

上海爱建信托投资有限责任公司 2010 年度报告摘要

1、重要提示及目录

1.1 本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，客户及相关利益人欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 独立董事何海涛、许敬东认为：公司年报所记载的资料没有存在任何的虚假记载，也没有任何误导性陈述和重大遗漏，本报告的内容真实、准确、完整。

1.3 公司董事长陈振鸿（拟任）、总经理周伟忠（拟任）、分管自营财务和信托财务负责人侯勤、周磊及自营财务和信托财务部门负责人黄晓、陈幸华声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

2、公司概况

2.1 公司简介

公司法定中文名称：上海爱建信托投资有限责任公司 缩写“爱建信托”

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

法定代表人：顾青

注册地址：中国上海市外高桥保税区泰谷路 168 号综合楼 5 楼 邮政编码 200131

办公地址：上海市零陵路 599 号 邮政编码：200030

国际互联网网址：<http://www.ajxt.com.cn>

电子信箱：ajmail-1@ajfc.com.cn

信息披露事务负责人：侯勤

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

信息披露报纸名称：上海证券报

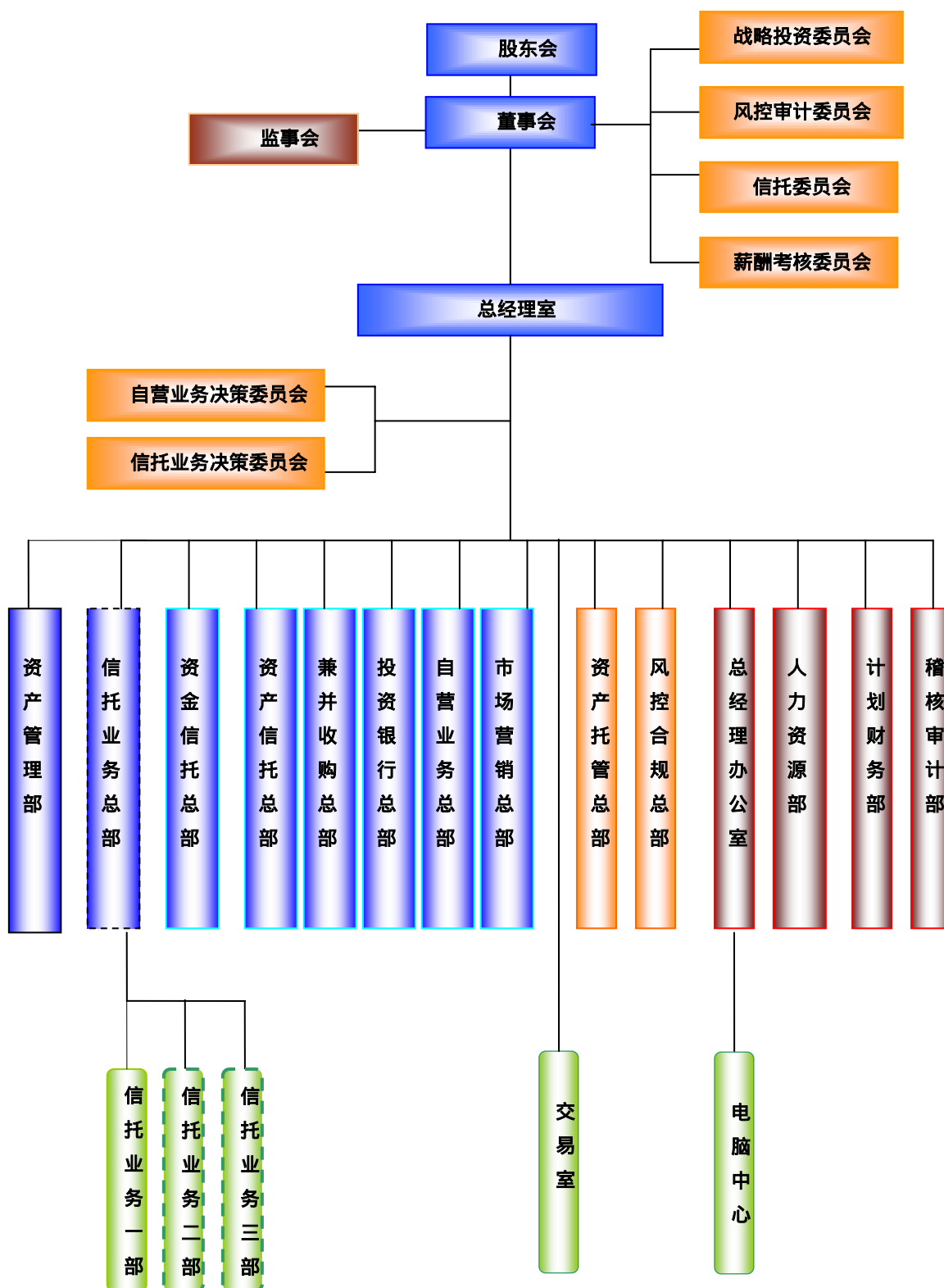
年度报告备置地点：上海市零陵路 599 号一楼营业大厅

聘请的会计师事务所：立信会计师事务所有限公司

住所：上海市南京东路 61 号 4 楼

2.2 组织结构

图 2.2



3、公司治理结构

3.1 股东

表 3.1

股东名称	持股比例	法定代表人	注册资本	注册地址	主要经营业务及主要财务情况
上海爱建股份有限公司	98%	徐风	人民币捌亿贰仟零肆拾万肆仟肆佰捌拾捌元	上海浦东新区泰谷路 168 号	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）。2010 年营业收入 38,859.45 万元，净利润 10,491.68 万元。
上海爱建纺织品公司	1%	姚福利	人民币壹仟肆佰万元	上海香港路 59 号	针纺织品、建筑装饰材料，纺织原料（除棉花），服装（含加工），服饰及辅料，百货，从事货物及技术进出口业务，附设分支。（涉及行政许可的凭许可证经营）。2010 年营业收入 384.67 万元，净利润 5.08 万元。
上海爱建进出口有限公司	1%	王勇	人民币叁仟万元	上海浦东新区乳山路 227 号 3 楼 D-46 室	经营和代理除国家组织统一经营的进出口商品外的商品及技术的进出口业务、经营进料加工和“三来一补”业务、经营对销贸易和转口贸易业务、从事对外贸易咨询服务、从事出口基地实业投资业务，预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏凭许可证经营）的销售。（涉及行政许可的凭许可证经营）。2010 年营业收入 20,082.38 万元，净利润 20.48 万元。

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

3.2 董事

表 3.2-1（董事长、副董事长、董事）

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	所推举的股东名称	该股东持股比例(%)	简要履历
陈振鸿	董事长（拟任）	男	60	2008.6.20	爱建股份	98%	曾任中共上海市委委员，上海市静安区区委书记、人大常委会主任；现任上海爱建股份有限公司党委书记、副董事长，上海海外联合投资股份有限公司副董事长，上海市政协委员，兼任上海市管理科学学会副会长、上海国际商会副会长、世界贸易中心协会副会长。

马金	副董事长	男	40	2010.8.26	爱建股份	98%	曾任上海国际信托投资公司投行部副总经理，上海国际集团资产经营公司副总经理，上海国际集团投资管理有限公司总经理，上海爱建股份有限公司监事。现任职于上海国际集团，另任上海爱建股份有限公司党委委员、经营班子成员。
周伟忠	董事	男	47	2010.8.26	爱建股份	98%	曾任人民银行舟山中心支行行长助理、副行长、行长；人民银行上海分行金融稳定部处长、副主任。
汪宗熙	董事	男	77	2008.6.20	爱建股份	98%	曾任上海市政府财贸办副主任，上海市审计局局长，上海爱建信托投资公司副总经理。现任上海工商界爱国建设特种基金会副理事长。

表 3.2-2 (独立董事)

姓名	所在单位及职务	性别	年龄	选任日期	所推举的股东名称	该股东持股比例(%)	简要履历
何海涛	上海银行风险管理部、资产保全部总经理	男	41	2008.6.20	爱建股份	98%	曾任上海浦东发展银行授信审批部、中小企业风险管理部总经理，2007年至今任上海银行风险管理部、资产保全部总经理。
许敬东	上海汇衡律师事务所合伙人、律师	男	38	2008.6.20	爱建股份	98%	上海汇衡律师事务所合伙人、律师。

3.3 监事

表 3.3 (监事会成员)

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	所推举的股东名称	该股东持股比例(%)	简要履历
陈柳青	监事会主席	男	52	2010.8.26	爱建股份	98%	曾任上海爱建股份有限公司研发部副经理；上海爱建信托投资有限责任公司总经理助理、副总经理、董事会秘书。
吴树楠	监事	男	57	2008.6.20	爱建股份	98%	曾任上海爱建股份有限公司计财部副经理，现任上海爱建股份有限公司监事、审计部经理。
蔡传升	监事	男	58	2008.6.20	职工代表	-	曾任上海爱建信托投资有限责任公司办公室副主任、主任，现任上海爱建信托投资有限责任公司总经理行政助理、工会主席。

3.4 高级管理人员

表 3.4

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	金融从业年限	学历/学位	专业	简要履历
周伟忠	总经理 (拟任)	男	47	2008.6.20	30	硕士	经营管理	曾任人民银行舟山中心支行行长助理、副行长、行长；人民银行上海分行金融稳定部处长、副主任。
姚福利	副总经理	男	36	2008.6.20	6.5	研究生	工商管理	曾任上海爱建股份有限公司研发部经理助理、副经理，资产管理部经理；现兼任上海爱建纺织品公司执行董事、法定代表人。
沈富荣	副总经理	男	45	2010.8.26	11	研究生	工商管理	曾任德邦证券有限责任公司副总裁；上海国际信托投资有限责任公司副总经理；上海国盛典当有限公司副总经理。
周磊	副总经理	男	32	2010.8.26	10	硕士	EMBA	曾任上海国际集团资产经营有限公司融资安排部项目经理、经理；上海国际集团资产管理有限公司融资安排总部总经理；上海国际集团资产管理有限公司项目开发副总监。
侯勤	首席运营官兼 董事会秘书	女	53	2008.6.20	9	硕士	MSBA	曾任上海爱建信托投资有限责任公司人力资源部副经理、经理；安信信托投资股份有限公司总助兼运营支持中心总监、首席运营官、监事长。

3.5 公司员工

报告期内职工人数 65 人，平均年龄 37 岁，学历分布比率为：博士 3.08%，硕士 35.38%，本科 47.69%，专科 4.62%，其他 9.23%。

4、经营管理

4.1 经营目标、方针、战略规划

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

4.2 所经营业务的主要内容

自营资产运用与分布表

资产运用	金额(万元)	占比(%)	资产分布	金额(万元)	占比(%)
货币资产	16,029.22	32.12	基础产业	5,000.00	10.02
贷款及应收款	12,378.25	24.80	房地产业	14,607.73	29.27
交易性金融资产	10.79	0.02	证券市场	3,408.72	6.83
可供出售金融资产	397.93	0.80	实业	6,519.83	13.06
持有至到期投资	3,000.00	6.01	金融机构	18,209.15	36.49
长期股权投资	5,426.10	10.87	其他	2,159.84	4.33
其他	12,662.98	25.38			
资产总计	49,905.27	100.00	资产总计	49,905.27	100.00

注：该表与资产负债表资产总额的差额（5,944.11万元）系计提的资产减值准备

信托资产运用与分布表

资产运用	金额(万元)	占比(%)	资产分布	金额(万元)	占比(%)
货币资产	1,437.02	0.17%	基础产业	-	-
贷款	97,111.21	11.45%	房地产	606,570.00	71.54%
交易性金融资产	-	0.00%	证券市场	833.25	0.10%
可供出售金融资产	-	0.00%	工商企业	160,417.23	18.92%
持有至到期投资	-	0.00%	金融机构	1,437.02	0.17%
长期股权投资	160,508.28	18.93%	其他	78,610.41	9.27%
长期应收款	190,791.40	22.50%			
投资性房地产	397,570.00	46.90%			
应收账款	450.00	0.05%			
信托资产总计	847,867.91	100.00%	信托资产总计	847,867.91	100.00%

4.3 市场分析

影响公司发展的有利因素有：（1）国内经济、金融的宏观运行溢出效应为信托业发展提供了业务空间。（2）上海市委、市政府及相关部门十分重视公司的重组和

发展，关心、支持公司现阶段的各项工作。(3) 公司的风险化解工作取得了实质性进展。(4) 大股东发展金融产业的经营方略为公司经营发展创造了良好的环境。

影响公司发展的不利因素有：(1) 从大的宏观经济背景看，国际国内的经济形势变化，引发金融市场剧烈波动，增加了公司经营的难度。(2) 从信托公司在整个金融行业的竞争地位来看，业务模式仍未完全确立，与其他金融机构直接竞争处于弱势。(3) 从公司的自身情况来看，由于前几年业务受到限制，错失了发展良机，目前在证券投资、私人股权投资、银信合作及渠道建设等诸多领域均远远落后于其他信托公司，同时公司客户基础薄弱，在竞争中处于不利的地位。

4.4 内部控制概况

内部控制环境和内部控制文化

公司按照现代企业制度的要求，建立了以股东会、董事会、监事会以及经营管理层为核心的内部法人治理结构。不断完善和健全管理体制，规范股东会、董事会、监事会和经营管理班子的权责关系，明确了四者的议事、决策程序和规则。设置权责明确、分工合理的决策系统、执行系统和监督系统，建立了以岗位职责、授权体系、风险管理和监督评价为基础的内控体系。

强化风险管理意识，完善风险管控体系，提高风险控制能力。公司始终将提高风险防范与管控能力作为一项重点工作，并贯穿于全年的工作中。一是公司经营层大力倡导和在各项经营活动中合规经营理念的凸显，以及对董事会负责意识的高度提升。二是为公司稳健发展建立制衡机制的不断完善，2010年在双重审批机制的业务决策模式上，关注业务决策评审中所揭示的风险控制薄弱环节预防措施的设计和反馈，强化风控与托管事中的检查监督职责，以期达到风险可防可控及剩余风险在公司可接受的范围内。三是加强制度建设，完善制度体系，构建覆盖全过程、全岗位的风险管理与控制体系。年内，公司对各项制度再次梳理甄别，对其有效性和适当性进行系统评估；对一些具有阶段性要求现已失效的制度，已包含在其他相关制度中且有更加明确规定的制度和一些与现有业务不相适应的制度，予以废止，使现行的制度更加具有指导性、针对性和可操作性。对一些制度提出修订和制定要求，使相关制度有效性进一步得到提高；对照银监局2009年信托公司监管评级操作细则，提出了一些需增订的制度，使公司制度体系进一步得到完善，使其在适当性

方面更加符合监管和公司稳健发展要求。2010 年度，公司制定了《房地产信托业务尽职工作指引》、《稽核审计档案管理实施细则》、《债券投资业务管理暂行办法》、《信托管理费操作指引》、《财务印章管理实施细则》、及《突发事件人员疏散离和应急防护预案》，修订了《信息披露管理暂行办法》、《稽核审计管理办法》、《稽核审计操作规程》、《稽核审计人员职业道德规范》、《采购工作实施办法》、《自营业务评审委员会项目评审工作规则》、《信托业务评审委员会项目评审工作规则》等一系列风险管理与控制制度及流程。通过不断完善风险管理与控制制度，有效减少了经营活动全过程的风险控制薄弱环节。四是将树立全员风险意识，提高员工的职业操守和诚信意识作为公司的一项长期工作，营造全体员工充分了解并履行职责的文化氛围。通过建立有效的激励约束机制，不断强化风险防范和合规经营理念，培育良好的内部控制文化，提高了全员参与风险控制意识和效果，使风险管控贯穿于经营活动的全过程，营造了风险控制为先的企业文化。

内部控制措施

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

设置专门的资产托管部来管理、记录信托财产，并与固有资产分离，对每项信托业务设立独立的信托财产账户，分别进行会计核算和会计控制。强化信托资产托管功能，完善信托项目托管流程是公司 2010 年重要工作事项之一。通过合同管理，严格对信托项目成立、存续及清算过程中各环节可能存在的操作风险进行控制和监督，以保障项目运行中相关合同条款能够切实有效地执行。

公司以业务流程为主线，致力于建立健全前、中、后台并重的内控体系。在业务流程的每个环节，不断完善相应的风险管理制度和控制措施。

报告期间，通过明确的风控、合规、稽核审计在风险管理工作中的职能定位，并按照职能定位，合规、风险管理和稽核审计部门，各司其职开展经营活动各领域的风险识别、评估、管理和控制，对其管理控制效果进行监督和评价，合理保证公司对风险能够进行事前识别和防范、事中控制和化解、事后检查和纠正，形成有效的风险控制和反馈机制。强化业务决策机制，自营、信托业务决策委员会按照《项目评审工作规则》进行业务评审与决策，为业务拓展树立起坚实的防范风险的屏障。通过 ISO9001: 2008 质量管理体系，实现全员全过程全方位实施对业务操作流程进行

控制，提升公司各领域的工作质量，保障公司质量目标的实现。报告期间，公司不断推进 ISO 质量体系文件的完善与修订，不但对以往质量管理工作中的不足和薄弱环节进行了改进，还将 2010 年度新出台制度的相关流程纳入了体系文件，使 ISO 体系文件与公司制度紧密衔接，顺利通过了香港品质保证局的年度审核。

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

监督评价与纠正

公司建立了自控、互控与监控三结合的监督机制，对内部控制活动进行检查、监督和纠正。通过风控合规部门事前评估和事中检查以及资产托管部门事中的监督，实现对业务活动事前事中管理和控制的检测，揭示风险，制定风险防范和控制措施。通过 ISO9001: 2008 质量控制程序来保证业务质量，并对业务操作流程进行控制，出现问题，迅速予以纠正。相关部门之间相互制衡、监督，发现问题，要求限时纠正。稽核审计部门进行再监督，在获得公司经营信息和管理信息的基础上，对公司各项业务实施全面监督、评价，直接向董事会和总经理报告，并督促审计建议的落实。

报告期内，对提出的 35 项稽核审计意见和建议，实施了改进或制定改进措施。已按稽核审计意见实施改进的事项包括，拟订了《关联交易管理暂行办法》、《信托业务会计核算暂行规则》、《自营业务会计核算暂行规则》、《信托产品营销管理流程》，制定了《财务印章管理实施细则》、《信托管理费操作指引》，修订了《采购工作实施办法》、《反洗钱管理暂行办法》、《客户身份识别、风险等级划分和可疑交易报告实施细则（试行）》、《反洗钱客户风险等级划分操作指引及附表》，上述制度的拟制定突出了同一事项管理中各环节的控制重点和控制衔接，及重要信息在相关部门间的及时传递，减少了重要环节上制度性的控制缺陷和控制盲点，使公司制度在有效性和适当性方面得到进一步的改进；开展公司管控制度的学习培训工作，针对因对制

度规定不熟悉而出现的业务开展过程中个别岗位人员对相关制度执行不到位的情况，年内公司人力资源部门开展公司相关制度的培训，在提高岗位人员对管控制度的理解和熟知程度方面起到了促进作用；完善了《集合资金信托计划文件流转单》内容，明确了信托执行经理作为信托事务清算报告的出具人事项；完成了集合资金信托计划项下委托人身份证复印件留存不完整的改进事宜等。

4.5 风险管理概况

2008-2009 年公司初步建立了风险管理基本制度框架及覆盖业务主要流程的管理文件。2010 年，在进一步完善风险管理制度的基础上，公司着重强化风险管理制度的执行力，提高业务的尽职调查、项目实施、事中管理等各个环节的风险管理水平。

2010 年，公司建立了分级授权体系，并出台了《房地产信托业务尽职工作指引》、《托管管理暂行办法》、《债券投资业务管理暂行办法》，修订了《业务评审委员会评审工作细则》，草拟了《外派董事、监事、高级管理人员管理制度》、《关联交易管理暂行办法》等风险管理制度。

2010 年公司将资产托管总部与市场营销总部分离，进一步强化了托管职责，风控合规总部与资产托管总部密切合作，全面控制信托业务从项目成立、存续期至清算结束整个流程的各个风险节点，形成了更为有效的风险管控体系。

2010 年，风控合规总部对主要的存续项目进行了现场检查，并对各项业务进行了四次全面风险排查和压力测试，及时把握各项业务的风险状况。

近两年，上海银监局先后对公司进行了房地产业务现场检查、内部控制现场检查，对公司在风险管理方面取得的进步均予以了肯定。2009-2010 年，公司成功发行 12 个集合资金信托计划，并顺利或提前兑付了 9 个信托计划，取得投资者信任的同时，也向社会显示了公司在新增业务方面的风险管控能力。

信用风险状况

公司的信用资产总量较小，风险资产足额提取减值准备，同时加大清收力度，风险在逐年下降；委托贷款的资产质量差，逾期时间较长，清理难度较大。由于哈尔滨集合资金信托计划到期需要兑付，因此总体评估信用风险水平高。

1、内在风险水平描述

(1) 自营信贷组合

公司 2010 年不良信用资产余额 972.34 万元，比上年末 2,140 万元下降 1,167.66 万元，降幅 54.56%；不良资产率为 3.06%，比上年末 7.17%下降 4.11 个百分点，降幅 57.32%。不良贷款余额 805.94 万元，比上年末 2,129 万元下降 1,323.06 万元，降幅 62.14%；不良贷款率为 8.05%，比上年末 29.86%下降 21.81 个百分点，降幅 73.04%。今年公司发放 4 笔人民币贷款共计 13,200 万元，收回贷款 9,318.63 万元，其中收回不良贷款 318.63 万元（收回已核销贷款 196.73 万元），实际核销呆帐贷款 1,003.25 万元（董事会批准核销呆帐贷款 1,199.98 万元）。

产品类型有信用贷款、抵押贷款。

信贷余额和增长：信用贷款余额 487.94 万元，比上年末 1,687.92 万元减少 1,199.98 万元，减幅 94.12%。减少的主要原因系收回 1 笔呆帐贷款共计 196.73 万元；核销呆帐 1,003.25 万元。抵押贷款余额 9,518 万元，比上年末 5,439.90 万元增加 4,078.10 万元，增幅 74.97%。增加的主要原因系本年度新增贷款 3 笔 9,200 万元，收回贷款 5,121.90 万元，其中收回呆滞贷款 121.90 万元。

信贷评级分布：信贷评级分布：其中 9,200 万元为正常类贷款，占贷款总额的 91.95%，其余均为损失类贷款，占贷款总额的 8.05%。

产品和行业多样性：其中房地产业 8,000 万元，占贷款总额的 79.95%；咨询服务业贷款 1,308.72 万元，占贷款总额的 13.08%；其他行业贷款 697.22 万元，占贷款总额 6.97%。

借款人组成：其中企业占贷款总额 99.71%；个人占贷款总额的 0.29%。

贷款期限分布：其中 1,200 万元为 1 年以内到期贷款，占贷款总额的 11.99%，8,000 万元为 2 年内到期贷款，占贷款总额的 79.96%，其余均为 5 年以上贷款，占贷款总额的 8.05%。

不良贷款的水平和发展趋势：公司今年新增贷款 13,200 万元，收回贷款 9,318.63 万元，核销呆帐贷款 1,003.25 万元，贷款总额有所上升，同时近年来公司加大贷款清收工作，因此不良贷款率有所下降，其中 2006 年收回逾期贷款 1,841.42 万元；2007 年收回逾期贷款 14,566.53 万元；2008 年收回逾期贷款 129.56 万元，核销呆帐贷款 1,366.41 万元；2009 年收回逾期贷款 3,257 万元；2010 年收回逾期贷款 318.63 万元，核销呆帐贷款 1,003.25 万元。

拨备充足率为 100%。

(2) 信托业务

公司 2010 年末信托贷款的规模为 97,111.21 万元，占信托业务总规模的比重为 11.45%。

贷款期限分布：无一年内到期贷款；2 年内到期贷款 42,000 万元，占贷款总额的 43.25%；3 年内到期贷款 14,000 万元，占贷款总额的 14.42%。逾期贷款 41,111.21 万元，占贷款总额的 42.33%。

贷款行业分布：房地产贷款 34,000 万元，占贷款总额的 35.01%；其他行业贷款 63,111.21 万元，占贷款总额的 64.99%。

信贷评级分布：其中 56,000 万元为正常类贷款，占贷款总额的 57.67%，其余均为损失类贷款，占贷款总额的 42.33%。

2010 年度末，计提贷款坏帐准备 41,111.21 万元，较上年无变化。

公司在委贷业务方面主要是做好清理工作，因目前现存的委托贷款的资产质量较差，基本上都为逾期贷款，且逾期时间较长，清理工作有一定的难度。

2、信用风险管理政策

重视对交易对手的尽职调查，评估交易对手的信用，关注现金流的覆盖率。

确认抵押品的原则是完成抵押登记。

对交易对手的信用风险有限额管理。

市场风险状况

公司的市场风险主要表现在：证券市场、房地产市场价格波动、汇率波动及股权投资价值波动的风险。

自营业务中公司股权投资 5,426 万元；证券投资基金投资 409 万元，可能随公允价格（市值）产生波动；2010 年全年汇差净损失 113.74 万元，在人民币升值预期下，汇差损失可能加大；公司持有债券数量 3,000 万元，市场利率变化可能对公允价格（市值）产生影响，在通货膨胀率上升的情况下，名义利率处于上升通道，债券的公允价值可能下跌。

因市场风险暴露余额不大，自营业务市场风险水平较低。

信托业务中股权投资 160,508.28 万元（其中融资性股权投资 72,000 万元，事务类代持股 87,675.03 万元，事务类证券投资 833.25 万元）；投资性房地产 397,570

万元。

投资性房地产主要是“哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托计划”。

操作风险状况

公司的业务操作流程清晰，有较完善的管理制度，操作风险的内在水平低。主要风险在于公司信息系统建设较为落后。

公司信息系统主要包括办公网、金蝶财务系统和资产管理系统。公司目前所有硬件和软件的实施，都经过了程序测试，并在试运行一段时间之后才正式投入使用，这些措施和制度保障了公司能够控制操作风险，管理操作风险的能力较强。

目前网络结构比较简单，公司有相关的信息系统管理制度，对人员、机房、设备、网络、专用系统、数据保存等都有相应的管理规定；对相关人员的操作权限、操作程序及责任有明确的规定；所有系统用户的权限均需经过审批程序；根据信息系统的现状（包括功能及要求）建立了基本的紧急状况处理程序和一定的灾备安排。针对新引进的资产管理系统建立了较高标准的灾备措施，确保系统一旦发生故障，能迅速解决或替换。

2008 年公司引进了恒生资产管理系统，2009 年公司组织专门力量针对恒生资产管理系统实施了实战演练，对各种可能发生的情况进行了模拟操作。组建了专用的交易网络，聘请外部专业网络公司对系统进行了安全评估，并与其签署了故障应急支援协议。同时，针对结构化证券投资业务的实际需要，公司考虑近期引进相应的估值核算系统，以减少手工计算的环节，降低操作上的风险。

2010 年公司业务和会计操作遵循公司的各项规章制度，审批程序清晰，没有出现特例情况，也没有发生内部和外部的欺诈情况。

信用风险管理

公司对信用风险的管理能力在过去两年有明显的进步，目前有比较完善的信用风险管理和业务审批制度，严格的内部控制和监控措施。针对房地产业务比例较高的特点，2010 年专门颁布了《房地产业务尽职工作指引》，进一步强化了房地产业务的事前、事中信用风险的监控、预警和处置能力。

根据公司 2008 年 7 月颁布的《合规风险评估、监控和检查操作规程》、《风险评估、监控和检查操作规程》的相关规定，要求在业务项目前期对于每个客户进行身份识别以及信息采集和核查。对于机构客户了解客户的名称、住所、经营范围、组

组织机构代码、税务登记证号码，控股股东或者实际控制人、法定代表人等信息，并核查相关的营业执照、证件或者文件，留存复印件或者影印件；对自然人客户登记身份基本信息，了解信托财产的来源，核对有效身份证件或者其他身份证明文件，并留存复印件或者影印件。

在上述工作基础上，对于业务中的交易对手方进行进一步的尽职调查工作，尽职调查的内容包括但不限于基本情况（股东构成、注册资本、管理团队等），财务状况，经营状况，内控制度、风险管理状况等方面。对融资业务的保证人（物）实行严格的资格审查，确保保证人的履约能力及抵（质）押品的充足性。

通过业务决策委员会、总经理、董事会的多重决策机制，强化了决策期间对交易对手信用风险的评估与控制。

根据 2008 年颁布的《信托授信项目管理指引》，进一步加强了存续期项目的风险管理。为增强管理层对公司存续项目的掌控，了解公司既存项目的风险状况，风控合规部门定期对信用风险进行压力测试，从而使管理层及时了解公司信用风险的整体状况，适时调整风险政策并对信用风险采取有效的处置应对措施。

市场风险管理

除了在前期的产品策划和选择方面就考虑市场风险因素之外，在产品营销环节，公司十分重视向客户充分揭示信托产品可能面临的市场风险，请客户在充分了解包含市场风险在内的各种风险的基础上，确认自己具备承受风险的能力，并签署风险申明书等相关文件。公司非常重视客户的风险提示和教育工作，重视培育具有风险承受能力的理解信托的客户。

在具体的业务操作中，公司不断加强规范化管理，颁布实施了一系列实施细则或操作规程文件，同时公司正在抓紧建设 IT 系统，为业务开展提供系统支持，作为管理市场风险的有效技术保证。

操作风险管理

在推介环节，不承诺“保本保息”或最低收益，不通过报刊、电视、广播和其他公共媒体进行营销宣传，不存在未取得异地集合资金信托业务资格而开办异地业务的情况；在信托财产运用和管理环节，切实履行了受托管理的责任，持续跟踪了解资金使用情况，坚持信托财产之间、信托财产与固有财产之间分别管理、分别记账的原则，对信托财产管理过程中的各项事务、数据和其他有关情况保

留记录；在信托终止清算环节，不存在新信托项目的财产置换或用固有财产垫付到期信托项目的行为，及时出具信托项目清算报告。

5、报告期末及上一年度末的比较式会计报表

5.1 自营资产

5.1.1 立信会计师事务所有限公司审计结论

上海爱建信托投资有限责任公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果以及现金流量。

5.1.2 资产负债表

报表日期：2010年12月31日

单位：人民币万元

资产类	期末 余额	年初 余额	负债及所有者权益类	期末 余额	年初 余额
资产：			负债：		
现金及存放中央银行款项	11.02	10.53	向中央银行借款	-	-
存放同业款项	16,018.19	18,316.84	同业及其他金融机构存放款项	-	-
贵金属	-	-	拆入资金	-	-
拆出资金	-	-	交易性金融负债	-	-
交易性金融资产	10.79	10.61	衍生金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	卖出回购金融资产款	-	-
买入返售金融资产	-	-	吸收存款	-	-
应收利息	126.28	128.62	应付职工薪酬	119.54	100.52
发放贷款和垫款	9,108.00	4,950.00	应交税费	-50.37	653.92
可供出售金融资产	397.93	365.25	应付利息	-	-
持有至到期投资	3,000.00	3,000.00	预计负债	-	-
长期股权投资	2,418.77	2,418.77	应付债券	-	-
投资性房地产	-	-	递延所得税负债	-	-
固定资产	93.86	85.58	其他负债	62.38	56.11
无形资产	53.82	56.98			
递延所得税资产	-	-	负债合计	131.55	810.55
其他资产	12,722.50	8,894.83			
			所有者权益：		
			实收资本	100,000.00	100,000.00
			资本公积	9,307.75	9,275.08
			减：库存股	-	-
			盈余公积	6,864.19	6,864.19
			一般风险准备	842.04	842.04
			未分配利润	-73,184.37	-79,553.85
			所有者权益合计	43,829.61	37,427.46
资产总计：	43,961.16	38,238.01	负债及所有者权益总计：	43,961.16	38,238.01

总经理：周伟忠

会计主管：侯勤

复核：黄晓

制表：汪燕

5.1.3 利润表

报表日期：2010 年度

单位：人民币万元

项 目	行号	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	9,666.30	6,213.11
利息净收入	2	997.26	929.34
利息收入	3	997.26	792.01
利息支出	4	-	-137.33
手续费及佣金净收入	5	8,471.65	5,208.35
手续费及佣金收入	6	9,000.51	5,262.66
手续费及佣金支出	7	528.86	54.31
投资收益（损失以“-”号填列）	8	304.89	46.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	11	-113.74	-3.57
其他业务收入	12	6.24	32.30
二、营业支出	13	4,148.03	1,109.18
营业税金及附加	14	554.92	352.51
业务及管理费	15	3,732.13	3,283.46
资产减值损失	16	-154.10	-2,526.79
其他业务成本	17	15.08	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	5,518.27	5,103.93
加：营业外收入	19	804.85	83.00
减：营业外支出	20	5.00	69.68
四、利润总额	21	6,318.12	5,117.25
减：所得税费用	22	-51.36	542.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23	6,369.48	4,574.82
六、每股收益：	24	-	-
（一）基本每股收益	25	-	-
（二）稀释每股收益	26	-	-

总经理：周伟忠

会计主管：侯勤

复核：黄晓

制表：汪燕

5.1.4 所有者权益变动表

报表日期：2010年12月31日

单位：人民币万元

项目	上年金额						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	100,000.00	9,097.03		6,864.19	842.04	-84,128.67	32,674.59
加：会计政策变更	-	-		-	-	-	-
前期差错更正	-	-		-	-	-	-
二、本年初余额	100,000.00	9,097.03		6,864.19	842.04	-84,128.67	32,674.59
三、本年增减变动金额		178.05				4,574.82	4,752.87
（一）净利润						4,574.82	4,574.82
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		178.05					178.05
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		178.05					178.05
（1）计入所有者权益的金额		178.05					178.05
（2）转入当期损益的金额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
（1）计入所有者权益的金额							
（2）转入当期损益的金额							
（3）计入被套期项目初始确认金额中的金额							
3. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							

项目	上年金额						
	实收资本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权 益合计
4. 与计入所有者 权益项目相关的 所得税影响							
5. 其他							
上述(一)和(二) 小计	-	178.05		-	-	4,574.82	4,752.87
(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. 一般风险准备 弥补亏损					-	-	-
5. 其他							
四、本年年末余额	100,000.00	9,275.08		6,864.19	842.04	-79,553.85	37,427.46

项目	本年金额						
	实收资本	资本公积	减： 库存股	盈余 公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	100,000.00	9,275.08		6,864.19	842.04	-79,553.85	37,427.46
加：会计政策变更	-	-		-	-	-	-
前期差错更正	-	-		-	-	-	-
二、本年年初余额	100,000.00	9,275.08		6,864.19	842.04	-79,553.85	37,427.46
三、本年增减变动 金额(减少以“-” 号填列)		32.67				6,369.48	6,402.15
(一)净利润						6,369.48	6,369.48
(二)直接计入所 有者权益的利得 和损失		32.67					32.67
1. 可供出售金融 资产公允价值变 动净额		32.67					32.67
(1) 计入所有者 权益的金额		32.67					32.67
(2) 转入当期损 益的金额							
2. 现金流量套期 工具公允价值变 动净额							
(1) 计入所有者 权益的金额							
(2) 转入当期损 益的金额							
(3) 计入被套期 项目初始确认金 额中的金额							
3. 权益法下被投 资单位其他所有 者权益变动的影 响							
4. 与计入所有者 权益项目相关的 所得税影响							

项目	本年金额						
	实收资本	资本公积	减： 库存股	盈余 公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权 益合计
5. 其他							
上述(一)和(二) 小计	-	32.67		-	-	6,369.48	6,402.15
(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. 一般风险准备 弥补亏损					-	-	-
5. 其他							
四、本年年末余额	100,000.00	9,307.75		6,864.19	842.04	-73,184.37	43,829.61

总经理：周伟忠

会计主管：侯勤

复核：黄晓

制表：汪燕

5.2 信托资产

5.2.1 信托项目资产负债汇总表

报表日期：2010年12月31日

单位：人民币万元

资产类	期末余额	年初余额	负债及所有者权益类	期末余额	年初余额
资产：			负债：		
现金及存放中央银行款项			向中央银行借款		
存放同业款项	1,437.02	3,382.49	同业及其他金融机构存放款项		
贵金属			拆入资金		
拆出资金			交易性金融负债		
交易性金融资产			衍生金融负债		
衍生金融资产			卖出回购金融资产款		
买入返售金融资产			吸收存款		
应收利息			应付职工薪酬		
发放贷款和垫款	55,440.00	53,046.61	应交税费		
可供出售金融资产			应付利息		
持有至到期投资			预计负债		
长期股权投资	158,263.83	125,824.39	应付债券		
投资性房地产	393,594.30	393,594.30	递延所得税负债		
固定资产			其他负债	59,396.03	59,644.00
无形资产					
递延所得税资产			负债合计	59,396.03	59,644.00
其他资产	111,950.19	4,496.09			
			所有者权益：		
			实收信托	784,568.41	641,213.72
			资本公积		
			减：库存股		
			盈余公积		
			一般风险准备		
			未分配利润	-123,279.10	-120,513.84
			所有者权益合计	661,289.31	520,699.88
资产总计：	720,685.34	580,343.88	负债及所有者权益总计：	720,685.34	580,343.88

总经理：周伟忠

会计主管：周磊

复核：陈幸华

制表：孔一鸣

注：其他资产反映的是信托资金投资运用于各类受益权业务所产生的应收款项。

5.2.2 信托项目利润及利润分配汇总表

报表日期：2010 年度

单位：人民币万元

项 目	行号	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	74,547.19	39,429.46
利息净收入	2	4,922.15	9,069.91
利息收入	3	4,922.15	9,069.91
利息支出	4	-	-
手续费及佣金净收入	5	-	-
手续费及佣金收入	6	-	-
手续费及佣金支出	7	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	8	69,625.04	30,359.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	11	-	-
其他业务收入	12	-	-
二、营业支出	13	3,925.42	-241.21
营业税金及附加	14	-	-
信托管理费用	15	2,397.66	1,100.84
资产减值损失	16	1,527.76	-1,342.05
其他业务成本	17	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	70,621.77	39,670.67
加：营业外收入	19	5	-
减：营业外支出	20	-	-
四、利润总额	21	70,626.77	39,670.67
减：所得税费用	22	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23	70,626.77	39,670.67
六、每股收益：	24		
（一）基本每股收益	25		
（二）稀释每股收益	26		
七、期初未分配信托利润	27	-120,513.84	-121,806.48
八、本期已分配信托利润	28	73,392.03	38,378.03
九、期末未分配信托利润	29	-123,279.10	-120,513.84

总经理：周伟忠

会计主管：周磊

复核：陈幸华

制表：孔一鸣

6、会计报表附注

6.1 报告年度会计报表编制基准、会计政策、会计估计和核算方法发生的变化。

6.1.1 会计报表编制基准

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

6.1.2 会计政策和会计估计

计提资产减值准备的范围和方法

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

(2) 计提方法，每季末进行减值测试。其中：

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

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

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

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

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

损失：有足够理由证明资产价值的减值程度在 50%以上；在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分；由于技术更新的原因造成固定资产、无形资产的贬值损失。计提损失准备 100%。

证券类资产，主要对按公允价值计量且其变动计入当期损益以外的金融资产账面价值进行检查，对有客观证据表明该资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产四分类的范围和标准

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

交易性金融资产核算方法

取得时以公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

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

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

可供出售金融资产核算方法

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

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

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

持有至到期投资核算方法

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

长期股权投资核算方法

(1) 初始计量

企业合并形成的长期股权投资

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

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

其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（3）后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算

应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

固定资产计价和折旧方法

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

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

折旧方法：年限平均法。

无形资产计价及摊销政策

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

收入确认原则和方法

- 1、利息收入，按让渡资金使用权的时间和适用利率计算确定；
- 2、手续费及佣金收入，在向客户提供相关服务并收到款项时确认收入。

所得税的会计处理方法

公司采用资产负债表债务法核算所得税。确认递延所得税资产的依据公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。所得税税率 25%。

信托报酬确认原则和方法

按信托合同约定，并向委托人提供相关服务，且收到款项时确认信托收入。

6.1.3 核算方法发生的变化

本公司会计报表编制基准无不符合会计核算基本前提

6.2 或有事项说明

本公司无上述情况。

6.3 重要资产转让及出售说明

本公司无上述情况。

6.4 会计报表中重要项目的明细资料

6.4.1 自营资产经营情况

6.4.1.1 信用风险资产情况

表 6.4.1.1

单位：人民币万元

信用风险资产五级分类	正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类	信用风险资产合计	不良合计	不良率(%)
期初数	27,363.72	350.00	3.00	-	2,136.90	29,853.62	2,139.90	7.17
期末数	28,795.06	2,002.50	161.52	-	810.82	31,769.90	972.34	3.06

不良资产合计=次级类+可疑类+损失类

6.4.1.2 各项资产减值损失准备情况

表 6.4.1.2

单位：人民币万元

	期初数	本期计提	本期转回	本期核销	期末数
贷款损失准备	2,178.71	132.00	409.52	1003.25	897.94
一般准备	-	-	-	-	-
专项准备	2,178.71	132.00	409.52	1003.25	897.94
其他资产减值准备	1,964.17	52.00	64.68	-	1,951.49
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	3,007.33	-	-	-	3,007.33
坏账准备	16.87	200.60	-130.12	-	87.35
投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-

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

表 6.4.1.3 单位：人民币万元

	自营股票	基金	债券	长期股权投资	其他投资	合计
期初数	12.49	363.37	3,000.00	5,426.10	2,500	11,301.96
期末数	13.09	395.63	3,000.00	5,426.10	7,700	16,534.82

6.4.1.4 前三名的自营长期股权投资情况

表 6.4.1.4

单位：人民币万元

企业名称	占被投资企业权益的比例	投资损益
1. 上海正浩资产管理有限公司	12.75%	-
2. 天安保险股份有限公司	0.67%	-
3. 申银万国证券股份有限公司	0.05241%	70.40

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

另，2010 年度收到已转让实业投资中原百货 2008-2009 年红利款 1.91 万元。

6.4.1.5 前三名的自营贷款情况

表 6.4.1.5

企业名称	占贷款总额的比例	还款情况
1. 无锡市银仁房屋开发有限责任公司	79.95%	贷款尚未到期
2. 昆山硕越商贸有限公司	11.99%	贷款尚未到期
3. 上海工投国际经贸有限公司	4.12%	逾期，企业已被注销

6.4.1.6 表外业务情况

表 6.4.1.6

单位：人民币万元

表外业务	期初数	期末数
担保业务	-	-
代理业务（委托业务）	62,367.67	60,887.18
其他	-	-
合计	62,367.67	60,887.18

注：代理业务主要反映因客观原因应规范而尚未完成规范的历史遗留委托业务。

6.4.1.7 公司当年的收入结构

表 6.4.1.7

收入结构	金额(万元)	占比(%)
手续费及佣金收入	9,000.51	80.99
其中：信托手续费收入	8,353.41	75.16
投资银行业务收入	-	-
利息收入	997.26	8.97
其他业务收入	6.24	0.06
其中：计入信托业务收入部分	-	-
投资收益	304.89	2.74
其中：股权投资收益	72.31	0.65
证券投资收益	232.58	2.09
其他投资收益	-	-
公允价值变动收益	-	-
营业外收入	804.86	7.24
收入合计	11,113.76	100.00

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

6.4.2 信托财产管理情况

6.4.2.1 信托资产情况

表 6.4.2.1

单位：人民币万元

信托资产	期初数	期末数
集合	282,542.43	411,553.78
单一	301,214.29	291,487.57
财产权	122,241.96	144,826.56
合计	705,998.68	847,867.91

注：本表期末数以信托资产总规模为统计口径。去年年报以实收信托为统计口径，本年对期初数进行了追溯调整。

6.4.2.1.1 主动管理型信托业务的信托资产情况

表 6.4.2.1.1

单位：人民币万元

主动管理型	期初数	期末数
信托资产		
证券投资类	-	-
股权投资类	-	-
融资类	96,884.68	252,487.87
事务管理类	-	-
其他类	397,570.00	397,903.64
合计	494,454.68	650,391.51

注：本表期末数以信托资产总规模为统计口径，并细化了信托资产分类。去年年报以实收信托为统计口径，本年对期初数进行了追溯调整。

6.4.2.1.2 被动管理型信托业务的信托资产情况

表 6.4.2.1.2

单位：人民币万元

被动管理型	期初数	期末数
信托资产		
证券投资类	-	-
股权投资类	-	-
融资类	1,297.39	602.20
事务管理类	210,246.61	196,874.20
合计	211,544.00	197,476.40

6.4.2.2 本年度已清算的信托项目情况

6.4.2.2.1 本年度已清算的信托项目情况

表 6.4.2.2.1

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计金额 (万元)	加权平均实际年化收益率
集合类	5	72,797.18	15.22%
单一类	5	51,721.47	5.06%
财产管理类	2	7,415.00	141.52%

6.4.2.2.2 本年度已清算结束的主动管理型信托项目情况

表 6.4.2.2.2

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计 金额（万元）	加权平均实际 年化信托报酬率	加权平均实际 年化收益率
证券投资类	-	-	-	-
股权投资类	-	-	-	-
融资类	3	40,800.00	0.91%	9.67%
事务管理类	-	-	-	-

6.4.2.2.3 本年度已清算结束的被动管理型信托项目情况

表 6.4.2.2.3

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计金 额（万元）	加权平均实际年 化信托报酬率	加权平均实际年 化收益率
证券投资类	-	-	-	-
股权投资类	-	-	-	-
融资类	2	39,671.47	0.18%	3.90%
事务管理类	7	51,462.18	0.48%	36.35%

6.4.2.3 本年度新增的信托项目情况

表 6.4.2.3

新增信托项目	项目个数	实收信托合计金额 （万元）
集合类	7	176,631.00
单一类		
财产管理类	2	30,005.40
新增合计	9	206,636.40
其中：主动管理型	7	176,631.00
被动管理型	2	30,005.40

6.4.2.4 信托业务创新成果和特色业务有关情况

无

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

无

6.5 关联方关系及其交易

6.5.1 关联交易

表 6.5.1

	关联交易数量	关联交易金额(万元)	定价政策
合计	1	3998.00	按协议价

6.5.2 关联方关系

表 6.5.2

关系性质	关联方名称	法定代表人	注册地址	注册资本	主营业务
母公司	上海爱建股份有限公司	徐风	上海市浦东外高桥保税区泰谷路 168 号	82,040 万元	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）。
持股 12.75%	上海正浩资产管理公司	屠旋旋	青浦	25,500 万元	资产经营管理
关键管理人	上海利成投资咨询有限公司	陈柳青	上海市崇明县城桥镇西门路 588 号	250 万元	企业投资经营咨询、信息咨询

6.5.3 本公司与关联方的重大交易事项

6.5.3.1 固有与关联方之间交易情况

表 6.5.3.1

单位：人民币万元

固有与关联方关联交易				
	期初数	借方发生额	贷方发生额	期末数
贷款	-	-	-	-
投资	3,247.63	-	-	3,247.63
租赁	-	-	-	-
担保	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
其他	-	3,998.00	2,000.00	1,998.00
合计	3,247.63	3,998.00	2,000.00	5,245.63

6.5.3.2 信托与关联方交易情况

表 6.5.3.2

单位：人民币万元

信托与关联方关联交易				
	期初数	借方发生额	贷方发生额	期末数
贷款	-	-	-	-
投资	-	-	-	-
租赁	-	-	-	-
担保	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	-	-	-	-

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

6.5.3.3.1 固有财产与信托财产之间的交易情况

表 6.5.3.3.1

单位：人民币万元

固有财产与信托财产相互交易			
	期初数	本期发生额	期末数
合计	2,500.00	5,200.00	7,700.00

6.5.3.3.2 信托项目之间的交易情况

表 6.5.3.3.2

单位：人民币万元

信托资产与信托财产相互交易			
	期初数	本期发生额	期末数
合计	5,000.00	0.00	5,000.00

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

无

6.6 会计制度的披露

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

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

7、财务情况说明书

7.1 利润实现和分配情况

2010 年度公司实现净利润 6,369.48 万元，因公司未分配利润为负值(-73,184.37 万元)，根据金融企业财务规则第四十四条“金融企业本年实现净利润(减弥补亏损)，应当按照提取法定盈余公积金、提取一般(风险)准备金、向投资者分配利润的顺序进行分配。法律、行政法规另有规定的从其规定”的规定，不进行利润分配。

7.2 主要财务指标

表 7.2

指标名称	指标值 (%)
资本利润率	15.68%
加权年化信托报酬率	0.53%
人均净利润	99.52 万元

注：资本利润率 = 净利润 / 所有者权益平均余额 × 100%

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

人均净利润 = 净利润 / 年平均人数

平均值采取年初、年末余额简单平均法。

公式为：a(平均) = (年初数 + 年末数) / 2

7.3 对本公司财务状况、经营成果有重大影响的其他事项

无

8、特别事项揭示

8.1 前五名股东报告期内变动情况及原因

无

8.2 董事、监事及高级管理人员变动情况及原因

2010年8月26日，公司召开股东会、董事会、监事会会议，对董事、监事及高级管理层人员调整事项分别作出决议：选举马金为副董事长、徐宜阳因工作调动不再担任副董事长，增补周伟忠为董事；选举陈柳青为监事会主席，刘利娟因工作原因不再担任监事会主席；聘任沈富荣、周磊为副总经理，陈柳青因工作调动不再担任副总经理；聘任侯勤为董事会秘书，陈柳青因工作调动不再担任董事会秘书。公司随后将新任职人员的任职资格报监管部门审核并获得批准。

8.3 公司的重大未决诉讼事项

福建闽东电力股份有限公司诉我公司、上海爱建证券有限责任公司上海复兴东路证券营业部、上海爱建证券有限责任公司合同纠纷案件目前正在审理中。

8.4 对会计师事务所出具的有保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告的说明

无

8.5 公司及其董事、监事和高级管理人员受到处罚的情况

无

8.6 监管意见及整改情况

2010年10月25日，上海银监局下发了《监管会谈备忘录》(第18号)，对公司完善法人治理结构、加强信息系统建设、强化风险管理等方面提出了监管意见。

针对此监管意见，公司及时制订了整改计划并于11月24日上报上海银监局。

8.7 本年度重大事项临时报告

无

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

公司自2008年7月推行薪酬结构调整方案后，进一步完善了公司薪酬体系，专门设计了业务、管理、专业三个不同序列的岗位工资标准。为进一步提高市场竞争

力，公司强化了激励约束机制，将员工薪酬分为固定部分和绩效部分，在加大对前台业务人员激励力度的同时增加了中后台人员的薪酬稳定性。在此基础上，公司近两年还陆续出台了“员工执业风险基金管理办法”、“员工补充公积金缴存管理办法”“企业年金管理办法”等制度，充分体现了风险与收益相匹配的原则，并使薪酬结构更趋完整。

9、公司监事会意见

9.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，法人治理结构基本健全，公司内部控制制度得到了进一步的加强；公司在经营管理运作方面，决策程序合法，运行程序规范；信息披露能够及时准确；公司董事以及高级管理人员能够认真履行职责，勤勉尽职，认真贯彻股东大会的各项决议，尚未发现有违反法律法规、公司章程及损害股东利益的行为。

9.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会通过审阅公司财务报表及其他会计资料，对公司的财务制度执行情况和财务状况进行了检查。认为公司的财务核算体制健全，会计事项的处理、报表的编制及公司执行的会计制度符合法律法规的要求。公司2010年度财务报表真实，在所有重大方面客观公允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对公司本年度财务报表（固有）出具的标准无保留意见的审计报告是独立、公正的。

9.3 监事会对公司出售资产情况的独立意见

报告期内，公司出售资产履行了法定的决策程序，不存在利用出售资产损害公司及股东利益或造成公司资产流失的情形。

9.4 监事会对公司关联交易的独立意见

报告期内，公司关联交易的程序合法，未发现损害公司、股东、委托人利益的行为。