

公司代码：600643

公司简称：爱建集团

上海爱建集团股份有限公司
2018 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 2018 年度财务报告已经立信会计师事务所审计，2018 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 1,158,084,675.21 元，合并报表 2018 年末未分配利润为 3,281,243,476.47 元。

2018 年度，母公司年初未分配利润为 317,394,187.69 元，2018 年净利润为 497,118,047.77 元，2017 年度现金分红 194,630,694.24 元，根据《公司法》和《公司章程》规定，2018 年度母公司提取 10%法定盈余公积 49,711,804.78 元，提取后年末可供分配利润为 570,169,736.44 元。

现提议公司 2018 年度利润分配方案为：以股权登记日公司总股本 1,621,922,452 股为基数向全体股东每 10 股派发现金股利 1.20 元人民币（含税），本次不实施资本公积转增股本，也不使用未分配利润进行送股。

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

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，公司下属爱建信托、爱建融资租赁、华瑞融资租赁、爱建资产管理、爱建产业发展、爱建资本管理、爱建财富管理、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

爱建融资租赁和华瑞融资租赁是公司开展融资租赁业务的两家子公司，报告期内的主要经营模式包括经营性租赁、融资性售后回租等。

其中，爱建融资租赁以城市基础设施、教育、医院医疗等特定市场租赁业务作为重点发展领域；华瑞融资租赁以飞机、备用发动机等租赁业务作为重点发展领域。

3、资产管理与财富管理

爱建资产管理、爱建产业发展、爱建财富管理作为公司下属的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

爱建资本管理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。

（三）报告期内行业情况说明

1、信托行业

2018 年前 3 季度，与资管新规相关的实施细则陆续落地，2018 年 7 月人民银行下发《关于进一步明确规范金融机构资产管理业务指导意见有关事项的通知》，明确了过渡期资管业务的宏观审慎安排；2018 年 8 月银保监会信托部下发了《关于加强规范资产管理业务过渡期内信托监管工作的通知》（37 号文），明确了信托业落实新规和过渡期整改要求。2018 年 3 季度信托业管理资产规模继续回落，发展效益水平小幅下滑，风险暴露有所上升，但总体保持平稳回落格局。

根据中国信托业协会统计，截至 2018 年 3 季度末，行业管理信托资产余额 23.14 万亿元，3 季度同比增速-5.19%，自 2010 年季度统计数据以来首次跌入负值区间；季度环比增速-4.65%，较 2 季度跌幅缩小 0.6%，总体呈现平稳回落趋势。行业固有资产规模达到 6903.63 亿元，季度同比增速 8.80%，较 2 季度的 12.46%进一步下滑，增速明显放缓。行业风险项目个数 832 个，规模 2159.73 亿元，项目个数和规模分别较上季度增加 59 个、246.70 亿元，自 2017 年 4 季度以来持续增长。截至 2018 年 3 季度末，全行业实现营业收入 747.66 亿元，较 2017 年同期相比略降 1.15%，总体保持平稳；行业实现利润总额 494.43 亿元，较 2017 年同期相比下降 10.72%，经营业绩调整下降。信托行业人均利润为 174.01 万元，较 2017 年同期的 210.29 万元下降了 17.25%，行业创利水平继续常态化回归。

2、融资租赁行业

近十余年来，我国融资租赁业经历了快速发展，2018 年，在监管体制移交、租赁企业向银行融资难度加大的背景下，全行业增长速度有所放缓。目前天津东疆、广州南沙、西安国际港务区、沈阳等几个自贸区依然保持较高增长速度。上海、浙江、山东、福建、新疆等地也取得新的进展。虽然，许多租赁企业经营风险进一步增大，但从整个行业看，仍然处在相对健康稳定发展的状态，没有发生行业性和区域性风险的迹象。

由中国租赁联盟、联合租赁研发中心和天津滨海融资租赁研究院组织编写的《中国租赁蓝皮书》显示，截至 2018 年 3 季度末，全国融资租赁企业总数约为 11,565 家，较 2017 年底的 9,676 家增加了 1,889 家，增长 19.5%。截至 2018 年 3 季度末，业务总量即融资租赁合同余额，约为 65,500

亿元人民币，比 2017 年底的 60,800 亿元增加约 4,700 亿元，增长 7.73%。

3、资产管理与财富管理

伴随改革开放四十年来财富的积累，中国财富管理市场正发生重大转变。腾讯金融科技智库联合国家金融与发展实验室发布的《2018 年互联网理财指数报告》显示，2018 年，中国财富管理市场总规模 132 万亿，其中信托、券商资管、基金专户分别下降了 2 万亿、1.2 万亿和 2.7 万亿；公募基金、私募基金和保险分别上升了 1.5 万亿、0.7 万亿和 2.4 万亿；银行理财持平。

当下中国财富管理市场需求方财富升级，居民储蓄率大幅提升，居民可投资资产规模飙升、品种日益多样化。而在以银行为绝对主导的中国金融体系中，机构投资者的发展相对落后。财富管理市场的主体也是“资金池+资产池”、以短搏长的银行理财。不过，面对财富管理市场需求的增长、财富的升级，作为财富管理的供给方——传统金融机构和非传统金融机构也相继优化自己的组织架构和产品体系，以迎接市场与行业新形势。

机构升级方面，财富管理参与机构由单一向融合发展转变，财富管理市场机构规模迅速扩大，家族办公室、律所等机构相继加入。市场格局方面，传统金融机构依然处于主导地位，非金融机构可能会短期在某些领域做得比较突出。中国财富管理市场的发展在一定程度上反映了注重综合规范发展和价值发现能力的重要性。

4、私募股权投资

2018 年随着行业监管政策频发，国内经济进入调整期，私募股权投资市场也面临较大挑战。根据清科研究中心数据显示，截至 2018 年底，PE 市场可投资本量为 20,035.28 亿元，较 2017 年底同比增长 8.6%，增速回归理性区间。全年 PE 基金共新募资 10,110.55 亿元，与 2017 年同期相比，下滑近三成。投资方面，PE 市场总投资额为 8,527.64 亿元，出现回落，下降 14.2%。退出方面，2018 年 PE 机构共有 1,441 笔退出，呈下降趋势，较 2017 年同比下降 20.2%。

整体上看，PE 市场在募、投、退三方面均呈下降趋势，伴随着经济环境的变化，未来私募股权投资市场的行业格局、热门投资领域、退出方式等都将发生调整。PE 机构需从募、投、管、退多个维度，深度挖掘自身潜力，加强内、外部管理。

此外，2018 年股市持续调整，多数私募基金净值大跌，产品清盘数量创新高。据私募排排网数据，2014 年至 2017 年，各年清盘的私募基金数量分别为 782 只、1,824 只、2,288 只和 3,572 只，2018 年清盘产品数量则高达 8,013 只，接近 2014 年至 2017 年的总和。在 2018 年清盘的产品中，股票策略产品清盘 3,602 只，占比 45%，提前清算产品数量 5,069 只，首次超过到期清算产品数量。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	26,103,379,266.09	16,750,584,306.15	55.84	15,663,296,890.91
营业收入	948,433,246.05	670,697,956.98	41.41	531,711,752.79
归属于上市公司股东的净利润	1,158,084,675.21	829,772,216.20	39.57	620,500,828.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	941,368,586.59	769,415,362.79	22.35	509,803,666.38
归属于上市公司股东的净资产	9,633,893,824.72	7,065,390,182.21	36.35	6,382,718,970.43
经营活动产生的现金流量净额	284,067,315.32	1,194,037,060.27	-76.21	-189,740,078.45
基本每股收益 (元/股)	0.721	0.577	24.96	0.432
稀释每股收益 (元/股)	0.721	0.577	24.96	0.432
加权平均净资产收益率(%)	12.84	12.27	增加0.57个百分点	10.23

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	130,948,454.21	138,914,322.85	160,875,741.46	517,694,727.53
归属于上市公司股东的净利润	177,463,241.05	362,379,811.51	276,916,816.82	341,324,805.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	194,156,145.14	396,335,493.47	245,963,694.25	104,913,253.73
经营活动产生的现金流量净额	-2,168,319,185.89	-44,539,182.51	3,162,756,189.59	-665,830,505.87

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

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

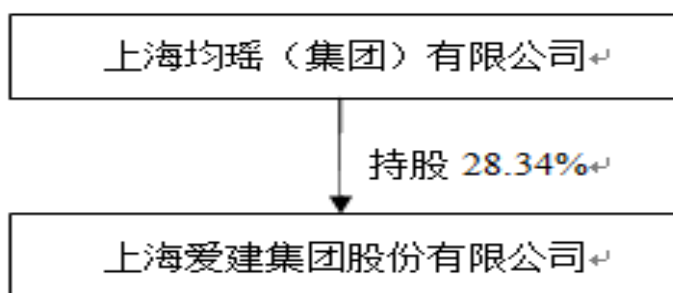
截止报告期末普通股股东总数（户）						67,391	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						67,827	
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
上海均瑶（集团） 有限公司	278,113,256	451,496,335	27.84	184,782,608	质 押	286,601,706	境 内 非 国 有 法 人
上海工商界爱国建 设特种基金会	0	176,740,498	10.90	0	无	0	其 他
广州产业投资基金 管理有限公司	104,883,445	104,883,445	6.47	0	无	0	国 有 法 人
上海华豚企业管 理有限公司	0	57,999,070	3.58	0	质 押	57,999,000	境 内 非 国 有 法 人
中国证券金融股份 有限公司	-9,154,220	48,850,411	3.01	0	无	0	其 他
香港中央结算有限 公司	14,107,220	34,083,298	2.10	0	无	0	其 他
中国农业银行股份 有限公司-中证 500 交易型开放式指数	5,444,959	10,333,296	0.64	0	无	0	其 他

证券投资基金							
刘靖基	0	9,085,727	0.56	0	无	0	其他
全国社保基金六零二组合	-1,953,737	5,926,513	0.37	0	无	0	其他
易方达基金-工商银行-外贸信托-外贸信托-稳富FOF单一资金信托	5,337,009	5,353,709	0.33	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	根据华豚企业《简式权益变动报告书》揭示，华豚企业与广州基金国际股权投资基金管理有限公司（以下简称“广州基金国际”）为关联方和一致行动人，其中广州基金国际通过香港中央结算公司持有公司 13,857,983 股。根据广州基金《爱建集团要约收购报告书》揭示，广州基金为广州基金国际的母公司，广州基金全资子公司持有华豚企业 33.33% 的股权，广州基金与华豚企业为一致行动人。公司未知其他上述股东之间是否存在关联关系，也未知是否存在属于《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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

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

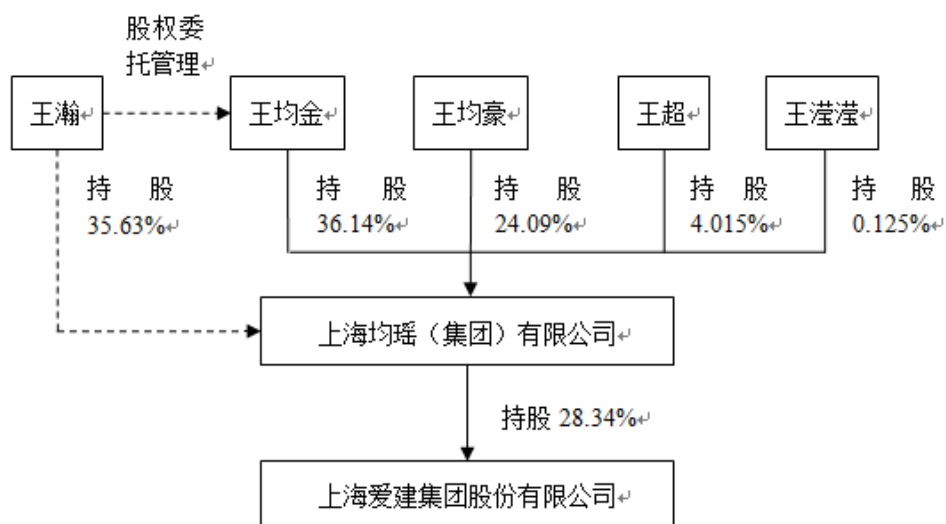
公司与控股股东股权关系方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

公司与实际控制人股权关系方框图



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
上海爱建集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18爱建01	155113	2018年12月25日	2021年12月25日	500,000,000	5.40	单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本(含最后一期利息)	上交所
上海爱建集团股份有限公司2019年公开发	19爱建01	155286	2019年3月28日	2022年3月28日	1,500,000,000	5.34	单利按年计息,每年付息一次,到期一	上交所

行公司 债 券 (第一 期)							次还本 (含最 后一期 利息)	
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--------------------------	--

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2018 年 7 月出具了《上海爱建集团股份有限公司 2018 年公司债券信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；18 爱建 01 的信用等级为 AA+。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	62.96	57.59	5.37
EBITDA 全部债务比	0.11	0.14	-21.43
利息保障倍数	11.15	9.81	13.66

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 26.54 亿元，同比增长 13.73%，其中营业收入 9.48 亿元、利息收入 0.80 亿元、手续费及佣金收入 16.25 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 11.58 亿元，同比增长 39.57%；实现每股收益 0.721 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

1、会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的

通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示。比较数据相应调整。</p>	<p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 938,066,324.22 元，上期金额 291,595,233.26 元；</p>
	<p>“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 76,143,661.85 元，上期金额 194,682,245.24 元；</p>
	<p>调增“其他应收款”本期金额 67,783,455.29 元，上期金额 45,576,820.00 元；</p>
	<p>调增“其他应付款”本期金额 33,626,445.16 元，上期金额 22,907,803.70 元；</p>
<p>(2) 在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应增加列示。</p>	<p>增加列示“其中：利息费用”本期金额 140,863,507.12 元，上期金额 121,228,147.04 元；增加列示“其中：利息收入”本期金额 13,555,137.95 元，上期金额 8,402,086.58 元。</p>

2、报告期公司会计估计未发生变更。

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

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海爱建进出口有限公司
上海爱建纸业有限公司
上海方达投资发展有限公司
上海爱建杨浦实业公司
上海爱建科技实业有限公司
上海爱建纺织品有限公司
上海怡荣发展有限公司
爱建(香港)有限公司
爱建(新加坡)有限公司

子公司名称

香港怡荣发展有限公司

上海爱建实业有限公司

上海爱建服饰厂

上海爱建食品厂

上海爱建造纸机械有限公司

上海爱和置业发展有限公司

上海爱建物业管理有限公司

上海菱建物业管理有限公司

上海爱艺建筑装饰配套工程有限公司

上海爱建信托有限责任公司

上海爱建融资租赁有限公司

上海爱建资本管理有限公司

上海爱建资产管理有限公司

上海爱建财富管理有限公司

上海爱建产业发展有限公司

上海爱建商业保理有限公司

上海怡科投资管理有限公司

上海爱诚股权投资管理有限公司

宁波梅山保税港区爱睿股权投资合伙企业（有限合伙）

宁波梅山保税港区爱誉股权投资合伙企业（有限合伙）

宁波梅山保税港区皓臻股权投资合伙企业（有限合伙）

上海祥卓文化发展有限公司

上海爱潮投资管理有限公司

上海爱澍投资管理有限公司

爱建国际资产管理有限公司

上海华瑞融资租赁有限公司（包含下属 44 家 SPV 公司）

上海华瑞（香港）投资有限公司（注）

公司控制的结构化主体 18 个

注：上海华瑞（香港）投资有限公司是上海华瑞融资租赁有限公司经中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发的境外投资证第 N3109201600230 号《企业境外投资证书》批准同意投资的境外企业。核准或备案号为沪自贸境外投资（2016）N0232 号。截至 2018 年 12 月 31 日止，上海华瑞融资租赁有限公司尚未对其实际投资。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。