注解。

注 4： 发放贷款及垫款减值准备本期其他减少 51.86 元系外币金额折算所致。

## (二十二) 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	357,000,000.00	240,000,000.00	821,262,800.00	445,881,400.00
抵债资产	40,788,735.51	407,887.36	46,875,735.51	6,494,887.36
合计	397,788,735.51	240,407,887.36	868,138,535.51	452,376,287.36

## 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	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	2013年9月2日	10,000,000.00	
合计			357,000,000.00	240,000,000.00

注：期末已逾期的指定用途资金信托投资合计 30,000.00 万元。

## 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

### (二十三) 短期借款

#### 1、短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押及抵押借款	200,000,000.00	297,000,000.00
抵押借款	94,000,000.00	
合计	294,000,000.00	297,000,000.00

注：期末借款详见附注八（一）

#### 2、已到期未偿还的短期借款

期末公司无已到期未偿还的短期借款。

### (二十四) 应付账款

#### 1、应付账款明细如下

期末余额	年初余额
<b>9,622,539.10</b>	<b>13,996,604.35</b>

#### 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。

4、 期末数中无账龄超过一年的大额应付账款情况。

(二十五) 预收款项

1、 预收款项情况

期末余额	年初余额
15,372,715.35	26,057,918.32

2、 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。

3、 期末数中无预收关联方款项。

4、 期末数中无账龄超过一年的大额预收款项情况。

(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	78,589,714.30	73,750,760.22	4,943,551.90
(2) 职工福利费		8,241,672.06	8,241,672.06	
(3) 社会保险费	96,443.79	11,835,715.22	11,812,085.41	120,073.60
其中：医疗保险费	27,344.95	3,402,889.53	3,395,943.34	34,291.14
基本养老保险费	63,157.65	7,509,570.59	7,494,458.06	78,270.18
失业保险费	5,720.89	630,438.60	628,908.91	7,250.58
工伤保险费	220.30	140,090.90	140,049.50	261.70
生育保险费		152,725.60	152,725.60	
(4) 住房公积金	1,017.51	3,844,742.62	3,842,287.28	3,472.85
(5) 工会经费和职工教育经费	3,680,799.01	2,545,680.22	3,320,717.91	2,905,761.32
(6) 职工奖福基金	698,743.44	77,209.08		775,952.52
合计	4,581,601.57	105,134,733.50	100,967,522.88	8,748,812.19

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-1,678,213.71	-7,155,724.59
营业税	4,249,652.12	2,749,342.49
企业所得税	14,360,460.04	24,349,249.19
个人所得税	4,694,694.90	3,215,436.57
城市维护建设税	305,997.56	201,982.33
房产税	735,405.29	
土地增值税	-180,692.44	-180,692.44
教育费附加	220,080.90	87,076.60
河道管理费	43,881.29	104,043.79
其他	19,923.45	19,923.45
合计	22,771,189.40	23,390,637.39

(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

1、 其他应付款情况

期末余额	年初余额
144,570,422.10	154,234,702.76

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、 期末数中欠关联方款项

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

4、 期末数中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
上海工商房屋建设有限公司	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	3,522,924.46	3,243,280.66

(三十一) 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

(三十二) 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	55,542,504.00				-52,987,137.00	-52,987,137.00	2,555,367.00
2. 无限售条件流通股份							
其中人民币普通股	764,861,984.00				52,987,137.00	52,987,137.00	817,849,121.00
无限售条件流通股份合计	764,861,984.00				52,987,137.00	52,987,137.00	817,849,121.00
合计	820,404,488.00						820,404,488.00

### (三十三) 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	49,518,120.28	2,893,922.16		52,412,042.44
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	67,946,547.68	1,733,158.72	7,874,312.33	61,805,394.07
（3）其他	835,681.48			835,681.48
小计	118,300,349.44	4,627,080.88	7,874,312.33	115,053,117.99
合计	705,739,579.44	4,627,080.88	7,874,312.33	702,492,347.99

**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增加 14,610,717.46 元，公司按享有份额增加资本公积 2,893,922.16 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 1,733,158.72 元，相应增加资本公积 1,733,158.72 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 7,874,312.33 元。

(三十四) 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

(三十五) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	-684,699,688.01	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	119,527,420.27	
减：提取职工奖福基金	77,209.08	
期末未分配利润	-565,249,476.82	

(三十六) 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	285,933,593.56	377,970,586.95
其他业务收入	14,783,297.62	10,623,889.60
营业成本	253,562,755.90	336,154,246.97

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	17,383,650.57	12,929,622.83	14,126,539.97	11,462,512.79
(2) 商业	232,021,071.76	213,878,147.77	297,365,175.39	276,867,598.91
(3) 房地产业	10,215,212.30	7,088,199.54	48,750,913.13	36,640,611.29
(4) 物业管理	13,949,085.80	7,527,576.68	13,767,660.33	6,904,403.64
(5) 旅游饮食服务业	4,408,173.13	960,000.00	3,891,483.13	960,000.00
(6) 施工业	7,956,400.00	6,463,175.68	68,815.00	63,309.80
合计	285,933,593.56	248,846,722.50	377,970,586.95	332,898,436.43

### 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	285,582,236.18	248,831,916.98	377,634,299.41	332,882,896.20
香港特别行政区	351,357.38	14,805.52	336,287.54	15,540.23
合 计	285,933,593.56	248,846,722.50	377,970,586.95	332,898,436.43

### 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 10,535.25 万元，占本期营业收入的 35.03%。

### (三十七) 利息收入

项目	本期金额	上期金额
存放同业	2,346,713.80	1,815,129.57
发放贷款及垫款	27,122,613.60	8,157,499.99
合计	29,469,327.40	9,972,629.56

### (三十八) 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	41,076.72	60,014.96
顾问和咨询费	25,953,573.80	75,558,420.00
托管及其他受托业务佣金	104,800,522.30	14,345,726.80
其他	212,199.50	103,311.01
合计	131,007,372.32	90,067,472.77

(三十九) 手续费及佣金支出

项目	本期金额	上期金额
手续费支出	26,487.19	281,653.58
咨询支出	2,638,234.33	5,126,904.11
佣金支出	95,999.76	30,912.00
合计	2,760,721.28	5,439,469.69

(四十) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	11,070,338.38	9,531,366.79	5%
城建税	829,053.66	679,441.27	1%,7%
教育费附加	434,850.43	307,886.87	3%
其他	178,741.47	24,115.99	
合计	12,512,983.94	10,542,810.92	

(四十一) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	18,419,946.35	16,020,927.91
减：利息收入	2,468,560.24	2,900,826.60
汇兑损益	1,583,665.68	-536,063.82
其他	186,744.31	187,699.88
合计	17,721,796.10	12,771,737.37

#### (四十二) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-33,885,023.66	4,994,387.53
存货跌价损失	-49,368.28	-27,445.89
长期股权投资减值损失	370.55	
发放贷款及垫款减值损失	366,486.37	-2,766,305.00
合计	-33,567,535.02	2,200,636.64

#### (四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-2,179,473.71	-5,475,707.40
其中：交易性权益工具投资	-2,179,473.71	-5,475,707.40

#### (四十四) 投资收益

##### 1、 投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	4,149,156.09	3,387,406.80
权益法核算的长期股权投资收益	1,534,220.48	13,471,220.96
处置长期股权投资产生的投资收益	33,629,406.20	108,010,452.09
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	569,831.19	150,239.24
持有至到期投资期间取得的投资收益	1,564,000.00	1,569,731.51
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,036,126.56	1,057,685.94
处置交易性金融资产取得的投资收益		662,330.30
处置可供出售金融资产取得的投资收益		14,771,050.07
银行理财产品收益	23,100.82	
委贷利息收益	2,354,421.11	1,698,757.50
信托产品收益	12,891,623.05	
其他债权收益	1,065,666.67	
合计	58,817,552.17	144,778,874.41

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
申银万国证券股份有限公司	837,828.00	1,675,656.00
上海国际信托投资有限公司	1,499,880.00	1,499,880.00
上海宝鼎投资股份有限公司	69,009.60	77,635.80
上海飞龙国际贸易有限公司	1,525,822.45	
湖南爱建通信有限公司	60,000.00	
上海银行股份有限公司	134,501.04	115,155.00
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	12,600.00	
天津天女化工集团股份有限公司	9,515.00	
天津华联商厦股份有限公司		19,080.00
合 计	4,149,156.09	3,387,406.80

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
爱建证券有限责任公司	311,393.50	12,171,489.70
上海爱建建筑设计院有限公司	306,788.11	698,365.49
上海市颛桥寝园	916,038.87	991,908.95
上海爱智置业有限公司		-50,429.61
上海众轩置业有限公司		-340,113.57
合 计	1,534,220.48	13,471,220.96

## 4、本期处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位名称	转让价款	转让前所享有的净资产份额或账面成本	所获收益
上海飞龙国际贸易有限公司	838,000.00	500,000.00	338,000.00
上海众轩置业有限公司	87,452,000.00	78,435,103.51	9,016,896.49
上海爱建顾村置业有限公司	10,000,000.00	2,049,490.29	7,950,509.71
申银万国证券股份有限公司	21,824,000.00	5,500,000.00	16,324,000.00
合 计	120,114,000.00	86,484,593.80	33,629,406.20



(四十五) 营业外收入

1、营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得合计	15,552,845.04	6,321.23
其中：处置固定资产利得	15,552,845.04	6,321.23
政府补助	4,810,062.51	2,020,751.59
无法支付应付款项	770,782.18	786,686.65
违约金罚款收入	124,804.56	466,442.26
其他	9,940.03	49,685.49
合计	21,268,434.32	3,329,887.22

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	4,454,450.00	1,886,000.00	上海市黄浦区金融服务办公室
财政扶持款	159,802.51	134,751.59	上海市市北高新技术服务业园区管理委员会
财政扶持款	195,810.00		上海市浦东新区惠南镇人民政府
合计	4,810,062.51	2,020,751.59	

(四十六) 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	17,909.61	139,095.76
其中：固定资产处置损失	17,909.61	139,095.76
罚款、滞纳金支出	4,907.30	600.17
对外捐赠	110,500.00	510,000.00
其中：公益性捐赠支出	110,500.00	510,000.00
赔偿支出	350,000.00	26,731.00
其他	20,000.00	95,187.96
合计	503,316.91	771,614.89

#### (四十七) 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	15,164,036.28	29,326,977.71
递延所得税调整	-13,676,349.64	-17,230,207.88
合计	1,487,686.64	12,096,769.83

#### (四十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算公式

##### 1、基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 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 为期初股份总数；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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

##### 2、稀释每股收益

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

计算过程

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	119,527,420.27	104,916,836.37
本公司发行在外普通股的加权平均数	820,404,488.00	820,404,488.00
基本每股收益（元/股）	0.146	0.128

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	820,404,488.00	820,404,488.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	820,404,488.00	820,404,488.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	119,527,420.27	104,916,836.37
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	820,404,488.00	820,404,488.00
稀释每股收益（元/股）	0.146	0.128

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	820,404,488.00	820,404,488.00
年末普通股的加权平均数（稀释）	820,404,488.00	820,404,488.00

(四十九) 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	-7,874,312.33	-8,803,973.04
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-1,733,158.72	-2,282,682.71
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		11,965,012.50
小计	-6,141,153.61	-18,486,302.83
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	2,955,353.65	-1,461,814.57
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	2,955,353.65	-1,461,814.57
3.外币财务报表折算差额	869,796.82	857,897.83
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	869,796.82	857,897.83
合计	-2,316,003.14	-19,090,219.57

(五十) 现金流量表项目注释

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	101,600,901.03
2、专项补贴、补助款	4,810,062.51
3、租赁收入	7,355,362.00
4、利息收入	2,468,560.24
5、营业外收入	134,744.59
合计	116,369,630.37

## 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	52,417,990.66
2、费用支出	52,907,686.46
3、营业外支出	485,407.30
合 计	105,811,084.42

## 3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
受限货币资金	20,000,000.00

## (五十一) 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	119,327,433.62	104,304,132.59
加：资产减值准备	-33,567,535.02	2,200,636.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,190,488.05	8,457,107.27
无形资产摊销	900,446.44	800,145.79
长期待摊费用摊销	1,418,063.96	1,960,560.14
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)	-15,534,935.43	132,774.53
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)	2,179,473.71	5,475,707.40
财务费用(收益以“－”号填列)	20,415,412.58	16,878,369.01
投资损失(收益以“－”号填列)	-58,817,552.17	-144,778,874.41
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-343,987.96	-719,785.31
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-13,332,361.68	-16,510,422.57
存货的减少(增加以“－”号填列)	-95,853,939.75	29,002,182.67
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-133,028,079.38	-41,976,792.95
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-17,811,800.49	-93,352,711.62
其 他		

项 目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-215,858,873.52	-128,126,970.82
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	411,493,069.64	361,044,248.90
减：现金的期初余额	361,044,248.90	551,794,639.42
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	50,448,820.74	-190,750,390.52

## 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、取得子公司及其他营业单位的价格	80,000,000.00	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	63,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	57,170,562.02	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,829,437.98	
4、取得子公司的净资产	87,928,209.23	
流动资产	247,917,740.33	
非流动资产	20,285.44	
流动负债	100,009,816.54	
非流动负债	60,000,000.00	
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	97,452,000.00	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	60,000,000.00	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	11,427,394.40	41,297,786.92
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	48,572,605.60	162,044,379.86
4、处置子公司的净资产	85,143,045.29	33,926,230.22
流动资产	310,123,652.32	504,150,697.86
非流动资产	25,753.54	8,192,599.83
流动负债	45,006,360.57	478,417,067.47
非流动负债	180,000,000.00	

### 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	411,493,069.64	361,044,248.90
其中：库存现金	827,675.48	528,594.97
可随时用于支付的银行存款	409,198,443.38	360,262,889.71
可随时用于支付的其他货币资金	1,466,950.78	252,764.22
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	411,493,069.64	361,044,248.90

注： 期末现金及现金等价物余额中已扣除公司用于质押借款的 2,000 万元银行存款。

#### (五十二) 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	170,173.52
其中：众轩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	5,372,413.58
众轩置业退出合并范围，其少数股东的权益相应退出合并范围	-5,202,240.06

## 六、 关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 本公司的母公司情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	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	16.57160	16.57160		50177387X

### (二) 本公司的子公司情况

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	



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
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	投资管理业	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	服务业	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) 本公司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(%)	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

(四) 本公司的其他关联方情况

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

(五) 关联交易情况

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

2 关联租赁情况

公司出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
上海爱建股份有限公司	爱建证券有限责任公司	房屋	2011-1-1	2011-12-31	市场价	1,044,252.00

公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
上海建岭工贸实业有限公司	上海爱建股份有限公司	房屋	2011-1-1	2011-12-31	市场价	5,540,700.00
上海建岭工贸实业有限公司	上海爱建实业有限公司	房屋	2011-1-1	2011-12-31	市场价	240,900.00
上海建岭工贸实业有限公司	上海爱建进出口有限公司	房屋	2011-1-1	2011-12-31	市场价	262,800.00
上海建岭工贸实业有限公司	上海爱建信托有限责任公司	房屋	2011-1-1	2011-12-31	市场价	1,839,600.00
合计						7,884,000.00

### 3、 关联方应收应付款项

#### 应收关联方款项

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	17,178,148.73	17,178,148.73	17,178,148.73	17,178,148.73
	上海众轩置业有限公司			17,000,000.00	1,020,000.00
	加拿大 T.F 特种木材厂	1,375,501.72	1,375,501.72	1,443,759.32	1,443,759.32

#### 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款			
	上海建岭工贸实业有限公司		3,626,220.00
	上海工商房屋建设公司	8,083,300.00	8,083,300.00

### 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
上海爱建信托有限责任公司	集合资金信托	441,262,800.00
上海爱建信托有限责任公司	指定用途资金信托	300,000,000.00
合计		741,262,800.00

## 七、 或有事项

- (一) 期末公司未有未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响。
- (二) 期末公司未有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 2011 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 9,400.00 万元。
- 2、 公司以银行存款人民币 2,000.00 万元作为质押，以及坐落于爱建城内的房屋（投资性房地产账面原价 71,355,642.00 元，固定资产原价 3,899,255.42 元），建筑面积共 18,048.69 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) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

## 九、 资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后事项说明

本公司无重要的资产负债表日后事项。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

2012 年 3 月 28 日，公司五届第 71 次董事会审议通过了《公司 2011 年度利润分配方案（草案）》，“公司 2011 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。”该利润分配方案尚待股东大会通过后实施。

### (三) 其他资产负债表日后事项说明

本公司子公司上海爱建信托投资有限责任公司于 2012 年 3 月 16 日收到中国银行业监督管理委员会的批复（银监复（2012）126 号），同意其名称变更为“上海爱建信托有限责任公司”，同意变更业务范围，同意变更公司章程（具体详情可参见本公司于 2012 年 3 月 17 日发布的“临 2012-007 号”公告）。

## 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）	17,505,739.44	-2,287,363.71			15,218,375.73
2.可供出售金融资产	99,524,739.01	-7,874,312.33	80,094,599.87		91,650,426.68
金融资产小计	117,030,478.45	-10,161,676.04	80,094,599.87		106,868,802.41

### (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）	1,203,960.64	-387,207.29			816,753.35

### (三) 关于向特定对象非公开发行股票的进展

2011年6月16日，公司第二十次（2010年度）股东大会决议通过《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》。2011年7月8日，中国证监会以111418号《中国证监会行政许可申请受理通知书》文件，同意受理公司本次向特定对象非公开发行股票的申请。2011年12月23日，经中国证监会发行审核委员会审核，公司本次向特定对象非公开发行股票的申请获得有条件通过。2012年2月16日，公司收到中国证监会《关于核准上海爱建股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2012]179号），核准公司非公开发行不超过285,087,700股新股。

### (四) 其他

2011年6月17日，上海市第一中级人民法院对公司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”）原有关经营负责人员涉嫌经济犯罪作出了一审判决。本案涉及有关爱建信托的“哈尔滨信托计划”中相关债务人已与爱建信托签署了资产归还协议。该协议的执行将使“哈尔滨信托计划”所对应的信托资产得到有效落实，爱建信托所面对的兑付风险和管理风险得以化解。（具体详情可参见公司于2011年6月21日发布的“临2011-025号”公告）

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

#### 1、 其他应收款账龄分析

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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	38,100,990.30	19.91	2,286,059.41	6.00	68,436,731.71	27.94	4,106,203.90	6.00
1-2年 (含2年)	48,773,631.20	25.48	9,754,726.24	20.00	40,988,050.80	16.73	8,197,610.16	20.00
2-3年 (含3年)	9,987,310.00	5.22	4,993,655.00	50.00	4,317,910.33	1.76	2,158,955.17	50.00
3年以上	94,535,790.98	49.39	94,535,790.98	100.00	131,197,354.91	53.57	131,197,354.91	100.00
合计	191,397,722.48	100.00	111,570,231.63		244,940,047.75	100.00	145,660,124.14	

#### 2、 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	191,397,722.48	100.00	111,570,231.63	58.29	244,940,047.75	100.00	145,660,124.14	59.47

### 其他应收款种类的说明

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	38,100,990.30	19.91	2,286,059.41	68,436,731.71	27.94	4,106,203.90
1—2 年	48,773,631.20	25.48	9,754,726.24	40,988,050.80	16.73	8,197,610.16
2—3 年	9,987,310.00	5.22	4,993,655.00	4,317,910.33	1.76	2,158,955.17
3 年以上	94,535,790.98	49.39	94,535,790.98	131,197,354.91	53.57	131,197,354.91
合计	191,397,722.48	100.00	111,570,231.63	244,940,047.75	100.00	145,660,124.14

### 3、 本期转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	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
上海昊川置业有限公司	本期收回欠款	按可收回金额	40,000,000.00	40,000,000.00
上海爱坤置业有限公司	本期收回欠款	按可收回金额	6,200,000.00	31,000,000.00
上海众轩置业有限公司	本期收回欠款	按可收回金额	1,020,000.00	17,000,000.00
合计			47,220,000.00	88,000,000.00

4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况

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

6、 其他应收款金额前五名情况

排名	单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
1	上海昊川置业有限公司	非关联方	48,500,000.00	1-2 年	25.34	往来款
	上海昊川置业有限公司	非关联方	5,000,000.00	3 年以上	2.61	往来款
	小计		53,500,000.00		27.95	
2	上海瑞利置业发展有限公司	非关联方	37,452,000.00	1 年以内	19.57	股权转让款
3	爱建(香港)有限公司	子公司	30,318,391.09	3 年以上	15.84	往来款
	爱建(香港)有限公司	子公司	114,631.20	1-2 年	0.06	往来款
	爱建(香港)有限公司	子公司	65,424.40	1 年以内	0.03	往来款
	小计		30,498,446.69		15.93	
4	上海工商房屋建设公司	参股企业	17,178,148.73	3 年以上	8.98	往来款
5	上海方达投资发展有限公司	子公司	16,931,276.00	3 年以上	8.85	往来款
	合计		155,559,871.42		81.28	

7、 应收关联方（非合并）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	8.98



(二) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	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
联营企业：												
上海爱建建筑设计院有限公司	权益法	300,000.00	2,394,127.67	-321,740.83		2,072,386.84	30.00	30.00				628,528.94
爱建证券有限责任公司	权益法	130,000,000.00	138,336,118.50	1,908,661.62	1,726,723.81	140,244,780.12	11.82	11.82				
上海众轩置业有限公司	权益法		3,769,993.93	-3,769,993.93								
权益法小计		130,300,000.00	144,500,240.10	-2,183,073.14	1,726,723.81	142,317,166.96						628,528.94
子公司：												
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				
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				724,177.81
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		

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	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				
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				38,157.06
上海爱建顾村置业有限公司	成本法		500,000.00	-500,000.00								
其他被投资单位：												
上海飞龙国际贸易有限公司	成本法		500,000.00	-500,000.00								1,525,822.45
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				69,009.60
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				485,828.00
上海国际信托有限公司	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		
成本法小计		1,477,435,384.03	1,478,435,384.03	-1,000,000.00		1,477,435,384.03				906,677,087.97		4,342,874.92
合计		1,607,735,384.03	1,622,935,624.13	-3,183,073.14	1,726,723.81	1,619,752,550.99				906,677,087.97		4,971,403.86

## 2、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

被投资单位	账面价值	出售价格	交易作价的基础和依据
上海爱建顾村置业有限公司	500,000.00	10,000,000.00	市场价

### (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	9,856,783.50	12,881,070.21
其他业务收入	7,365,863.33	15,103,736.06
营业成本	8,864,267.74	3,801,761.67

#### 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	9,856,783.50	6,750,681.71	12,881,070.21	3,801,761.67

注： 2011年6月16日，公司第二十次（2010年度）股东大会决议通过《关于变更上海爱建股份有限公司经营范围并修改<上海爱建股份有限公司章程>的议案》，即公司不再进行房地产开发业务。因此在完成工商变更登记后，公司将房屋出租收入及成本分别由主营业务收入和主营业务成本改为其他业务收入和其他业务成本科目核算。

### (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	4,342,874.92	13,615,953.07
权益法核算的长期股权投资收益	488,725.92	6,079,791.60
处置长期股权投资产生的投资收益	13,520,006.07	103,694,511.78
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	208,000.00	150,000.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	708,126.56	874,610.50
处置可供出售金融资产取得的投资收益		14,771,050.07

项目	本期金额	上期金额
委托贷款收益	6,906,247.78	3,786,330.00
合计	26,173,981.25	142,972,247.02

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
申银万国证券股份有限公司	485,828.00	971,656.00
上海国际信托有限公司	1,499,880.00	1,499,880.00
上海爱建纸业有限公司	724,177.81	2,312,460.55
上海爱和置业发展有限公司		2,238,578.62
上海飞龙国际贸易有限公司	1,525,822.45	
上海爱坤置业有限公司		6,481,462.52
上海宝鼎投资股份有限公司	69,009.60	77,635.80
上海爱建物业管理有限公司	38,157.06	34,279.58
合计	4,342,874.92	13,615,953.07

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
爱建证券有限责任公司	181,937.81	7,111,432.18
上海众轩置业有限公司		-1,730,006.07
上海爱建建筑设计院有限公司	306,788.11	698,365.49
合计	488,725.92	6,079,791.60

## 4、本期处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位名称	转让价款	转让前所享有的净资产份额或账面成本	所获收益
上海飞龙国际贸易有限公司	838,000.00	500,000.00	338,000.00
上海众轩置业有限公司	87,452,000.00	83,769,993.93	3,682,006.07
上海爱建顾村置业有限公司	10,000,000.00	500,000.00	9,500,000.00
合计	98,290,000.00	84,769,993.93	13,520,006.07

(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	-11,165,278.66	50,406,217.78
加：资产减值准备	-34,089,892.51	15,784,718.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,688,761.86	5,923,621.98
无形资产摊销	190,131.81	201,353.91
长期待摊费用摊销	1,606,677.35	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）	-8,545.52	23,298.81
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）	1,758,900.00	5,583,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	18,419,946.35	16,019,129.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,173,981.25	-142,972,247.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-439,725.00	-488,315.01
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-13,324,020.08	-14,231,455.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,049,618.82	11,281.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	74,218,102.27	-44,973,461.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-30,388,932.30	11,010,494.76
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-12,658,236.86	-95,560,126.07
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	173,659,149.86	129,150,491.72
减：现金的期初余额	129,150,491.72	210,225,739.66
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	44,508,658.14	-81,075,247.94

## 十二、补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (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	49,164,341.63
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
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)	4,810,062.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	16,334,811.65
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
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	-2,179,473.71
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	417,800.25
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	420,119.47
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-11,654,541.58
少数股东权益影响额(税后)	576.26
合 计	57,313,696.48

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.19	0.146	0.146
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.78	0.076	0.076

(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
应收利息	2,985,136.00	1,262,802.08	136.39%	主要系应收定期存款利息增加所致
发放贷款及垫款	305,984,250.00	91,080,000.00	235.95%	主要系发放贷款增加所致
固定资产	30,280,167.43	67,275,852.44	-54.99%	主要系本期出售微捷路 1 号房产所致
利息收入	29,469,327.40	9,972,629.56	195.50%	主要系发放贷款增加而引起利息收入增加所致
手续费及佣金收入	131,007,372.32	90,067,472.77	45.45%	主要系信托计划规模增加而引起托管及其他受托业务佣金增加所致
手续费及佣金支出	2,760,721.28	5,439,469.69	-49.25%	主要系咨询支出减少所致
财务费用	17,721,796.10	12,771,737.37	38.76%	主要系银行贷款利率上调而引起利息支出增加及人民币升值而引起汇兑损失所致
投资收益	58,817,552.17	144,778,874.41	-59.37%	主要系爱建证券权益法收益下降及本期股权处置收益下降所致
所得税费用	1,487,686.64	12,096,769.83	-87.70%	主要系公司本期应纳税所得额大幅下降所致

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2012 年 3 月 28 日批准报出。

## 十二、 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和及公告的原稿

董事长：徐风  
上海爱建股份有限公司  
2012年3月28日