

上海爱建集团股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

上海爱建集团股份有限公司 2016 年度财务报告已经立信会计师事务所审计，2016 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 620,500,828.56 元，合并报表 2016 年末未分配利润为 1,979,316,998.54 元。

2016 年度，母公司年初未分配利润为-174,986,649.75 元，2016 年净利润为 352,141,788.08 元，母公司年末未分配利润为 177,155,138.33 元；根据《公司法》和《公司章程》规定，2016 年度母公司提取 10%法定盈余公积 17,715,513.83 元，提取后年末可供分配利润为 159,439,624.50 元。鉴于公司着眼于未来发展，加大对外投资力度，2016 年开展了收购爱建证券有限责任公司部分股权和高锐视讯有限公司部分股权等投资活动，2017 年按计划将开展受让华瑞租赁股权等投资活动，为保证公司正常经营和长远发展，公司本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

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	爱建集团	600643	爱建股份

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	侯学东	秦璇
办公地址	上海市肇嘉浜路746号	上海市肇嘉浜路746号
电话	021-64396600	021-64396600
电子信箱	dongmi@aj.com.cn	dongmi@aj.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

（一）报告期内公司从事的主要业务

根据公司的战略定位，公司致力于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。围绕该战略定位，并结合自身特点与优势，公司及下属爱建信托、爱建租赁、爱建资产、爱建产业、爱建资本、爱建财富、爱建香港公司等子公司围绕相应主业开展业务。报告期内公司主要业务包括信托、融资租赁、资产管理与财富管理、私募股权投资、对外投资等。

（二）报告期内公司的经营模式

1、信托业务

爱建信托作为公司主要的子公司之一经营信托业务，报告期内的主要经营模式包括信托业务和固有业务。

信托业务是指公司作为受托人，按照委托人意愿以公司名义对受托的货币资金或其他财产进行管理或处分，并从中收取手续费的业务。报告期内，公司的信托业务主要包括融资类信托、投资类信托、事务管理类信托等。

固有业务指信托公司运用自有资本开展的业务，主要包括但不限于存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资等。报告期内，公司的固有业务主要包括自有资金贷款以及金融产品投资、金融股权投资等投资业务。

2、融资租赁业务

爱建租赁作为公司主要的子公司之一经营融资租赁业务，报告期内的主要经营模式包括直接融资租赁、售后回租等。在业务领域方面，城市基础设施、教育、医院医疗等特定市场，成为报告期内公司租赁业务重点发展的领域。

3、资产管理与财富管理

爱建资产、爱建产业、爱建财富作为公司下属的 3 家子公司，分别主要经营不动产投资与资产管理、实业资产管理、第三方财富管理。在不动产投资与资产管理方面，主要形成投融资业务、管理服务业务、地产基金业务等业务模式；在实业资产管理方面，主要包括经营物业管理、相关实业资产管理；在第三方财富管理方面，主要包括金融产品代销和私募基金管理。

4、私募股权投资

爱建资本作为公司主要的子公司之一经营私募股权投资业务，包括股权直投模式和私募基金模式。股权直投模式是以公司自有资金投资于未上市企业的股权，私募基金模式是通过私募方式向基金出资人募集资金，将募集的资金投资于企业的股权，两种方式均最终通过股权的增值为公司及投资人赚取投资收益。

5、对外投资

爱建集团不断通过市场化运作，提高投融资能力，推进对外投资，加大权益资产配置。围绕公司的战略定位，积极开展一些前瞻性的战略投资，围绕金融、类金融以及新金融等发展方向为集团的可持续发展进行积极布局。

构建金融控股集团的金融服务生态，通过自建、并购、合作等方式拓展各种金融核心资产。适应新的发展形势，积极研究新金融的发展形态，着重关注和投资于新金融领域以及金融改革市场化推动下的传统金融创新带来的新机会。通过直接投资或设立基金，在一些行业龙头企业或者优势企业的行业扩张、产业链整合、IPO 等发展需求中，抓住一些高成长性的财务投资机会。

（三）报告期内行业情况说明

1、信托行业

据中国信托业协会统计，2016 年 3 季度末，全国 68 家信托公司管理的信托资产规模为 18.17 万亿元，同比增长 16.33%，环比增长 5.09%。与 2016 年 2 季度同比增长 8.95%相比，3 季度信托资产规模增速再次实现两位数增长。

在宏观经济明显企稳和市场预期略有好转的积极影响下，2016 年第 3 季度的信托业已越过了 2 季度“个位数”增长低点，信托业自此跨入了“18 万亿时代”。一方面实际反映了中国经济增长韧性强、回旋余地大的基本经济面，另一方面则是信托公司紧紧抓住经济稳定增长出现实体经济部门资金需求的市场机遇。

信托业发展面临的风险包括：随着泛资管时代来临，各类资管公司可获取与信托相同或更灵活的

制度红利，信托的牌照优势已越来越不明显，原有业务面临激烈竞争；随着我国经济转型，传统制造业、服务业无法承受高额财务成本，信托所依赖的房地产行业也进入下行周期，地方基础设施建设则不断寻求低成本资金，信托公司越来越难以找到收益足够匹配、风险相对可控的债权资产；目前信托行业刚性兑付问题依然难解等等。

2、融资租赁行业

中国租赁联盟、天津滨海融资租赁研究院共同发布的《2016 年中国融资租赁业发展报告》显示，截至 2016 年底，全国融资租赁企业总数约为 7,120 家，比 2015 年底的 4,508 家增加 2,612 家。其中：金融租赁 59 家，内资租赁 204 家，外资租赁约 6,857 家。全国融资租赁合同余额约 53,300 亿元人民币，比 2015 年底的 44,400 亿元增加约 8,900 亿元，其中：金融租赁约 20,400 亿元，内资租赁约 16,200 亿元，外商租赁约合 16,700 亿元。

2016 年,在全国经济增长下行压力增大的背景下，融资租赁业继续逆势上扬，呈较快发展态势。特别是进入下半年后，由于易租宝事件的负面影响逐渐消除，一些停止对外资租赁企业审批的地区恢复审批工作，使得增长速度加快，全年业务增长达到 20%。虽然企业空置率仍较高，一些企业出现经营风险，但总体运行良好，没有出现行业性和区域性风险。在天津、上海、广州、西安等地，融资租赁业已成为推动当地经济增长的有力抓手。

融资租赁行业发展面临的风险包括：随着我国经济增长速度的放缓，过剩行业风险增加，融资租赁行业的不良资产也有所增加，信用风险亦呈上升之势，但不同细分行业差别较大；流动性风险凸显，由于融资租赁是长期型的金融工具，具有“短借长用”的特点，因而流动性风险在融资租赁中处于风控的重要环节；行业空置率过高，给行业健康发展带来隐患等等。

3、资产管理与财富管理

投中信息、敦煌财富共同发布的《2016 年中国财富管理行业研究报告》显示，我国财富管理行业起步较晚，目前国内财富管理业务仍处在相对初级的发展阶段。虽然中国经济增速有所放缓，但中国高净值人群与可投资金额仍在稳健增长，预计到 2020 年，中国居民可支配收入将超过 200 万亿元，而目前财富管理规模远低于我国居民可支配收入总量，还有较大市场空间。中国财富管理行业仍将处于高速发展时期，国内经济与利率下行、人民币贬值等因素都促使私人财富配置向多元化金融资产倾斜。

2016 年是中国财富管理行业发展历程中的一道分水岭，在经历了较长时间的“野蛮生长期”后，

中国财富管理行业监管日益加强，2016年被业内人士称为财富管理的“规范元年”。2016年4月15日，中国基金业协会发布《私募投资基金募集行为管理办法》（简称“私募新规”），并于2016年7月15日正式实施，私募新规的出台旨在规范私募机构募集行为，短期可能会带来私募行业及财富管理行业的阵痛，但从长期来看监管趋严对于私募行业和财富管理行业规范发展是利好。

财富管理行业发展面临的风险包括：财富管理机构监管和征信的缺失，导致平台风险控制能力不足，财富管理机构在追求用户体验和效率的同时，忽视金融安全与风险控制，风险控制能力普遍偏弱，成为发展瓶颈；“资产荒”成为财富管理机构面临的巨大问题，在一定周期内找到安全且高收益的资产变得愈加困难等等。

4、私募股权投资

截至2016年末，基金业协会公布的最新数据显示国内股权投资机构超过1万家，市场活跃度增加的同时，机构间的竞争加剧。目前1万逾家股权投资机构管理资本总量超过7万亿元，按照规模计算中国已经成为全球第二大股权投资市场。根据清科集团的统计数据，2016年全年中国股权投资市场新募基金数量为2438只，同比下降17.91%；新募基金总金额达到1.37万亿，同比增加74.69%；投资金额为7449亿元，总比增加41.75%。在退出渠道方面，退出渠道格局已经发生巨大变化，新三板快速发展成为主要退出渠道，2016年新三板退出案例数量占比达到66%。未来，随着行业监管的不断健全，私募股权投资行业的发展也将更加规范。

私募股权投资行业面临的风险包括：与私募股权投资行业高度相关的宏观经济环境如果处于下行阶段，不仅出资人的投资风险偏好大幅降低，已投标的企业的经营活动和业绩也会受到影响；我国证券市场的波动和证券市场股票发行政策的变化往往会导致项目退出周期的不确定，进而影响项目的内部收益率，而私募股权投资管理企业的主要收入正源于投资项目退出后的收益分成；目前我国平均每年只有近两成的股权投资项目能够实现退出，未退出的投资项目库存达到近八成，庞大的投资项目库存量带来了较大的项目退出风险等等。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	15,663,296,890.91	10,728,275,129.00	46.00	8,153,153,359.59
营业收入	531,711,752.79	360,242,168.44	47.60	351,914,102.03

归属于上市公司股东的净利润	620,500,828.56	554,680,764.54	11.87	512,457,912.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	509,803,666.38	439,788,585.52	15.92	368,227,230.70
归属于上市公司股东的净资产	6,382,718,970.43	5,746,140,444.22	11.08	5,152,706,419.16
经营活动产生的现金流量净额	-189,740,078.45	645,348,049.99	-129.40	-826,590,007.91
基本每股收益(元/股)	0.432	0.386	11.92	0.357
稀释每股收益(元/股)	0.432	0.386	11.92	0.357
加权平均净资产收益率(%)	10.23	10.18	增加0.05个百分点	10.38

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	94,099,612.64	108,577,736.84	144,866,984.49	184,167,418.82
归属于上市公司股东的净利润	115,273,482.17	196,971,172.75	150,054,774.95	158,201,398.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	112,874,327.36	186,800,174.26	146,082,287.94	64,046,876.82
经营活动产生的现金流量净额	808,988,803.33	-287,590,222.99	46,772,362.82	-757,911,021.61

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

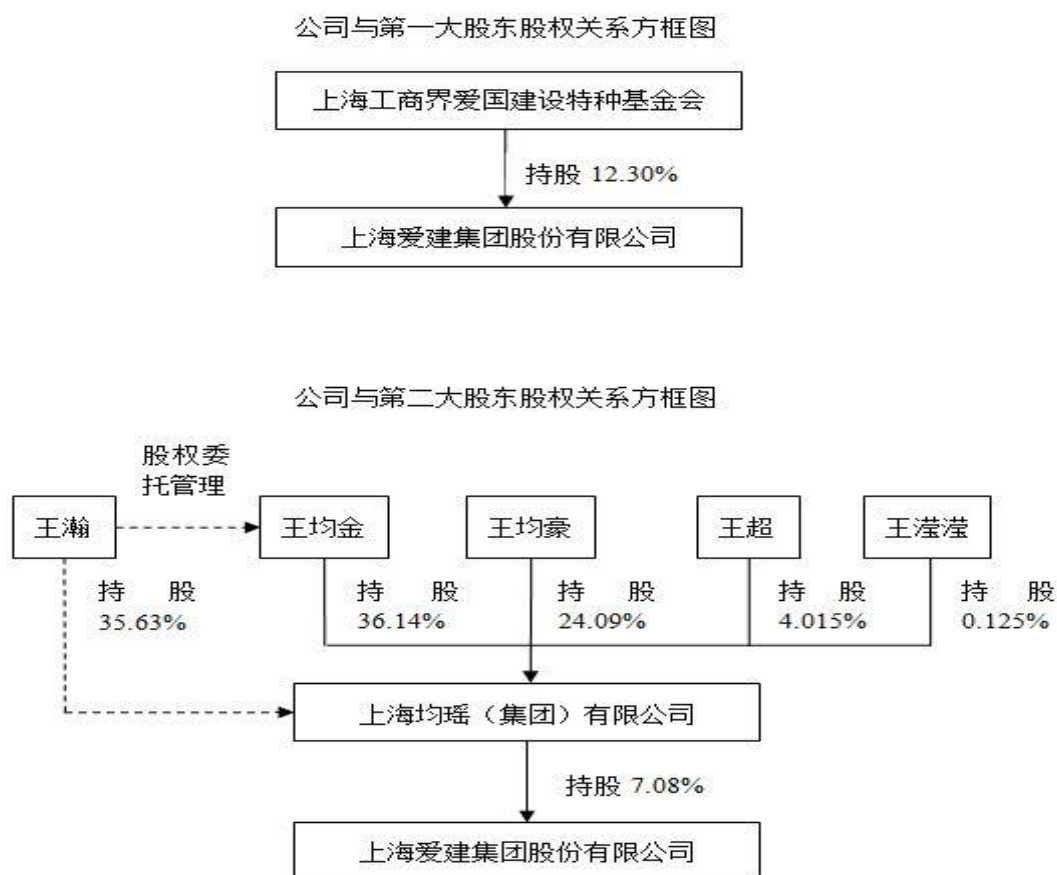
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)					83,161		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					74,952		
前10名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件 的股份	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

				数量			
上海工商界爱国建设特种基金会	0	176,740,498	12.30	0	无		其他
上海均瑶(集团)有限公司	0	101,819,098	7.08	0	质押	101,819,098	境内非国有法人
天安财产保险股份有限公司—保赢1号	21,609,593	21,609,593	1.50	0	无		其他
上海经怡实业发展有限公司	-52,990,667	21,117,258	1.47	0	无		其他
全国社保基金四一三组合	20,000,062	20,000,062	1.39	0	无		其他
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	16,046,371	16,046,371	1.12	0	无		其他
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	14,540,202	14,540,202	1.01	0	无		其他
香港中央结算有限公司	8,890,916	14,080,475	0.98	0	无		其他
中国农业银行股份有限公司—富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	-2,168,804	12,868,923	0.90	0	无		其他
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	11,787,512	11,787,512	0.82	0	无		其他
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。						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

5 公司债券情况

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业总收入 16.05 亿元，同比增长 21.19%，其中营业收入 5.32 亿元、利息收入 1.53 亿元、手续费及佣金收入 9.20 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 6.21 亿元，同比增长 11.87%；实现每股收益 0.432 元。

2 导致暂停上市的原因

□适用√不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

(1) 与上期相比本期新增 9 个结构化主体，纳入合并的原因系根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》(修订) 将持有并控制的结构化主体纳入合并报表范围。

(2) 与上期相比本期减少 7 个结构化主体，退出合并的原因系原持有并控制的结构化主体到期结束或转让。

注：本期对外转让 1 个结构化主体(金瑞理财集合资金信托计划)，由此该结构化主体所控制的上海金温投资有限公司与江苏新瑞安投资有限公司不再受控制而退出合并范围。