证券代码：600643　　证券简称：爱建股份　　公告编号：临 2009-038

上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要

独立财务顾问：海通证券股份有限公司 HAITONG SECURITIES CO., LTD.

交易对方名称：上海国际集团有限公司
住所及通讯地址：上海市九江路111号
签署日期：2009年11月2日

声　明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn；备查文件置于上海市零陵路599号上海爱建股份有限公司。

本公司及董事会全体成员保证重大资产重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，并对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会和其他政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对重大资产重组报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

上海爱建股份有限公司董事会
二〇〇九年十一月二日

释　义

除非另有说明，以下简称在本报告书摘要中的含义如下：

本报告书	指	上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）
本报告书摘要	指	上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要（草案）
本公司、公司、上市公司、爱建股份	指	上海爱建股份有限公司（600643.SH）
上海国际集团、国际集团	指	上海国际集团有限公司，为本次非公开发行的对象
上投房产	指	上海市上投房地产有限公司
通达房产	指	上海通达房地产有限公司
交易标的、标的资产、拟购买资产	指	上投房产100%股权和通达房产100%股权
标的公司	指	上投房产和通达房产
本次发行、本次非公开发行、本次发行股份购买资产、本次重大资产重组、本次交易	指	上海国际集团以其持有的上投房产100%股权、通达房产100%股权认购爱建股份本次非公开发行的股票
《发行股票购买资产协议》	指	本公司与上海国际集团签订的《非公开发行股票购买资产协议》
《补充协议》	指	本公司与上海国际集团签订的《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》
上海上投	指	上海上投置业发展有限公司
宝山上投	指	上海宝山上投置业有限公司
绍兴上投	指	绍兴上投置业发展有限公司
苏州上投	指	苏州上投置业有限公司
天津中新名都	指	天津中新名都房地产开发有限公司
天津上投	指	天津上投置业发展有限公司
新上海国际园艺	指	新上海国际园艺有限公司
新世纪房产	指	上海新世纪房产服务有限公司
天地行	指	上海天地行房地产营销有限公司
高信物流	指	上海高信国际物流有限公司
汇通房产	指	上海汇通房地产有限公司
胜清置业	指	上海胜清置业有限公司
新安亭	指	上海新安亭置业有限公司
审计评估基准日	指	2009年7月31日
拟购买资产2年1期审计报告、拟购买资产审计报告	指	上海东华会计师事务所有限公司出具上投房产、通达房产2007年、2008年和2009年1-7月/7月31日财务报告之审计报告
拟购买资产2年1期模拟合并审计报告、拟购买资产模拟合并审计报告	指	上海东华会计师事务所有限公司出具的假设上投房产、通达房产合并下的2007年、2008年和2009年1-7月/7月31日财务报告之审计报告
拟购买资产1年1期盈利预测审核报告、拟购买资产盈利预测审核报告	指	上海东华会计师事务所有限公司出具上投房产、通达房产2009年8-12月和2010年盈利预测报告之审核报告
上市公司1年1期备考合并审计报告、上市公司备考合并审计报告	指	立信会计师事务所有限公司出具的假设本次交易于2008年1月1日完成而编制的爱建股份2008年和2009年1-7月/7月31日备考合并财务报告之审计报告
上市公司1年1期备考盈利预测审核报告、上市公司备考盈利预测审核报告	指	立信会计师事务所有限公司出具的假设本次交易于2008年1月1日完成而编制的爱建股份2009年8-12月年和2010年备考盈利预测报告之审核报告
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
上海市金融办	指	上海市金融服务办公室
上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
海通证券、独立财务顾问	指	海通证券股份有限公司
法律顾问、国浩律师事务所	指	国浩律师集团（上海）事务所
东华会计师事务所	指	上海东华会计师事务所有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所有限公司
天健兴业评估、评估机构	指	北京天健兴业资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重大资产重组管理办法》	指	中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号）
《证券发行管理办法》	指	中国证监会《上市公司证券发行管理办法》（证监会令第30号）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2008年修订）》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

说明：本报告书中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成。

第一章　重大事项提示

一、　重大不确定性

（一）　盈利预测的不确定性

本报告书中“第十二章 财务会计信息”章节包含了拟购买资产及本公司购买标的资产后的2009年8-12月、2010年度盈利预测。

上述盈利预测为根据截止盈利预测报告签署日已知的情况和资料对本公司及拟购买资产的经营业绩所作出的预测。这些预测基于一定的假设，其中有些假设的实现取决于一定的条件或可能发生的变化。同时，意外事件也可能对盈利预测的实现造成重大影响。

（二）　资产交割日的不确定性

本次重大资产重组中拟购买资产交割的前提条件包括：本次交易获得上海市金融办批准、上海市国资委批准、公司股东大会通过，以及中国证监会核准。中国证监会核准至完成资产交割，还需要履行必要的手续。因此资产交割日具有一定的不确定性。

二、　重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，请特别注意以下风险。详细的风险情况及对策请阅读本报告书“第十一章 董事会讨论与分析”中的“第四节 风险因素分析”相关内容。

（一）　政策风险

房地产开发行业是关系到国计民生的重要产业，国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。虽然2008年下半年以来国家陆续出台一系列有利于房地产行业发展的政策并使得2009年上半年我国房地产市场出现了明显的回升，但不排除未来国家将出台相关政策以防止可能发生的房地产开发行业的局部过热现象。如果交易后公司未来不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。相关政策风险主要体现在土地调控政策、税收政策、金融调控政策等方面。

（二）行业和经营风险

本次交易后，本公司主营业务将发生一定变化，公司房地产开发业务的规模有较大幅度的增加。房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受国民经济发展周期影响较大，因此公司的业务和业绩存在一定的波动风险。其次，房地产市场竞争日趋激烈，除了国内新的投资者不断加入外，大量拥有资金、技术和管理优势的海外地产基金和实力开发商也积极介入国内房地产市场。另一方面，国家对房地产业发展的宏观调控政策不断出台和完善，房地产业正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型过程中，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。

此外，本次拟购买的房地产开发业务资产在经营过程中可能进一步面临产品与原材料价格波动、拆迁、安置补偿、土地储备政策变化等外部因素，将可能增大项目开发难度以及产生产品溢价空间缩小、与协作方发生纠纷等业务经营风险。在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

（三）审批风险

本次交易尚需经上海市金融办和上海市国资委批准，并需经公司股东大会审议通过以及中国证监会的核准。上述批准或核准事宜均为本次交易的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性。因此，本次交易存在审批风险。

（四）股市风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生重大影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格。另外，行业的景气变化、宏观经济形势变化、国家经济政策和调整、公司经营状况、投资者心理变化等种种因素，都会对股票价格带来影响。为此，本公司提醒投资者，需正视股价波动及今后股市中可能涉及的风险。

三、其他需要关注的事项

1、拟购买资产评估结果尚待取得国有资产监督管理部门的备案

截止本报告书出具日，本次重大资产重组中拟购买资产的评估结果尚未取得上海市国资委的备案确认，目前此项程序正在办理过程中。

因此，公司将于审议本次重大资产重组的临时股东大会前，取得上海市国资委对于本次拟购买资产评估结果的备案确认。若届时无法及时取得上海市国资委对拟购买资产评估结果的备案确认，公司将延期召开临时股东大会。若上海市国资委对拟购买资产的评估结果有异议，从而导致评估机构修改其所出具的标的资产《资产评估报告书》所列示的评估结果的，上海国际集团及本公司将分别另行召开董事会，重新确定并审议修订后的资产评估结果及标的资产作价，并在此基础上取得上海市国资委对标的资产评估结果的备案确认。

2、关于本次重大资产重组与非公开发行股票募集现金分开办理

本公司已于2009年8月10日召开第五届董事会第三十九次会议，会议同步审议通过了本次重大资产重组预案以及本公司向上海国际集团非公开发行股票募集现金预案。截止本报告书出具日，本次重大资产重组所涉及标的资产的审计、评估及盈利预测审核等工作已完成，且相关未决事项已经公司于2009年11月2日召开的第五届董事会第四十三次会议审议通过，同时公司本次非公开发行股票募集现金的相关准备工作也正在同步有序进行过程中。

鉴于此，本公司将于2009年11月27日召开临时股东大会，就本次重大资产重组事项以及非公开发行股票募集现金事项提交临时股东大会进行审议。

此外，根据中国证监会《上市公司非公开发行股票实施细则》第六条的有关规定：“发行方案涉及中国证监会规定的重大资产重组的，重大资产重组应当与发行股票筹集资金分开办理。”因此，本公司将于本次临时股东大会后，分别制作并分开申报本次重大资产重组申请材料及非公开发行股票募集现金申请材料。

本报告书中的相关财务指标数据及股本结构测算等数据，均未考虑公司非公开发行股票募集现金对相关数据的影响。

第二章　交易概述

第一节　　本次交易背景和目的

一、本次交易的背景

爱建股份前身系上海市工商界爱国建设公司，于1979年成立，1993年4月在上交所上市。爱建股份主要经营信托、房地产开发、证券、商贸等业务，在金融业务方面具有一定的资源优势。目前，公司直接及间接拥有上海爱建信托投资有限责任公司（简称“爱建信托”）100%的股权，并参股爱建证券有限责任公司（简称“爱建证券”）20.23%的股权。在房地产业务方面，公司目前主要从事经济适用房的开发建设，暂未通过市场化方式从事大规模房地产开发业务。

然而，金融方面的资源优势及房地产开发经验并未使爱建股份的经营走上持续健康发展轨道。特别是近年来爱建股份公司治理方面先后出现了一系列问题，公司下属子公司原相关负责人——爱建证券原董事长刘顺新、爱建信托原总经理马建平等相继涉案，公司也因此遭受了巨额财产损失。虽经公司全力配合司法部门调查，尽力开展确权和资产追索工作，但预计短期内尚无法有效缓解公司经营面临的压力。2008年，爱建股份实现归属于上市公司股东的净利润1,626.08万元，而扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-5,053.61万元，表明公司盈利主要来源于主营业务以外的非经常性损益项目。

在资产构成方面，目前公司严重缺乏能够获得持续稳定盈利能力的经营性主业资产，具体情况为：在信托业务方面，公司全资子公司爱建信托截止2008年末的净资产仅为32,674.59万元，而爱建信托的注册资本为100,000万元，其存在大额未弥补亏损。且爱建信托资本规模大大低于行业平均水平，其信托行业内分业务经营资质正面临逐步被取消的风险；在证券业务方面，公司目前仅拥有爱建证券20.23%的参股股权，为第三大股东，不具备控制力；在房地产业务方面，公司目前仅在上海地区从事部分经济适用房的开发，开发规模及盈利空间有限；而公司其他商贸和实业投资等辅助业务亦无法支撑公司持续经营的需要。

鉴于上述情况，目前爱建股份已无法依靠自身力量实现做大做强、可持续发展及回报股东的目标。为实现爱建股份的持续健康发展，急需向其注入资产质量较好的经营性资产，充实爱建股份主营业务，恢复公司的持续经营能力，方能有效保护公司及全体股东利益。

二、本次交易的目的

本次交易的目的在于通过本次重组，有效提升爱建股份的资产质量，充实其主营业务，增强公司的资本实力、规范运作、重塑公司资本市场形象，使公司尽快走上持续健康发展的道路，并致力于回报投资者和为股东创造价值。

具体来说，本次交易中由上海国际集团将其培育成熟的房地产开发板块资产整体注入爱建股份，将在短时间内迅速改善爱建股份的资产质量，且有助于提升公司的经营业绩，使公司获得维持其日常经营所必需的经营性资产和现金流，构建其持续经营能力。

另一方面，与本次重大资产重组同步，上海国际集团还将通过认购爱建股份向其非公开发行股票的方式向爱建股份注入7亿元现金。该7亿元现金全部用于对爱建信托增资扩股，将迅速提升爱建信托资本规模，使其符合监管部门对于信托公司注册资本规模的要求，以便尽快取得各项新的信托分业务经营资质，实现可持续发展。

第二节　　本次交易原则

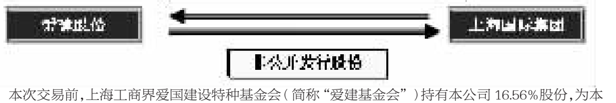
一、合法性原则
二、改善上市公司资产质量，提升持续经营能力的原则
三、坚持公开、公平、公正，维护上市公司和全体股东利益的原则
四、避免同业竞争，规范、减少关联交易的原则
五、诚实信用、协商一致的原则

第三节　　本次交易具体方案

一、本次交易方案示意图

本次交易方案为：本公司向上海国际集团非公开发行股份购买上海国际集团拥有的上投房产100%股权和通达房产100%股权。

本次交易图示如下：



本次交易前，上海工商界爱国建设特种基金会（简称“爱建基金会”）持有本公司16.56%股份，为本公司第一大股东。考虑到本次交易前上海国际集团控股子公司——上海国际信托有限公司截至2009年9月30日持有爱建股份的10,944,935股股份，假使其持股比例直至本次交易后一直不变，本次交易后，上海国际集团将直接和间接合计持有本公司22.23%股份，成为本公司第一大股东。

二、本次交易的具体方案

爱建股份本次发行股份购买资产方案的具体内容如下：

（一）发行股票类型：人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

（二）发行方式：向特定对象非公开发行A股股票。

（三）发行数量：220,395,012股。

（四）发行对象：本次发行对象为上海国际集团。

（五）认购方式：上海国际集团以其拥有的上投房产100%股权及通达房产100%股权认购爱建股份本次非公开发行的股份。

（六）发行价格：为爱建股份本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价，即12.21元/股。

（七）锁定期安排：本次交易实施后，上海国际集团将其通过本次非公开发行所持有的爱建股份的股份锁定36个月，自本次非公开发行股份办理登记过户之日算起。

第四节　　本次交易决策过程

本次交易涉及有关各方的决策过程如下：

1、2009年7月9日，本公司召开第五届第三十八次董事会，审议通过了对前次《非公开发行股票预案》进行调整、与上海国际集团签署《重大重组合作意向书》的议案。2009年7月13日，本公司正式发布重大资产重组停牌公告。

2、2009年7月23日，上海国际集团召开第二届董事会第十三次会议，审议通过了《关于上海国际集团对爱建公司实施重大资产重组的框架方案（调整方案）的议案》，明确本次重大资产重组中拟注入上市公司的资产范围。

3、2009年8月6日，上海国际集团召开第二届董事会第十四次会议，审议通过了以资产和现金认购爱建股份非公开发行股票并签订相关认股协议的议案。

4、2009年8月7日，上海国际集团以资产和现金认购爱建股份本次非公开发行股票的可行性研究报告获得上海市金融办、上海市国资委预审核通过。

5、2009年8月10日，本公司召开第五届董事会第三十九次会议，审议通过了本次发行股份购买资产及非公开发行股票募集现金等相关议案，并与上海国际集团签署了相关认股协议。

6、2009年11月2日，上海国际集团召开第二届董事会第十五次会议，审议通过了本次交易标的资产作价、认购股份的定价和数量，以及与爱建股份签署《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》等相关议案。

7、2009年11月2日，爱建股份召开第五届董事会第四十三次会议，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、与上海国际集团有限公司签订附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》等相关议案。

第五节　　交易对方、标的名称及交易定价情况

一、交易对方和交易标的名称

本次交易对方为上海国际集团，上海国际集团是上海市国资委全资子公司。

本次交易标的为上海国际集团全资拥有的上投房产100%股权和通达房产100%股权。

二、交易标的估值及溢价情况

根据本公司与上海国际集团签署的《发行股票购买资产协议》及《补充协议》，本次交易中交易标的的作价以天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第371-1号、第371-2号《资产评估报告书》（尚需取得上海市国资委对该评估结果的备案）所确定的评估值为依据，双方确定的交易价格为269,102.31万元，其中，上投房产100%股权作价131,579.76万元，通达房产100%股权作价137,522.55万元。

根据上海东华会计师事务所出具的东会财（2009）1548号、1455号、1538号《审计报告》和天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第371-1号、天兴评报字（2009）第371-2号《资产评估报告书》，截止2009年7月31日，拟购买资产模拟合并报表归属于母公司所有者权益的账面价值为173,531.89万元，评估价值为269,102.31万元，评估增值为95,570.42万元，增值率55.07%。其中，上投房产合并报表归属于母公司所有者权益的账面价值为78,754.58万元，评估价值为131,579.76万元，评估增值为52,825.18万元，增值率为67.08%（与上投房产母公司报表中所有者权益账面值81,807.56万元相比，评估增值49,772.20万元，增值率为60.84%）；通达房产合并报表归属于母公司所有者权益的账面价值为94,777.31万元，评估价值为137,522.55万元，评估增值为42,745.24万元，增值率为45.10%（与通达房产母公司报表中所有者权益账面值117,222.71万元相比，评估增值20,299.85万元，增值率为17.32%）。

关于本次拟购买资产评估的详细情况，请参见本报告书“第五章 拟购买资产情况”、“第六章 拟购买资产的业务和技术”以及“第十章 本次交易定价依据及公平合理性的分析”等相关章节。

第六节　　本次交易构成关联交易

根据上海国际集团与本公司签署的附生效条件的《发行股票购买资产协议》及《补充协议》，在协议生效后，上海国际集团将成为本公司的第一大股东及关联人。因此，根据上交所《上市规则》10.1.6条的有关规定，本次交易构成关联交易。

第七节　　本次交易构成重大资产重组

按照本次交易方案，本公司拟向上海国际集团发行股份购买其持有的上投房产100%股权和通达房产100%股权。拟购买资产交易作价为269,102.31万元，占本公司最近一个会计年度经审计的合并报表归属于母公司股东净资产（为104,339.39万元）的257.91%。根据《重大资产重组管理办法》有关规定，本次交易构成重大资产重组，需报经中国证监会并购重组审核委员会审核。

第八节　　其他事项说明

本次交易已经本公司第五届董事会第三十九次会议、第五届董事会第四十三次会议审议通过，但是尚需取得上海市金融办批准、上海市国资委对于标的资产评估结果的备案确认以及上海市国资委对于本次交易方案的批准，还需经本公司股东大会审议通过和中国证监会核准。

第三章　上市公司情况

第一节　　公司基本情况

公司名称：	上海爱建股份有限公司
公司英文名称：	Shanghai AJ Corporation
股票简称：	爱建股份
股票代码：	600643
公司注册地：	上海市浦东新区泰谷路168号
主要办公地点：	上海市零陵路599号
注册资本：	820,404,488元
营业执照注册号：	310000000000761
税务登记证号码：	310104132206393
法定代表人：	徐风
董事会秘书：	徐宜阳
通讯地址：	上海市零陵路599号
邮政编码：	200030
联系电话：	021-64396600
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）。

第二节　　公司设立和最近三年控股权变动及重大重组情况

一、公司设立情况

本公司前身系上海市工商界爱国建设公司，于1979年成立，企业法人营业执照注册号：310000000000761。1992年7月，经中国人民银行上海市分行批准，以募集方式设立为股份有限公司。公司首次发行股份的数量为1,500万股，每股面值为人民币10元，共计15,000万元。公司首次发行的股份由法人持股和个人持股两部分构成：法人持股670万股，共6,700万元（其中，爱建基金会原有认股额4,500万元，上海市工商业联合会原有认股额200万元，合计4,700万元，折股470万股。其余新增2,000万元，向社会法人定向公开发行）；个人持股830万股，共8,300万元（其中上海市工商界爱国建设公司原有个人认股额5,800万元，折股580万股。其余2,500万元向社会个人公开发行）。1993年4月，公司对公众发行的社会个人股在上交所挂牌上市。与此同时，公司股票面值由原来每股10元拆细为每股1元，即原来1股变为10股。

二、最近三年控股权变动及重大资产重组情况

2008年1月2日，公司召开2007年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了《上海爱建股份有限公司用资本公积金转增股本进行股权分置改革的议案》。股权分置改革方案实施后，公司第一大股东爱建基金会持有爱建股份的股权比例由原来的22.65%降至16.56%，仍为公司第一大股东和实际控制人。

除上述第一大股东的股权比例发生变化外，最近三年内，本公司控股权未发生变动，也未发生过重大资产重组的情况。

第三节　　公司主营业务情况及主要财务指标

一、近三年主营业务发展情况

本公司主要经营信托、房地产开发、证券、商贸等业务。目前，公司直接及间接持有爱建信托100%的股权，并直接及间接持有爱建证券20.23%的股权。在房地产业务方面，爱建股份目前主要从事经济适用房的开发建设，正在进行的有上海顾村、颛桥、周浦等项目。

公司最近三年主要产品收入、成本情况如下：（单位：万元）

业务板块	主营业务收入			主营业务成本		
	2008年	2007年	2006年	2008年	2007年	2006年
工业	1,825.54	2,691.45	3,984.85	1,682.34	1,803.51	3,043.01
商业	37,955.55	42,199.84	31,679.94	34,694.65	38,733.88	28,662.69
房地产业	63,487.73	15,884.65	41,410.88	53,292.29	12,991.36	34,332.87
其中： A、开发产品	63,470.64	15,884.65	41,354.74	53,292.29	12,991.36	34,332.87
B、出租开发产品	17.09		56.14			
物业管理	1,572.19	1,599.24	1,709.90	773.15	810.61	959.29
旅游饮食服务业	411.24	48.21	148.49	96.00	0.00	46.29
施工业	726.12	1,842.33	1,296.44	832.29	1,665.92	1,299.68
合计	105,978.37	64,265.71	80,230.50	91,370.72	56,005.29	68,343.84

业务板块	主营业务利润率				
	2008年	2008年比上年变动	2007年	2007年比上年变动	2006年
工业	7.84%	-76.22%	32.99%	39.58%	23.64%
商业	8.59%	4.60%	8.21%	-13.76%	9.52%
房地产业	16.06%	-11.83%	18.21%	6.57%	17.09%
其中： A、开发产品	16.04%	-11.96%	18.21%	7.27%	16.98%
B、出租开发产品	100.00%				0.00%
物业管理	50.82%	3.06%	49.31%	12.33%	43.90%
旅游饮食服务业	76.66%	-23.34%	100.00%	45.29%	68.83%
施工业	-14.62%	-252.71%	9.58%	-3929.66%	-0.25%
合计	13.78%	7.24%	12.85%	-13.24%	14.82%
	营业利润				
	3,849.42	-87.64%	31,152.25	253.48%	8,813.1

由上述表中数据可见：2008年，除房地产和旅游饮食服务业外，公司其他业务板块的收入和利润均比上年有不同程度的减少；除商业和物业管理业外，其他业务板块的主营业务利润率均有较大幅度的减少。公司较大部分利润来源于投资收益，包括信托、证券及其他产业的投资。2008年，由于公司的投资收益比上年大幅减少，以致公司营业利润比上年减少87.64%。2008年，公司实现归属于上市公司股东的净利润1,626.08万元，而扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-5,053.61万元（2007年该指标为-4,083.99万元），表明公司盈利主要来源于主营业务以外的非经常性损益项目。

二、最近三年和最近一期主要财务情况

（一）资产负债情况

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产（万元）	219,225.60	215,458.88	270,405.25	287,801.55
总负债（万元）	102,448.68	110,394.98	152,725.09	204,158.41
归属于母公司所有者权益（万元）	116,073.42	104,339.39	116,709.84	82,729.81

注：公司最近三年及一期的财务数据均经审计，下同。

（二）收入利润情况

项目	2009年1-7月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入（万元）	28,885.47	114,400.93	67,093.38	84,663.57
利润总额（万元）	6,095.68	4,178.71	40,361.98	4,601.66
归属于上市公司股东的净利润（万元）	5,253.30	1,626.08	36,509.66	2,735.86

（三）现金流量情况

项目	2009年1-7月	2008年度	2007年度	2006年度
经营活动产生的现金流量净额（万元）	9,806.47	6,681.84	-1,901.10	-14,898.26
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-443.43	11,969.20	32,922.11	25,758.36
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-3,679.81	-9,007.42	-23,136.39	-9,868.48
现金及现金等价物净增加额（万元）	6,058.57	8,925.87	7,290.30	758.15

（四）主要财务指标

项目	2009年1-7月/2009年7月31日	2008年度/2008年12月31日	2007年度/2007年12月31日	2006年度/2006年12月31日
每股收益（元）	0.06	0.02	0.79	0.06
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	1.41	1.27	2.53	1.80
全面摊薄净资产收益率(%)	4.53%	1.56	31.28	3.31

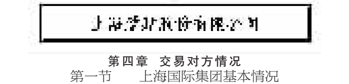
第四节　　公司第一大股东及实际控制人情况

截止本报告书出具日，爱建基金会持有本公司16.56%的股权，为公司第一大股东和实际控制人。

一、本公司第一大股东及实际控制人概况

公司名称：	上海工商界爱国建设特种基金会
注册资本：	100,000,000元
注册号码：	50177387X
企业类型：	社团法人
经营范围：	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

二、本公司控制关系图



第四章　交易对方情况

第一节　　上海国际集团基本情况

公司名称：	上海国际集团有限公司
公司英文名称：	Shanghai International Group Corporation Limited
企业性质：	有限责任公司（国有独资）
公司注册地：	上海市九江路111号
主要办公地点：	上海市九江路111号
注册资本：	1,055,884万元
营业执照注册号：	310000000075380
税务登记证号码：	310043631757739
法定代表人：	吉晓辉
通讯地址：	上海市九江路111号
邮政编码：	200002
联系电话：	021-63231111
联系传真：	021-63290944
经营范围：	开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务，金融研究，社会经济咨询（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。
历史沿革及注册资本变化情况：	上海国际集团于2000年4月20日注册成立，注册资本为500,000万元，由上海市财政局与上海国有资产经营有限公司共同出资。2002年4月，上海国际集团注册资本由500,000万元增加到630,000万元；2007年4月，上海国际集团注册资本由630,000万元增加到1,055,884万元，同时，上海国际集团原股东上海市财政局、上海国有资产经营有限公司、上海久事公司、东方国际（集团）有限公司和上海国鑫投资发展有限公司均将拥有的股权划转至上海市国资委，上海国际集团成为上海市国资委全资拥有的国有企业。

上海国际集团具有投资控股、资本经营和国有资产管理三大功能，经上海市人民政府授权，开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务，进行金融研究，提供社会经济咨询等服务。

第二节　　上海国际集团最近三年主要业务状况和财务指标

一、最近三年主要业务发展情况

上海国际集团现阶段的发展定位是战略控制型的以金融投资为主业的投资集团，其发展目标是成为以金融产业为核心，涵盖银行、信托、证券、基金、资产管理、金融服务等多个金融领域，拥有优秀品牌与特色，逐步实现金融综合经营的控股集团，在建设上海国际金融中心和实施上海经济、社会发展战略中发挥重要作用。

（下转B14版）

证券代码：600643　　证券简称：爱建股份　　公告编号：临 2009-037

上海爱建股份有限公司第五届董事会第四十三次会议决议暨召开公司2009年第一次临时股东大会通知公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示：

上海爱建股份有限公司（以下简称“公司”）于2009年8月10日召开第五届董事会第三十九次会议，审议通过了公司向特定对象非公开发行股票购买资产等议案，本次董事会系对上次董事会审议的相关议案内容进行进一步明确。

公司第五届董事会第四十三次会议通知于2009年10月28日发出，会议于2009年11月2日在公司1302会议室以现场方式和通讯方式召开。会议应出席董事7名，现场方式出席董事7名，通讯方式出席董事2名。公司监事及相关人员列席了本次会议。会议由公司董事长徐风先生主持。本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。

会议审议并通过了如下议案：

一、审议通过了《关于＜上海爱建股份有限公司关于前次募集资金使用情况说明＞的议案》。

根据中国证监会证监发行字[2007]500号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的要求，公司针对前次募集资金的使用情况，编制了《上海爱建股份有限公司关于前次募集资金使用情况说明》。立信会计师事务所有限公司出具了信会师报字（2009）第11770号《关于上海爱建股份有限公司前次募集资金使用情况专项审核报告》。

本项议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

二、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》。

公司于2009年8月10日召开第五届董事会第三十九次会议，审议通过了公司向特定对象非公开发行股票购买资产的相关议案，现对发行股票购买资产的具体方案进一步明确，公司董事会对该议案内容逐项表决，具体如下：

（一）交易对方、交易标的及交易价格

1、　交易对方

本次非公开发行对象为上海国际集团有限公司（以下简称“国际集团”）。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

2、　交易标的

本次非公开发行的交易标的为国际集团所持有的上海市上投房地产有限公司（以下简称“上投房产”）100%的股权及上海通达房地产有限公司（以下简称“通达房产”）100%的股权，国际集团本次注入的具体资产范围以进入评估的范围为准。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

3、　交易价格

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的（天兴评报字（2009）第371-1号）《上海爱建股份有限公司拟以定向增发方式收购上海市上投房地产有限公司全部股权项目资产评估报告书》，上投房产100%股权的评估值为人民币131,579.76万元。

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的（天兴评报字（2009）第371-2号）《上海爱建股份有限公司拟以定向增发方式收购上海通达房地产有限公司全部股权项目资产评估报告书》，通达房产100%股权的评估值为人民币137,522.55万元。

本次拟注入资产评估值合计为人民币269,102.31万元。

上述评估结果尚需报上海市国有资产监督管理部门核准或备案确认。

本次交易价格为上海市国有资产监督管理部门核准或备案确认的资产评估值。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

4、评估基准日至交割日交易标的损益的归属

交易标的在评估基准日至交割日之间发生的任何损益(包括可分配利润或实际发生的亏损)，均由国际集团享有或承担。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

（二）非公开发行股票的方案

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

2、发行方式

本次发行采取非公开发行的方式。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

3、发行数量

根据交易价格计算，本次发行股份的数量为220,395,012股，最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

在本次发行定价基准日至发行日期内，若公司因分红、配股、转增等原因导致股份或权益变化时，将按相应比例调整拟向国际集团非公开发行股份的价格和数量。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

4、定价基准日和发行价格

（1）本次非公开发行的定价基准日为公司第五届董事会第三十九次会议决议公告日，即2009年8月12日。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

（2）本次非公开发行的股票价格为定价基准日前20个交易日的公司股票交易均价，即人民币12.21元/股。

在本次发行定价基准日至发行日期内，若公司因分红、配股、转增等原因导致股份或权益变化时，将按相应比例调整拟向国际集团非公开发行股份的价格。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

5、发行股票的锁定期安排

本次非公开发行的股票锁定期按中国证监会的有关规定执行。本次发行完成后，国际集团认购的股票，自本次非公开发行结束之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

6、上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

7、关于本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次非公开发行完成后，本公司发行前滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

8、本次发行决议有效期限

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

（三）董事会对本次交易是否符合中国证监会公告[2008]14号《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条（以下简称“第四条”）的规定进行了审慎分析，董事会认为本次交易符合第四条的规定：

1、本次非公开发行的交易标的为国际集团所持有的上投地产100%的股权及通达房产100%的股权。上投房产、通达房产均是依法设立和存续的有限责任公司，不存在出资不实或影响其合法存续的情形。国际集团拥有的上述股权权属清晰、完整，不存在限制或者禁止转让的情形。

2、上投地产、通达房产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的，已根据项目进展情况取得了相应的许可证书或者有关主管部门的批复文件。

3、本次非公开发行有利于提高上市公司资产的完整性，有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

4、本次非公开发行有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力。

5、为保证上市公司的独立性，国际集团出具了《“五分开”的承诺函》，以保证本次非公开发行完成后，上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。

6、为减少及规范国际集团与上市公司的关联交易，国际集团出具了《关于减少及规范关联交易的承诺函》，承诺：本次非公开发行完成后，国际集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；国际集团与上市公司之间尽量减少关联交易，在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

7、为避免同业竞争，国际集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：不与上市公司产生新的同业竞争；在房地产开发业务领域，通过一定的安排，在本次非公开发行完成后，国际集团在房地产开发业务领域与上市公司不存在同业竞争；在金融领域，国际集团在法律、法规及政策允许的范围内，将尽最大努力在三十六个月内完成相关的金融业务的整合工作。

本次非公开发行的呈报批准的程序包括相关国有资产监督管理部门批准本次非公开发行事宜，以及中国证监会核准本次非公开发行股票事项。

截至公司董事会会议召开之日，上述审批事项仍在进行中。能否获得相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

（四）根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》第十九条的规定，董事会对本次发行是否属于关联交易，作如下判断：

根据国际集团与公司签署的附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议》，在协议生效后，国际集团将成为公司的第一大股东及关联人。因此，根据上海证券交易所《股票上市规则（2008年修订）》10.1.6条的有关规定，本次发行构成关联交易。本次发行虽构成关联交易，但无关联董事，因此在董事会会议表决中不存在应回避表决的事宜。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

上述议案尚需提交公司股东大会逐项审议，报中国证监会核准后方可实施。

三、审议通过了《关于＜上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）＞的议案》。

会议审议通过了《上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》。

本项议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

四、审议通过了《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的＜非公开发行股票购买资产协议之补充协议＞的议案》。

会议审议通过了《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的＜非公开发行股票购买资产协议之补充协议＞的议案》。

本项议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

五、审议通过了《关于＜上海爱建股份有限公司募集资金管理办法＞的议案》。

会议审议通过了《关于＜上海爱建股份有限公司募集资金管理办法＞的议案》。

本项议案尚需提交股东大会审议。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

六、审议通过了《关于＜上海爱建股份有限公司董事会关于重大资产重组涉及资产评估事项的意见＞的议案》

会议审议通过了《关于＜上海爱建股份有限公司董事会关于重大资产重组涉及资产评估事项的意见＞的议案》。

（一）鉴于本次重组交易对方是国有独资公司，需根据国资监管部门的相关规定进行资产评估。

（二）为本次重组提供资产评估服务的评估机构北京天健兴业资产评估有限公司具有证券从业资格。北京天健兴业资产评估有限公司及其经办评估师与公司、重组方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益和冲突，具有独立性。

（三）本次资产评估选用的评估方法、评估假设均按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有相关性，评估假设前提具有合理性。

（四）北京天健兴业资产评估有限公司实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

七、审议通过了《上海爱建股份有限公司董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明》

会议审议通过了《上海爱建股份有限公司董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明》。爱建股份本次重组事项履行的法定程序完整，符合相关法律法规、部门规章、规范性文件及公司章程的规定，本次向上海证券交易所提交的法律文件合法有效。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

八、审议通过了《关于召开公司2009年第一次临时股东大会的议案》。

会议审议通过了《关于召开公司2009年第一次临时股东大会的议案》。

表决结果：赞成7票；反对0票；弃权0票。

重要内容提示：

- ●会议召开时间：2009年11月27日上午9时
- ●会议召开地点：上海市宛平南路857号（上海市宛平剧院）
- ●网络投票时间：2009年11月27日，上午9:30－11:30，下午13:00－15:00
- ●会议方式：本次会议采取现场投票及网络投票相结合的方式

一、召开会议基本情况

1、会议召集人：公司董事会

2、现场会议召开时间：2009年11月27日上午9时

3、网络投票时间：2009年11月27日，上午9:30－11:30，下午13:00－15:00

4、会议召开地点：上海市宛平南路857号（上海市宛平剧院）

5、会议方式：本次会议采取现场投票与网络投票相结合的方式，社会公众股股东可以在网络投票时间内通过上海证券交易所的交易系统行使表决权。

二、会议审议事项

1、议案一：关于公司符合上市公司向特定对象非公开发行股票条件的议案；

2、议案二：关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案的议案；

3、议案三：关于公司向特定对象非公开发行股票募集现金方案的议案；

4、议案四：关于《上海爱建股份有限公司本次非公开发行股票募集资金投资项目可行性报告》的议案；

5、议案五：关于《上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》的议案；

6、议案六：关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议》的议案；

7、议案七：关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》的议案；

8、议案八：关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的《非公开发行股票认股协议》的议案；

9、议案九：关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案；

10、议案十：关于《上海爱建股份有限公司募集资金管理办法》的议案；

11、议案十一：关于《上海爱建股份有限公司关于前次募集资金使用情况说明》的议案。

上述提案的具体内容详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的“公司2009年第一次临时股东大会会议资料”。

三、会议出席对象

1、截至2009年11月20日下午交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东。因故不能出席会议的股东，可书面授权委托代理人出席会议并参加表决（授权委托书参见附件一）。

2、公司董事、监事、高级管理人员及聘任律师等。

四、登记方法

1、公众股股东凭本人身份证、股东账户磁卡原件（被委托出席的还须有授权委托书和委托人身份证），法人股东持单位介绍信、股东账户卡于2009年11月24日上午9:30－下午15:00前往上海市零陵路625号爱建房产销售中心办理登记手续，或在登记日截止前用信函或传真方式办理登记手续（请函达或传真股东本人身份证复印件和股东账户卡复印件，注留联系电话；被委托出席的还须提供授权委托书复印件和委托人身份证复印件。）

2、会期半天，凡参加会议的股东食宿和交通费自理；

3、联系地址：上海市零陵路599号董事会办公室

邮　编：200030

联系电话：021－64396600－823

传　真：021－64691602

联 系 人：周莉　孙彬

五、其他事项

1、参加网络投票的具体操作流程

本次临时股东大会通过交易所交易系统进行网络投票的时间为：2009年11月27日，上午9:30－11:30，下午13:00－15:00，投票规则参照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》。在股权登记日登记在册的流通股股东，均有权在网络投票时间内参加网络投票（网络投票操作流程参见附件二）。

2、根据中国证监会关于《上市公司股东大会规范意见》及有关监管部门的要求，公司股东大会对出席会议的股东(或代理人)不给予礼品及其他经济利益。

附件一：授权委托书格式

授权委托书

兹委托　　　先生（女士）代表本人（本单位）出席上海爱建股份有限公司2009年第一次临时股东大会，并代为行使表决权。

委托人签名：　　　　　　　身份证号码：
委托人持股数：　　　　　　委托人股东帐号：
被委托人签名：　　　　　　身份证号码：
委托日期：
表决指示：

议案序号	议案内容	赞成	反对	弃权
1	《关于公司符合上市公司向特定对象非公开发行股票条件的议案》	□	□	□
2	《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》			
2.1	交易对方	□	□	□
2.2	交易标的	□	□	□
2.3	交易价格	□	□	□
2.4	评估基准日至交割日交易标的损益的归属	□	□	□
2.5	发行股票的种类和面值	□	□	□
2.6	发行方式	□	□	□
2.7	发行数量	□	□	□
2.8	定价基准日和发行价格	□	□	□
2.9	发行股票锁定期安排	□	□	□
2.10	上市地点	□	□	□
2.11	关于本次发行前滚存未分配利润的处置方案	□	□	□
2.12	本次发行决议有效期限	□	□	□
2.13	董事会认为本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的议案	□	□	□
2.14	关于向上海国际集团有限公司非公开发行股份购买资产构成关联交易的议案	□	□	□
3	《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》			
3.1	本次发行股票的种类和面值	□	□	□
3.2	发行方式	□	□	□
3.3	发行对象	□	□	□
3.4	定价基准日及发行价格	□	□	□
3.5	发行数量	□	□	□
3.6	发行股票锁定期安排	□	□	□
3.7	募集资金数额及用途	□	□	□
3.8	上市地点	□	□	□
3.9	关于本次发行前滚存未分配利润的处置方案	□	□	□
3.10	本次发行决议有效期限	□	□	□
4	《关于＜上海爱建股份有限公司本次非公开发行股票募集资金投资项目可行性报告＞的议案》	□	□	□
5	《关于＜上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）＞的议案》	□	□	□
6	《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的＜非公开发行股票购买资产协议＞的议案》	□	□	□
7	《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的＜非公开发行股票购买资产协议之补充协议＞的议案》	□	□	□
8	《关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的＜非公开发行股票认股协议＞的议案》	□	□	□
9	《关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》	□	□	□
10	《关于＜上海爱建股份有限公司募集资金管理办法＞的议案》	□	□	□
11	《关于＜上海爱建股份有限公司关于前次募集资金使用情况说明＞的议案》	□	□	□

附件二：流通股股东参加网络投票的操作流程

一、投票流程

(一)投票代码

投票代码	投票简称	表决议案数量	说明
738643	爱建投票	33	A股

(二)表决议案

在“委托价格”项下填报临时股东大会议案序号，99元代表总议案，1.00代表议案一，2.00代表议案二，以此类推，具体情况见下表：

议案序号	议案内容	对应的申报价格
99	总议案	99.00元
1	关于公司符合上市公司向特定对象非公开发行股票条件的议案	1.00元
2	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	2.00元
2.1	交易对方	2.01元
2.2	交易标的	2.02元
2.3	交易价格	2.03元
2.4	评估基准日至交割日交易标的损益的归属	2.04元
2.5	发行股票的种类和面值	2.05元
2.6	发行方式	2.06元
2.7	发行数量	2.07元
2.8	定价基准日和发行价格	2.08元
2.9	发行股票锁定期安排	2.09元
2.10	上市地点	2.10元
2.11	本次发行决议有效期限	2.11元
2.12	关于本次发行前滚存未分配利润的处置方案	2.12元
2.13	董事会认为本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》的议案	2.13元
2.14	关于向上海国际集团有限公司非公开发行股份购买资产构成关联交易的议案	2.14元
3	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	3.00元
3.1	本次发行股票的种类和面值	3.01元
3.2	发行方式	3.02元
3.3	发行对象	3.03元
3.4	定价基准日及发行价格	3.04元
3.5	发行数量	3.05元
3.6	发行股票锁定期安排	3.06元
3.7	募集资金数额及用途	3.07元
3.8	上市地点	3.08元
3.9	关于本次发行前滚存未分配利润的处置方案	3.09元
3.10	本次发行决议有效期限	3.10元
4	关于《上海爱建股份有限公司本次非公开发行股票募集资金投资项目可行性报告》的议案	4.00元
5	关于《上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》的议案	5.00元
6	关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议》的议案	6.00元
7	关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》的议案	7.00元
8	关于与上海国际集团有限公司签订附生效条件的《非公开发行股票认股协议》的议案	8.00元
9	关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案	9.00元
10	关于《上海爱建股份有限公司募集资金管理办法》的议案	10.00元
11	关于《上海爱建股份有限公司关于前次募集资金使用情况说明》的议案	11.00元

(三)表决意见

表决意见种类	对应的申报股数
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

二、投票举例

股权登记日持有“爱建股份”的投资者，对“关于公司符合上市公司向特定对象非公开发行股票条件的议案”的投票操作程序如下：

投票代码	投票简称	买卖方向	申报价格	申报股数	代表意向
738643	爱建投票	买入	1.00	1股	同意
738643	爱建投票	买入	1.00	2股	反对
738643	爱建投票	买入	1.00	3股	弃权

三、计票规则

在计票时，同一表决权只能选择现场或网络表决方式的一种，同一表决权出现重复表决时以第一次投票结果为准。

在股东对总议案进行了投票表决时，如果股东先对各议案中的一项或多项投票表决，然后对总议案投票，以股东对议案中已投票表决议案的表决意见为准，未投票表决的议案，以对总议案的投票表决意见为准；如果股东先对总议案投票表决，然后对各议案中的一项或多项议案投票表决，则以总议案的投票表决为准。

股东仅对股东大会多项议案中某项或某几项议案进行网络投票的，视为出席本次股东大会，其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算，对于该股东未表决或不符合细则要求的投票申报议案，按照弃权计算。

敬请各位股东审慎投票，不要重复投票。

本公司指定的信息披露报刊为《中国证券报》和《上海证券报》。公司将严格按照有关法律法规的规定和要求，及时做好信息披露工作，请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海爱建股份有限公司董事会
2009年11月4日

附件：

上海爱建股份有限公司独立董事
关于公司向特定对象发行股份购买资产方案的独立意见

上海爱建股份有限公司（以下简称“公司”）拟向上海国际集团有限公司（以下简称“国际集团”）非公开发行股票购买其所持有的上海市上投房地产有限公司（以下简称“上投房产”）100%的股权以及上海通达房地产有限公司（以下简称“通达房产”）100%的股权。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，公司向国际集团非公开发行股份购买资产的交易（以下简称“本次重大资产重组”）已构成上市公司重大资产重组。根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》等有关规定，我们作为公司的独立董事，在认真审阅了本次重大资产重组的相关材料后，经审慎分析，发表如下独立意见：

1、公司董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》以及相关规范性文件的规定。

2、根据国际集团与公司签署的附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议》，在协议生效后，国际集团将成为本公司的第一大股东及关联人。因此，根据上海证券交易所《股票上市规则（2008年修订）》10.1.6条的有关规定，本次交易构成关联交易。本次重大资产重组虽构成关联交易，但关联方目前不持有公司股票且无关联董事，因此在董事会表决中不存在应回避表决的事宜。

3、公司本次重大资产重组各事项符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》及《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律法规的规定，具备可行性和可操作性，无法律政策障碍。

4、本次交易完成前，公司主营业务为信托、房地产开发、证券三大业务。本次交易完成后，公司的房地产开发能力得以显著增强，有利于改善公司财务状况，有利于公司的长远持续发展，符合公司全体股东的利益。

5、同意公司与国际集团签署附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议》、《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》以及董事会就本次非公开发行股票购买资产所通过的相关议案。

6、本人对有关资产评估事项进行了核查，现就本次资产重组涉及的资产评估事项发表意见如下：

（1）本次重组双方共同协商选聘资产评估机构，一致同意聘请北京天健兴业资产评估有限公司承担此次资产评估工作，并分别签署了资产评估业务协议，选聘程序合规；

（2）为本次重组提供资产评估服务的机构具有证券从业资格。北京天健兴业资产评估有限公司及其经办评估师与公司、重组方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益和冲突，具有独立性。

（3）本次资产评估选用的评估假设按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（4）评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，资产评估价值公允，评估结论合理。

综上，我们同意董事会就本次重大资产重组事项的相关安排。

独立董事：王晓鹏　曾之杰
2009年11月2日