

# 上海爱建信托投资有限责任公司

## 2009 年度报告

## 1、重要提示及目录

1.1 本公司董事会及董事保证本报告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。

1.2 独立董事何海涛、许敬东认为本报告：

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）、财务总监倪忠芳及计划财务部经理徐成娅声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

# 目 录

1、重要提示及目录	2
2、公司概况	4
2.1 公司简介	4
2.2 组织结构	5
3、公司治理	6
3.1 公司治理结构	6
3.2 公司治理信息	10
4、经营管理	13
4.1 经营目标、方针、战略规划	13
4.2 所经营业务的主要内容	13
4.3 市场分析	14
4.4 内部控制	14
4.5 风险管理	17
5、报告期末及上一年度末的比较式会计报表	22
5.1 自营资产	22
5.2 信托资产	30
6、会计报表附注	32
6.1 会计报表编制基准不符合会计核算基本前提的说明	32
6.2 重要会计政策和会计估计说明	32
6.3 或有事项说明	38
6.4 重要资产转让及出售说明	38
6.5 会计报表中重要项目的明细资料	38
6.6 关联方关系及其交易	43
6.7 会计制度的披露	45
7、财务情况说明书	45
7.1 利润实现和分配情况	45
7.2 主要财务指标	45
7.3 对本公司财务状况、经营成果有重大影响的其他事项	46
8、特别事项揭示	46
8.1 前五名股东报告期内变动情况及原因	46
8.2 董事、监事及高级管理人员变动情况及原因	46
8.3 变更注册资本、注册地或公司名称、公司分立合并事项	46
8.4 公司的重大诉讼事项	46
8.5 公司及其董事、监事和高级管理人员受到处罚的情况	46
8.6 监管意见及整改情况	47
8.7 本年度重大事项临时报告	47
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	47
9、公司监事会意见	47
9.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见	47
9.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见	48
9.3 监事会对公司关联交易的独立意见	48

## 2、公司概况

### 2.1 公司简介

#### 2.1.1 历史沿革

上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称“公司”）的前身是 1986 年 7 月 26 日成立的上海爱建金融信托投资公司。开业时注册资本为人民币 3000 万元和美元 600 万元，实收资本为人民币 1000 万元和美元 200 万元，隶属上海市工商界爱国建设公司，系其全资子公司。1992 年 11 月公司以“上海爱建信托投资公司”的名称进行重新登记，实收资本为人民币 5000 万元和美元 900 万元。1993 年末，公司实收资本为人民币 1.522 亿元，1997 年末为 4.5 亿元，1999 年末为 9.5 亿元。2000 年 7 月，公司改制为有限责任公司，注册资本 10 亿元，并更名为上海爱建信托投资有限责任公司。2001 年 12 月，公司获中国人民银行批准重新登记。

#### 2.1.2 概况

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](mailto:ajmail-1@ajfc.com.cn)

信息披露事务负责人：陈柳青

联系电话：021-64399860 传真：021-64396592 电子信箱：[clq@ajfc.com.cn](mailto:clq@ajfc.com.cn)

信息披露报纸名称：上海证券报

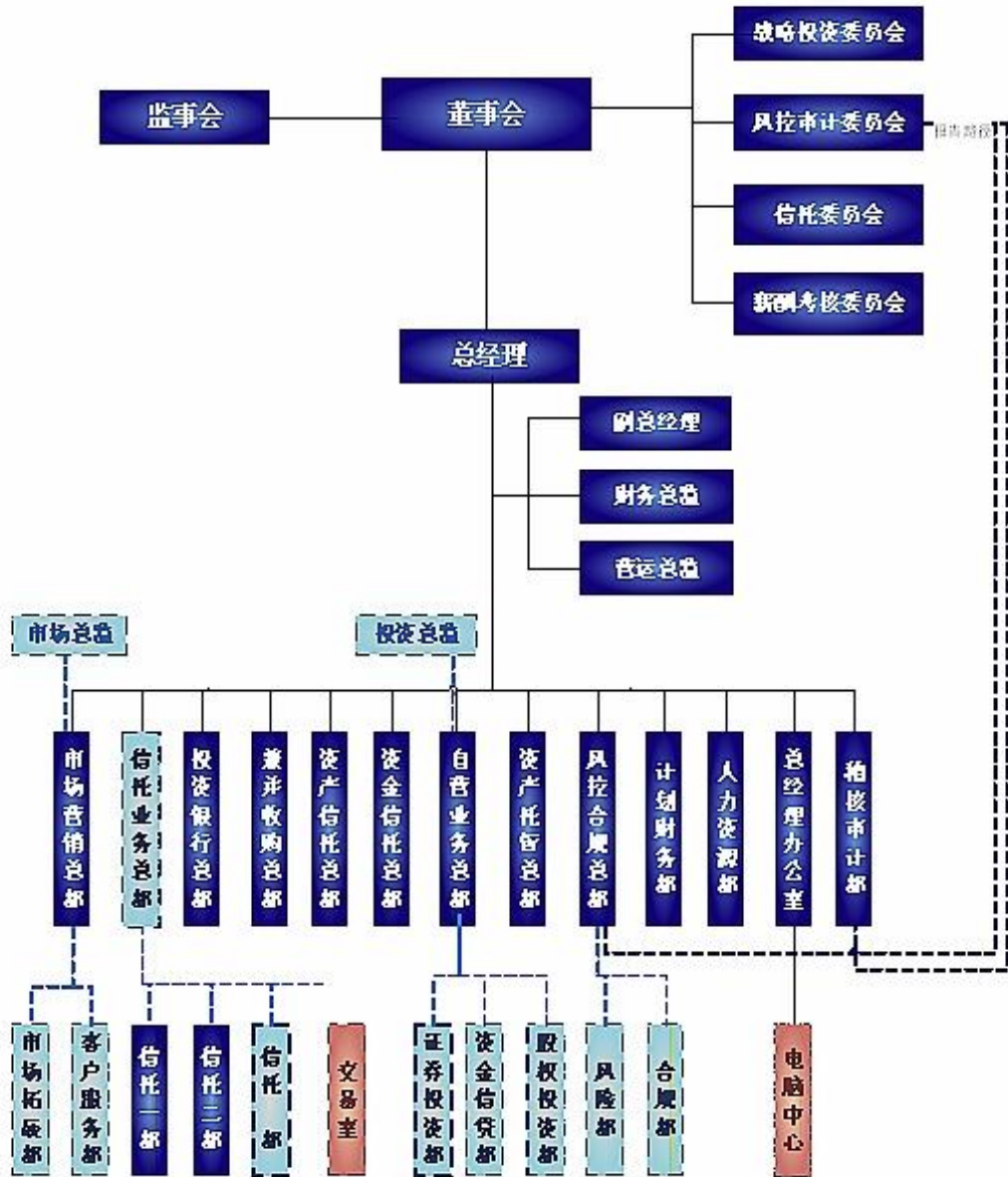
年度报告备置地点：上海市零陵路 599 号一楼营业大厅

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

#### 3.1 公司治理结构

##### 3.1.1 股东

股东总数：

表 3.1.1

股东名称	持股比例	法定代表人	注册资本	注册地址	主要经营业务及主要财务情况
★上海爱建股份有限公司	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)。2009年营业收入45,283.82万元,净利润6,258.71万元。
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	纺织品、服装、日用百货、日用化学品、自行车、附设分支。2009年营业收入415.89万元,净利润63.72万元。
上海爱建进出口有限公司	1%	陆玲华	人民币叁仟万元	上海东方路286号411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。2009年营业收入11,040.76万元,净利润-34.44万元。

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

##### 3.1.2 董事、董事会及其下属委员会

表 3.1.2-1（董事长、副董事长、董事）

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	所推举的 股东名称	该股东持股 比例(%)	简要履历
陈振鸿	董事长 (拟任)	男	59	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。
徐宜阳	副董事长	男	45	2008.6.20	爱建股份	98%	曾任上海爱建股份有限公司副总经理兼董事会秘书,爱建证券有限责任公司董事长。现任上海爱建股份有限公司董事会秘书,爱建证券有限责任公司党委书记。
汪宗熙	董事	男	76	2008.6.20	爱建股份	98%	曾任上海爱建信托投资有限责任公司副总经理。现任上海工商界爱国建设特种基金会副理事长,上海爱建股份有限公司董事。

表 3.1.2-2 (独立董事)

姓名	所在单位 及职务	性别	年龄	选任日期	所推举的股 东名称	该股东持 股比例(%)	简要履历
何海涛	上海银行风险管理部、资产保全部总经理	男	40	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	37	2008.6.20	爱建股份	98%	上海汇衡律师事务所合伙人、律师。

表 3.1.2-3 (董事会下属委员会)

董事会下属委员会名称	职责	组成人员姓名	职务
战略规划与投资决策委员会	对公司中长期发展规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定必须经董事会批准的重大投融资方案进行研究并提出建议；对《公司章程》规定必须经董事会批准的重大资本运作、资本经营项目和关联交易项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查。	陈振鸿 徐宜阳 何海涛	主任委员 委员
薪酬与考核委员会	研究制定高管人员的薪酬计划与考核方案；审查高管人员的职责履行情况并对其进行年度绩效考评；监督公司薪酬制度的制定与执行情况。	徐宜阳 何海涛 许敬东	主任委员 委员
风险控制与审计委员会	确定公司风险管理的总体目标和政策；提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；审核公司的财务信息及其披露；审查公司的内控制度。	汪宗熙 何海涛 许敬东	主任委员 委员
信托委员会	督促公司依法履行受托职责。组织制订公司信托业务发展专项规划；对公司信托业务运行情况进行定期评估；当公司或股东利益与受益人利益发生冲突时，研究提出维护受益人利益的具体措施等。	何海涛 汪宗熙 许敬东	主任委员 委员

### 3.1.3 监事、监事会及其下属委员会

表 3.1.3-1（监事会成员）

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	所推举的股东名称	该股东持股比例（%）	简要履历
刘利娟	监事会主席	女	57	2008.6.20	爱建股份	98%	曾任上海爱建股份有限公司纪委书记、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。
吴树楠	监事	男	56	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	57	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。



本公司监事会未设立下属委员会。

### 3.1.4 高级管理人员

表 3.1.4

姓名	职务	性别	年龄	选任日期	金融从业年限	学历	专业	简要履历
周伟忠	总经理 (拟任)	男	46	2008.6.20	29	本科	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	35	2008.6.20	5.5	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。
陈柳青	副总经理 兼董事会 秘书	男	51	2008.6.20	9	本科	项目管理	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、董事会秘书。
倪忠芳	财务总监	男	60	2008.6.20	6	本科	管理工程	曾任上海爱建股份有限公司投资部副经理、审计部副经理、监事会秘书。
侯勤	营运总监	女	52	2008.6.20	8	本科	经济管理	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。

### 3.1.5 公司员工

表 3.1.5

项目		报告期年度 (09)		上年度 (08)	
		人数	比例	人数	比例
年龄分布	25 以下	4	7.0%	—	—
	25—29	10	17.6%	14	25%
	30—39	19	33.3%	20	35%
	40 以上	24	42.1%	22	40%
学历分布	博士	2	3%	3	5%
	硕士	15	26%	13	23%
	本科	31	54%	30	53%
	专科	3	6%	3	6%
	其他	6	11%	7	13%
岗位分布	董事、监事及其他高级管理人员（在编在岗）	3	5.3%	3	5%
	自营业务人员	4	7.0%	4	7%
	信托业务人员	16	28.1%	15	27%
	其他人员	34	59.6%	34	61%

### 3.2 公司治理信息

#### 3.2.1 年度内召开股东会情况

2009 年度，公司股东会依据《公司法》及公司章程的有关规定行使职权，履行责任。本年度内未召开股东大会，通过通讯表决方式作出股东会决议 3 份：

1. 2009 年 2 月 9 日，股东会作出“关于修改公司章程的决议”。

2. 2009 年 12 月 20 日，股东会作出“关于同意转让上海表业有限公司 25%股权的决议”。（注：此项决议系信托投资）

3. 2009 年 12 月 25 日，股东会作出“关于续聘立信会计师事务所有限公司担任本公司 2009 年度财务报告审计工作的决议”。

#### 3.2.2 董事会及其下属委员会履行职责情况

董事会在 2009 年度召开了第三届第三、四次会议；通过临时通讯表决方式作出董事会决议 4 个。董事及独立董事均履行其职责，对各项议案进行了审议表决。

2009 年 4 月 1 日，公司董事会召开第三届第三次会议，听取了周伟忠总经理作的《关于 2008 年工作总结及 2009 年工作任务的报告》，并审议了 5 项议案：1) 关于运用自有资金购买上海华生化工有限公司壹仟伍佰万元信托受益权的议案；2) 关于审议公司《2008 年度风险管理报告》的议案；3) 关于审议公司《2008 年度风险管理自我评估报告》的议案；4) 关于审议公司《2008 年度合规管理自我评估报告》的议案；5) 关于开展结构化证券投资信托业务的议案。会议作出了相关决议。

2009 年 5 月 15 日，公司董事会召开第三届第四次会议，共审议了 5 项议案：1) 关于审议《上海爱建信托投资有限责任公司 2008 年度报告》的议案；2) 关于审议《上海爱建信托投资有限责任公司 2009 年度财务预算（草案）》的议案；3) 关于抵债资产（建材）核销及部分固定资产报废的议案；4) 关于审议开展结构化证券投资信托业务的议案；5) 关于处置天安保险股份有限公司股份的议案。会议作出了相关决议。

2009 年，董事会通过临时通讯表决方式作出决议 4 个：

1. 2009 年 1 月 7 日，公司董事会作出“关于修改公司《章程》的决议”。

2. 2009 年 6 月 22 日，公司董事会作出“关于使用公司外汇自有资金开展贷款业务的决议”。

3. 2009 年 12 月 24 日，公司董事会作出“关于续聘立信会计师事务所有限公司担任 2009 年度财务报表审计工作的决议”。

4. 2009 年 12 月 24 日，公司董事会作出“关于同意核销股权投资损失的决议”。

董事会执行完毕股东会在 2009 年的相关决议，并按股东会授权执行相关工作。

2009 年，董事会下属风险控制与审计委员会召开一次会议，审议公司《2008 年度风险管理报告》。

独立董事履职情况

独立董事姓名	本年出席董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
许敬东	2	2	0	0
何海涛	2	2	0	0

### 3.2.3 监事会履行职责情况

2009 年度，监事会共召开了一次会议。2009 年 4 月 30 日，第二届监事会第二次会议，审议通过了 2008 年度报告。监事会的全体成员列席了第三届董事会第三、四次会议，并对董事会审议的议案发表独立意见和建议。

监事会履职情况：

检查公司财务。监事会定期分析公司的经营和财务状况，督促年度审计工作，并对年度报告进行审议，提出独立审核意见和建议。

履行监督职责。对董事会形成的决议及执行决议的情况依法监督。根据监管机构下发的相关文件，监事会关注公司各项业务，督促管理层防范业务风险。针对上海银监局现场检查的意见，监事会关注公司内控制度等事项的整改及关于哈尔滨集合信托计划的风险化解、资产追索。根据《公司法》、《公司章程》，监事会对公司董事、总经理等高管人员从业行为进行了监督，督促管理层在公司经营管理活动中进一步增强守法合规意识，建立健全内控、风险管理制度和监督机制，充分做好处置可能发生流动性风险的各项预案，以推进公司重组和促进公司业务稳健发展。

### 3.2.4 高级管理人员履职情况

2009 年，公司高管层较好地履行了应有的职责，在资产清收、业务拓展、内部管理等方面做了大量富有成效的工作，不仅顺利应对并暂时化解了哈尔滨信托计划到期兑付风险，而且全面超额完成了全年工作目标和任务。2009 年，公司加大资产追索力度，在资产清收方面取得重大突破，并积极拓展自有资金运作新途径，开展了新股申购及债券投资业务，获得了良好收益。在国际金融危机的不利背景下，公司管理层审时度势，带领员工积极开拓信托业务，拓展业务类型，年内共发行了 5 个集合信托计划，同时还成功兑付了 5 个集合信托计划，业务发展能力得到进一步增强。与此同时，公司管理层十分重视内部管理建设，出台了一系列规章制度，进

进一步规范了公司内部管理行为，风险管控能力得到进一步强化，为公司健康稳定发展提供了坚强保障，此外公司还开展了守法合规教育活动，增强了员工守法合规意识，提高了公司的凝聚力。

#### 4、经营管理

##### 4.1 经营目标、方针、战略规划

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

##### 4.2 所经营业务的主要内容

自营资产运用与分布表

资产运用	金额(万元)	占比(%)	资产分布	金额(万元)	占比(%)
货币资产	18,327.37	40.36	基础产业	-	-
贷款及应收款	7,581.45	16.70	房地产业	9,812.92	21.61
交易性金融资产	10.61	0.02	证券市场	3,375.86	7.44
可供出售金融资产	365.25	0.81	实业	10,376.34	22.85
持有至到期投资	3,000.00	6.61	金融机构	20,496.82	45.14
长期股权投资	5,426.10	11.95	其他	1,343.15	2.96
其他	10,694.31	23.55			
资产总计	45,405.09	100.00	资产总计	45,405.09	100.00

注：该表与资产负债表资产总额的差额（7,167.08万元）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	3,382.49	0.48	基础产业	-	-
贷款	94,699.59	13.41	房地产	452,770.00	64.13
交易性金融资产	-	-	证券市场	833.25	0.12
可供出售金融资产	-	-	实业	166,411.06	23.57
持有至到期投资	-	-	金融机构	3,382.48	0.48
长期股权投资	132,086.21	18.71	其他	82,601.90	11.70
其他	475,830.40	67.40			
其中：投资性房地产	397,570.00	56.31			
信托资产总计	705,998.69	100.00	信托资产总计	705,998.69	100.00

注：该表与资产负债表资产总额的差额（125,654.81万元）系计提的资产减值准备

### 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

#### 4.4.1 内部控制环境和内部控制文化

公司按照现代企业制度的要求，建立了以股东会、董事会、监事会以及经营管理层为核心的内部法人治理结构。不断完善和健全管理体制，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。报告期内，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合规经营理念，对董事会负责的意识高度提升；二是不断完善为公司稳健发展而建立的制衡机制，2009年在双重审批机制的业务决策模式上，更加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和信息反馈，以期达到风险可防可控及剩余风险在公司可接受的范围中；三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的意识和效果，使风险管控贯穿于经营活动的全过程，营造了风险控制为先的企业文化。

#### 4.4.2 内部控制措施

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

设置专门的资产托管部来管理、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。

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，理顺了风险管理、合规管理及稽核审计工作的管理体制、机制，重点解决职能定位、报告路线、不相容职务分离、风险及合规事件处置机制、问题整改机制等系统性问题。2009年度，公司制订了《重大突发事件报告制度实施细则》、《档案管理办法》、《结构化证券投资信托业务操作规程指引（试行）》及《信托产品推介管理暂行办法》，修订了《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）》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。通过明确风控、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，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《业务决策委员会项目评审工作规则》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的控制，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，公司完成 ISO 质量体系文件的全面修订，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 2008 年以来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。此外，结合香港品质保证局提出的 2009~2011 年认证单位将质量管理体系文件由 ISO9001:2001 版升级为 ISO9001:2008 版的要求，从公司管理和业务开展的实际需求出发，结合 ISO9001:2008 版标准重点强调的信息技术风险控制与风险管理理念方面的要求，在对照公司管理活动和业务开展内容的基础上，着重对 ISO9001:2001 版质量手册进行逐项修订，并顺利通过香港品质保证局的转版认证。ISO9001:2008 版质量管理体系认证证书已于 2009 年 10 月份取得。

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。

#### 4.4.3 信息交流与反馈

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

报告期内公司建立了多种信息交流与反馈渠道，如通过内部网络进行日常经营业务的沟通；通过执行 ISO《文件控制程序》，使各类业务和行政文件按要求进行沟通；定期编制内部通讯进行相互沟通；定期或不定期地召开公司总经理办公会议和扩大会议，通报经营活动中各类信息。2009 年，对公司外网进行更新维护，根据公司业务推进，适时发布产品信息；更新公司新闻，提升公司形象；登载最新信托法规、监管信息、行业信息。为便于公司各渠道的信息集中、归类、分享，年度内推出了内部信息发布平台，包含：产品信息、经济信息、各期信托研究、各类制度和文件等，为查询公司相关信息提供了方便。目前公司还在着力发展综合电子化信息化沟



通渠道，以期实现业务信息、财务信息、管理信息、客户信息等分级授权享用。公司内部信息渠道通畅，传递和反馈安全迅捷，对提高公司经营效率，保障公司安全运行，持续健康发展起到促进作用。

#### 4.4.4 监督评价与纠正

公司建立了自控、互控与监控三结合的监督机制，对内部控制活动进行检查、监督和纠正。通过风控合规部门事前评估和事中检查，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 ISO9001:2000 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 21 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，修订《指定用途资金信托合同》格式文本及公司反洗钱相关制度；规范文件流转单部门名称及信托事务清算报告的基本内容，将营销过程纳入合规控制；核销的抵债资产(上海化工总公司建材)具备董事会批准的资产处置文件，缺少董事会资产损失核销文件，缺少的文件也已取得；完善受益人较多的股权类信托项目的客户身份识别和重新识别工作；明确信托计划中关于当事人的释义及信托合同中信托利益计算公式；明确信托事务清算报告上加盖公司印章的要求；加强信托经理项目管理中制度执行力；完成委托存款业务清理工作等。

### 4.5 风险管理

#### 4.5.1 风险管理概况

近年来，公司一直重视风险管理体系及相关制度的建设，2007 年底恢复了集合资金信托计划业务后，采取了稳健的业务发展策略，把风险控制放在首要的位置上。

2008 年以来，公司颁布了《合规风险管理办法》、《风险管理办法》、《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》、《业务决策委员会项目评审工作细则》、《信托授信管理指引》、《房地产业务尽职工作指引》等多项风险管理制度，覆盖了事前、事中、事后的业务各个环节。在基本完善风险管理制度框架后，2009 年着重强化制度的执行力，并收到了很好的效果，风险管控能力得

到了加强。

在事前尽职调查环节，在强化原有制度执行的基础上，针对公司房地产业务比例较高的特点，2009年专门颁布了《房地产业务尽职工作指引》，进一步细化了房地产业务尽职调查的要求，有效地提高了尽职调查的质量，为业务的风险评估及决策提供了充分的依据。

在决策环节，公司建立了业务决策委员会评审、总经理审批、董事会审批的多重决策机制，贯彻了集体决策的基本原则，有效地提高了决策的科学性，降低了决策失误的风险。

在业务的事中管理环节，2008年颁布了《信托授信管理指引》，明确了业务、托管、风控等部门和人员对项目管理的职责，加大项目的事中管理力度，初步建立了项目管理的监控、预警、预处置的风险控制和化解管理制度。

监管部门2009年先后对我司房地产业务、内部控制进行了现场检查，均肯定了公司在风险管理制度建设及执行上取得的进步。

#### 4.5.2 风险状况

##### 4.5.2.1 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

#### ① 产品类型有信用贷款、抵押贷款。

信用贷款余额 1,687.92 万元，比上年末 3,802.83 万元减少 2,114.91 万元，减幅 55.61%。减少的主要原因系收回 1 笔呆帐贷款共计 1,657 万元；结转 1987 年—1996 年息转本外币贷款 66.95 万美元（折人民币 457.17 万元）；汇率变动 0.74 万元。抵押贷款余额 5,440.79 万元，比上年末 14,340.82 万元减少 8,900.03 万元，减幅 62.06%。减少的主要原因系 2009 年度新增贷款 3 笔 13,000 万元；收回贷款 21,900 万元，其中收回呆滞贷款 1,600 万元；汇率变动 0.03 万元。

#### ② 公司 2009 年不良信用资产余额 2,139.90 万元，比上年末 5,870.84 万元下

降 3,730.94 万元，降幅 63.55%；不良资产率为 7.17%，比上年末 15.25%下降 8.08 个百分点，降幅 52.98%。2009 年公司发放 3 笔人民币贷款共计 13,000 万元，收回贷款 23,557 万元，其中收回不良贷款 3,257 万元。不良贷款的水平和发展趋势：公司 2009 年新增贷款 13,000 万元，收回贷款 23,557 万元，贷款总额有所下降，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。

拨备充足率为 100%。

③ 信贷评级分布：5,000 万元为正常类贷款，占贷款总额的 70.14%，其余均为损失类贷款，占贷款总额的 29.86%。

④ 产品和行业多样性：其中咨询服务业贷款 5,230.62 万元，占贷款总额的 73.37%；制造业贷款 1,199.98 万元，占贷款总额的 16.83%；其他行业贷款 698.11 万元，占贷款总额 9.80%。

⑤ 借款人组成：其中个人占贷款总额的 0.42%；企业占贷款总额 99.58%。

⑥ 贷款期限分布：其中 5,000 万元为 1 年以内贷款，占贷款总额的 70.14%，其余均为 5 年以上贷款，占贷款总额的 29.86%。

## （2）信托业务

① 公司 2009 年末信托贷款规模为 94,699.59 万元，占信托业务总规模的比重为 13.41%。

2009 年度末，计提各类信托贷款及投资坏帐准备 125,654.81 万元，较上年末 126,996.86 万元减少 1,342.05 万元。

② 不良信托财产为 119,761.61 万元，占信托财产总额的比率为 16.97%。

公司在委贷业务方面主要是做好清理工作，固定资产贷款和流动资金贷款的规模呈下降趋势。因目前现存的委托贷款的资产质量很差，有相当一部分为逾期贷款，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

确认抵押品的原则是完成抵押登记。

### 4.5.2.2 市场风险状况

公司的市场风险主要表现在：证券市场投资、股权投资价值波动的风险和汇差损失。2009 年国际金融、经济危机趋于缓和，并逐步复苏，资本市场出现了较大幅度的上升。因国际市场的变化，国内积极的宏观经济政策也使得宏观经济步入快速增长通道，在一定程度上减低了相关投资的市场风险。

公司总体市场风险水平较低，主要的市场风险在于汇率、利率和宏观经济周期。

自营业务中公司股权投资 5,426.10 万元，证券投资基金投资 363.38 万元，可能随公允价格（市值）产生波动；2009 年全年汇差净损失 3.57 万元，随着公司外汇资本从 1,755 万美元降至 500 万美元，汇率风险趋于下降；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。

信托业务中股权投资 132,086.21 万元，其中实业投资 126,811.46 万元；证券投资基金投资 833.25 万元；收益权投资 4,441.50 万元。投资性房地产 397,570.00 万元。其他投资 78,160.40 万元。均受市场波动的影响。

#### 4.5.2.3 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。主要风险在于公司控制风险的自动化程度较低。

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，我司考虑近期开发相应的估值核算系统，估值系统的开发可以减少手工计算的环节，降低操作上的风险。

2009 年公司没有操作失误记录 and 任何损失，也没有发生内部和外部的欺诈情况；业务和会计中遵循管理规定和公司的各项规章制度，审批程序清晰。

#### 4.5.3 风险管理

##### 4.5.3.1 信用风险管理

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 08 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，风控合规部门在 2009 年对房地产业务进行了两次压力测试，从而使管理层对公司风险的整体状况有了详尽了解，也能针对风险适时制订有效的处置应对措施。

#### 4.5.3.2 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。

#### 4.5.3.3 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意见

### 审 计 报 告

信会师报字（2010）第 10276 号

上海爱建信托投资有限责任公司全体股东：

我们审计了后附的上海爱建信托投资有限责任公司（以下简称公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表（固有）、2009 年度的利润表（固有）、2009 年度的现金流量表（固有）和 2009 年度的股东权益变动表（固有）及财务报表附注（固有）。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重

大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果以及现金流量。

立信会计师事务所  
有限公司

中国注册会计师：黄 晔

中国注册会计师：施朝禺

中国·上海

二〇一〇年二月二十五日

## 5.1.2 资产负债表

报表日期：2009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	10.53	12.72	向中央银行借款	-	-
存放同业款项	18,316.84	9,144.53	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	10.61	-	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	128.62	231.25	应付职工薪酬	100.52	68.15
发放贷款和垫款	4,950.00	12,177.00	应交税费	653.92	248.82
可供出售金融资产	365.25	187.20	应付利息	-	-
持有至到期投资	3,000.00	-	预计负债	-	-
长期股权投资	2,418.77	3,222.08	应付债券	-	-
投资性房地产	-	-	递延所得税负债	-	-
固定资产	85.58	109.13	其他负债	56.11	54.47
无形资产	56.98	65.85			
递延所得税资产	-	-	负债合计	810.55	371.44
其他资产	8,894.83	7,896.27			
			所有者权益：		
			实收资本	100,000.00	100,000.00
			资本公积	9,275.08	9,097.03
			减：库存股	-	-
			盈余公积	6,864.19	6,864.19
			一般风险准备	842.04	842.04
			未分配利润	-79,553.85	-84,128.67
			所有者权益合计	37,427.46	32,674.59
资产总计：	38,238.01	33,046.03	负债及所有者权益总计：	38,238.01	33,046.03

总经理：周伟忠

会计主管：倪忠芳

复核：徐成娅

制表：黄晓



### 5.1.3 利润表

报表日期：2009 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	6,213.11	4,793.96
利息净收入	2	929.34	866.16
利息收入	3	792.01	938.05
利息支出	4	-137.33	71.89
手续费及佣金净收入	5	5,208.35	3,562.99
手续费及佣金收入	6	5,262.66	3,662.69
手续费及佣金支出	7	54.31	99.70
投资收益（损失以“-”号填列）	8	46.69	832.27
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	-3.57	-467.46
其他业务收入	12	32.30	-
二、营业支出	13	1,109.18	1,844.55
营业税金及附加	14	352.51	235.16
业务及管理费	15	3,283.46	2,792.11
资产减值损失	16	-2,526.79	-1,182.72
其他业务成本	17	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	5,103.93	2,949.41
加：营业外收入	19	83.00	204.78
减：营业外支出	20	69.68	1,408.49
四、利润总额	21	5,117.25	1,745.70
减：所得税费用	22	542.43	45.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23	4,574.82	1,700.20
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：倪忠芳

复核：徐成娅

制表：黄晓

### 5.1.4 所有者权益变动表

报表日期：2009年12月31日

单位：人民币万元

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
一、上年年末余额	100,000.00	9,634.57		6,864.19	842.04	-85,828.87	31,511.93
加：会计政策变更	-	-		-	-	-	-
前期差错更正	-	-		-	-	-	-
二、本年初余额	100,000.00	9,634.57		6,864.19	842.04	-85,828.87	31,511.93
三、本年增减变动金额	-	-537.54		-	-	1,700.20	1,162.66
（一）净利润						1,700.20	1,700.20
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-537.54					-537.54
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-537.54					-537.54
（1）计入所有者权益的金额		-537.54					-537.54
（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	-	-537.54		-	-	1,700.20	1,162.66
(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	9,097.03		6,864.19	842.04	-84,128.67	32,674.59

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	9,097.03		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(减少以“-”号填列)		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							
4. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							

项目	本金额						
	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	-	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

总经理：周伟忠

会计主管：倪忠芳

复核：徐成娅

制表：黄晓

## 5.2 信托资产

### 5.2.1 信托项目资产负债汇总表

报表日期：2009年12月31日

单位：人民币万元

序号	项目	期末余额
1	信托资产：	
2	1. 货币资金	3,382.49
3	2. 拆出资金	-
4	3. 存出保证金	-
5	4. 交易性金融资产	-
6	5. 衍生金融资产	-
7	6. 买入返售金融资产	-
8	其中：6.1 买入返售证券	-
9	6.2 买入返售信贷资产	-
10	7. 应收款项	99.00
11	8. 发放贷款	53,046.61
12	其中：8.1 基础产业	-
13	8.2 房地产	47,520.00
14	9. 可供出售金融资产	-
15	10. 持有至到期投资	-
16	11. 长期应收款	-
17	12. 长期股权投资	130,221.48
18	其中：12.1 基础产业	-
19	12.2 房地产	7,128.00
20	13. 投资性房地产	393,594.30
21	14. 固定资产	-
22	15. 无形资产	-
23	16. 长期待摊费用	-
24	17. 其他资产	-
25	18. 信托资产总计	580,343.88
26	19. 各项资产减值准备	125,654.81
27	信托负债：	
28	20. 交易性金融负债	-
29	21. 衍生金融负债	-
30	22. 应付受托人报酬	-
31	23. 应付托管费	-
32	24. 应付受益人收益	-
33	25. 应交税费	-
34	26. 应付销售服务费	-
35	27. 其他应付款项	59,644.00

序号	项目	期末余额
36	28. 其他负债	-
37	29. 信托负债合计	59,644.00
38	信托权益：	
39	30. 实收信托	641,213.72
40	30.1 资金信托	518,978.97
41	30.1.1 集合	281,934.32
42	30.1.2 单一	237,044.65
43	30.2 财产信托	122,234.75
44	30.2.1 信贷资产证券化	-
45	30.2.2 其他资产（准）证券化	-
46	31. 资本公积	-
47	32. 损益平准金	-
48	33. 未分配利润	-120,513.84
49	34. 信托权益合计	520,699.88
50	35. 信托负债和信托权益总计	580,343.88

总经理：周伟忠      会计主管：倪忠芳      复核：陈幸华      制表：孔一鸣

#### 5.2.2 信托项目利润及利润分配汇总表

报表日期：2009 年度

单位：人民币万元

序号	项目	年初至报告期末数
1	1. 营业收入	39,429.45
2	1.1 利息收入	9,069.91
3	1.2 投资收益（损失以“-”号填列）	425.97
4	1.2.1 其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-
5	1.3 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-
6	1.4 租赁收入	-
7	1.5 汇兑损益（损失以“-”号填列）	-
8	1.6 其他收入	29,933.57
9	2. 支出	-241.21
10	2.1 营业税金及附加	-
11	2.2 受托人报酬	-
12	2.3 托管费	122.60
13	2.4 投资管理费	-
14	2.5 销售服务费	1.82
15	2.6 交易费用	-
16	2.7 资产减值损失	-1,342.05
17	2.8 其他费用	976.42
18	3. 信托净利润（净亏损以“-”号填列）	39,670.66
19	4. 其他综合收益	-

序号	项目	年初至报告期末数
20	5. 综合收益	39,670.66
21	6. 加：期初未分配信托利润	-121,806.48
22	7. 可供分配的信托利润	-82,135.82
23	8. 减：本期已分配信托利润	38,378.02
24	9. 期末未分配信托利润	-120,513.84

总经理：周伟忠      会计主管：倪忠芳      复核：陈幸华      制表：孔一鸣

## 6、会计报表附注

### 6.1 会计报表编制基准不符合会计核算基本前提的说明

#### 6.1.1 会计报表不符合会计核算基本前提的事项

本公司无上述情况。

#### 6.1.2 对合并会计报表的公司的说明及变动情况

本公司无上述情况。

### 6.2 重要会计政策和会计估计说明

#### 6.2.1 计提资产减值准备的范围和方法

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

(2) 计提方法，每季末进行减值测试。其中：

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

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

关注：有足够理由证明资产价值的减值程度控制在 2% 以内；尽管交易对手目前有能力偿还，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素的债权类资产；交易对手



的现金偿还能力出现明显问题，但交易对手抵押或质押的可变现资产大于等于其债务的本金及收益。计提损失准备 2%。

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

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

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

② 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。

#### 6.2.2 金融资产四分类的范围和标准

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

#### 6.2.3 交易性金融资产核算方法

取得时以公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

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

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

#### 6.2.4 可供出售金融资产核算方法

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领

取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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

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

#### 6.2.5 持有至到期投资核算方法

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

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

处置时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### 6.2.6 长期股权投资核算方法

##### (1) 初始计量

##### ① 企业合并形成的长期股权投资

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

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

##### ② 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### （2）被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### （3）后续计量及收益确认

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

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

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

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

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

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

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

#### 6.2.7 投资性房地产核算方法

本公司无上述项目。

#### 6.2.8 固定资产计价和折旧方法

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

类 别	折旧年限	净残值率	年折旧率
电子设备	5 年	5%	19%
运输工具	4-5 年	5%	19%/23.75%
机具设备	5 年	5%	19%
业务设备	5 年	5%	19%
家具设备	5 年	5%	19%
其 他	5 年	5%	19%

折旧方法：年限平均法。

#### 6.2.9 无形资产计价及摊销政策

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

#### 6.2.10 长期应收款的核算方法

本公司无该项目。

#### 6.2.11 长期待摊费用的摊销政策

本公司无该项目。

#### 6.2.12 合并会计报表的编制方法

本公司无该项目。

#### 6.2.13 收入确认原则和方法

- 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。

#### 6.2.14 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%。

#### 6.2.15 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。

### 6.3 或有事项说明

本公司无上述情况。

### 6.4 重要资产转让及出售说明

本公司无上述情况。

### 6.5 会计报表中重要项目的明细资料

#### 6.5.1 自营资产经营情况

##### 6.5.1.1 信用风险资产情况

表 6.5.1.1

单位：人民币万元

信用风险资产五级分类	正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类	信用风险资产合计	不良合计	不良率(%)
期初数	32624.83	-	-	-	5870.84	38495.67	5870.84	15.25
期末数	27363.72	350.00	3.00	-	2136.90	29853.62	2139.90	7.17

不良资产合计=次级类+可疑类+损失类

##### 6.5.1.2 各项资产减值损失准备情况

表 6.5.1.2

单位：人民币万元

	期初数	本期计提	本期转回	本期核销	期末数
贷款损失准备	5,966.65	50.00	3,837.94	-	2,178.71
一般准备	-	-	-	-	-
专项准备	5,966.65	50.00	3,837.94	-	2,178.71
其他资产减值准备	1,214.17	750.00	-	-	1,964.17
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	2,485.89	797.95	207.88	68.63	3,007.33
坏账准备	29.10	8.63	20.86	-	16.87
投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-

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

表 6.5.1.3

单位：人民币万元

	自营股票	基金	债券	长期股权投资	其他投资	合计
期初数	37.19	186.37	-	5,671.61	1,000	6,895.17
期末数	12.49	363.37	3,000.00	5,426.10	2,500	11,301.96

### 6.5.1.4 前五名的自营长期股权投资情况

表 6.5.1.4

企业名称	占被投资企业权益的比例	主要经营活动	投资损益
1. 上海正浩资产管理有限公司	12.75%	资产经营管理	-
2. 天安保险股份有限公司	0.67%	保险	-
3. 申银万国证券股份有限公司	352 万股	证券	70.40
4. 上海利成投资咨询有限公司	10.20%	企业投资经营咨询、信息咨询	-
5. 无			

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

### 6.5.1.5 前五名的自营贷款情况

表 6.5.1.5

企业名称	占贷款总额的比例	还款情况
1. 上海民晟投资有限公司	70.14%	贷款尚未到期
2. 江苏新苑集团公司	16.83%	逾期，已向法院申请执行
3. 上海工投国际经贸有限公司	5.79%	逾期，企业已被注销
4. 上海国泰康达企业投资管理有限公司	2.67%	逾期，正在执行协调过程中
5. 上海海能实业公司	2.53%	逾期，本期已收回 1600 万元。

### 6.5.1.6 表外业务情况

表 6.5.1.6

单位：人民币万元

表外业务	期初数	期末数
担保业务	-	-
代理业务（委托业务）	75,995.12	62,367.67
其他	-	-
合计	75,995.12	62,367.67

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，包括委托贷款和委托投资。

### 6.5.1.7 公司当年的收入结构

表 6.5.1.7

收入结构	金额（万元）	占比(%)
手续费及佣金收入	5,262.66	84.71
其中：信托手续费收入	5,248.50	84.47
投资银行业务收入	-	-
利息收入	792.01	12.75
其他业务收入	28.73	0.45
其中：计入信托业务收入部分	-	-
投资收益	46.69	0.76
其中：股权投资收益	70.40	1.13
证券投资收益	180.68	2.91
其他投资收益	-204.39	-
公允价值变动收益	-	-
营业外收入	83.00	1.33
收入合计	6,213.09	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。

## 6.5.2 信托财产管理情况

### 6.5.2.1 信托资产情况

表 6.5.2.1

单位：人民币万元

信托资产	期初数	期末数
集合	273,056.32	281,934.32
单一	342,893.49	237,044.65
财产权	122,234.75	122,234.75
合计	738,184.56	641,213.72

#### 6.5.2.1.1 主动管理型信托业务的信托资产情况。

表 6.5.2.1.1

单位：人民币万元

主动管理型 信托资产	期初数	期末数
证券投资类	-	-
股权投资类	-	-
融资类	425,291.72	429,669.72
事务管理类	-	-
合计	425,291.72	429,669.72

#### 6.5.2.1.2 被动管理型信托业务的信托资产情况。

表 6.5.2.1.2

单位：人民币万元

被动管理型 信托资产	期初数	期末数
证券投资类	263.06	-
股权投资类	-	-
融资类	48,128.28	1,297.39
事务管理类	264,501.50	210,246.61
合计	312,892.84	211,544.00

### 6.5.2.2 本年度已清算的信托项目情况

## 6.5.2.2.1 本年度已清算的信托项目情况

表 6.5.2.2.1

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计金额 (万元)	加权平均实际年化收益率
集合类	4	45,122.00	10.19%
单一类	19	111,897.53	82.34%
财产管理类	-	-	-

## 6.5.2.2.2 本年度已清算结束的主动管理型信托项目情况

表 6.5.2.2.2

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计 金额(万元)	加权平均实际 年化信托报酬率	加权平均实际 年化收益率
证券投资类	-	-	-	-
股权投资类	-	-	-	-
融资类	7	50,122.00	1.25%	9.23%
事务管理类	-	-	-	-

## 6.5.2.2.3 本年度已清算结束的被动管理型信托项目情况

表 6.5.2.2.3

已清算结束信托项目	项目个数	实收信托合计金 额(万元)	加权平均实际年 化信托报酬率	加权平均实际年 化收益率
证券投资类	2	2,555.00	0.35%	80.56%
股权投资类	-	-	-	-
融资类	4	26,585.33	0.82%	0.49%
事务管理类	10	77,757.20	0.88%	115.64%

## 6.5.2.3 本年度新增的信托项目情况

表 6.5.2.3

新增信托项目	项目个数	实收信托合计金额 (万元)
集合类	5	79,000.00
单一类	9	31,657.78
财产管理类	-	-
新增合计	14	110,657.78
其中：主动管理型	6	84,000.00
被动管理型	8	26,657.78

#### 6.5.2.4 信托业务创新成果和特色业务有关情况

无

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

无

#### 6.5.2.6 信托赔偿准备金的提取、使用和管理情况

无

### 6.6 关联方关系及其交易

#### 6.6.1 关联交易

表 6.6.1

	关联交易数量	关联交易金额(万元)	定价政策
自营业务	-	-	按协议价或成本价
信托业务	3	5,000.00	
合计	3	5,000.00	

#### 6.6.2 关联方关系

表 6.6.2

关系性质	关联方名称	法定代表人	注册地址	注册资本	主营业务
母公司	上海爱建股份有限公司	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

#### 6.6.3 本公司与关联方的重大交易事项

## 6.6.3.1 固有与关联方之间交易情况

表 6.6.3.1

单位：人民币万元

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

## 6.6.3.2 信托与关联方交易情况

表 6.6.3.2

单位：人民币万元

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

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

## 6.6.3.3.1 固有与信托财产之间的交易情况

表 6.6.3.3.1

单位：人民币万元

固有财产与信托财产相互交易			
	期初数	本期发生额	期末数
合计	1,000.00	1,500.00	2,500.00

#### 6.6.3.3.2 信托项目之间的交易情况

表 6.6.3.3.2

单位：人民币万元

信托资产与信托财产相互交易			
	期初数	本期发生额	期末数
合计	-	5000.00	5000.00

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

无

#### 6.7 会计制度的披露

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

2、信托业务会计报表本年度按照监管报表格式进行编报。2010 年将按照财政部 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》有关规定进行编制。

### 7、财务情况说明书

#### 7.1 利润实现和分配情况

2009 年度公司实现净利润 4,574.82 万元，因公司未分配利润为负值(-79,553.85 万元)，根据金融企业财务规则第五十一条“企业弥补以前年度亏损和提取盈余公积后，当年没有可供分配的利润时，不得向投资者分配利润，但法律、行政法规另有规定除外。”的规定，不进行利润分配。

#### 7.2 主要财务指标

指标名称	指标值 (%)
资本利润率	13.05
加权年化信托报酬率	0.98%
人均净利润	77.54 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

无

### 8.3 变更注册资本、注册地或公司名称、公司分立合并事项

无

### 8.4 公司的重大诉讼事项

#### 8.4.1 本年度无重大未决诉讼事项

#### 8.4.2 无以前年度发生，于本报告年度内终结的诉讼事项

#### 8.4.3 无本报告年度发生，于本报告年度内终结的诉讼事项

### 8.5 公司及其董事、监事和高级管理人员受到处罚的情况

无

## 8.6 监管意见及整改情况

2009年3月13日，上海银监局下发了《关于上海爱建信托投资有限责任公司风险化解有关问题的监管意见》（沪银监发[2009]59号），对公司风险化解情况提出了监管意见。

针对此监管意见，公司制定了《哈尔滨爱建新城地下商铺信托项目风险化解方案》，并于2009年4月10日上报上海银监局。同时，在上海市金融办的大力协调、支持下展开了对4月26日到期的哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托计划的延期和重组工作。

2009年5月4日，上海银监局再次下发了《关于上海爱建信托投资有限责任公司风险化解有关问题的监管意见》（沪银监发[2009]115号），对哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托计划所引发的风险提出了尽快落实资产确权、确定重组方案等监管意见。

针对此监管意见，公司在上海市政府的领导支持及大股东上海爱建股份公司的主导下，与上海国际集团一起制订了哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托计划的重组方案，同时启动了对哈尔滨爱建新城地下商铺集合管理信托计划的资产确权及追索工作。

## 8.7 本年度重大事项临时报告

无

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

无

## 9、公司监事会意见

### 9.1 监事会对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，并建立了较为完善的公司内部控制制度；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 2009 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 监事会对公司关联交易的独立意见

报告期内，公司关联交易的程序合法，定价公平合理，未发现有损害公司、股东利益的行为。