

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
2019 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 2019 年度财务报告已经立信会计师事务所审计，2019 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 1,318,851,954.09 元，合并报表 2019 年末未分配利润为 4,277,693,279.44 元。

2019 年度，母公司年初未分配利润为 570,169,736.44 元，执行“新金融工具准则”一追溯调整年初未分配利润增加 279,214,632.69 元，调整后年初未分配利润为 849,384,369.13 元；2019 年度净利润为 171,439,055.71 元，2018 年度现金分红 194,630,694.24 元，根据《公司法》和《公司章程》规定，2019 年度母公司提取 10%法定盈余公积 17,143,905.57 元，提取后年末可供分配利润为 809,048,825.03 元。

现提议公司 2019 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 2.50 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。

如在本方案披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的，公司拟维持分配总额/每股分配比例不变，相应调整每股分配比例/分配总额。

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，公司下属爱建信托公司、爱建租赁公司、华瑞租赁公司、爱建资产公司、爱建产业公司、爱建资本公司、爱建基金销售公司、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

爱建信托公司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，以公司的名义为委托人的利益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

爱建租赁公司和华瑞租赁公司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，爱建租赁公司以城市基础设施、教育、医院医疗等特定市场租赁业务作为重点发展领域；华瑞租赁公司以飞机、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

爱建资产公司、爱建产业公司、爱建基金销售公司作为公司下属的三家子公司，分别主要经营不动产投资与资产管理、实业资产管理、基金销售。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；在基金销售与财富管理方面，主要包括基金销售。

4、私募股权投资

爱建资本公司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

2019年下半年，我国经济发展面临新的风险和挑战，国内经济下行压力加大，中央政策强调要坚持“稳中求进”工作总基调，做好经济工作。信托业严格落实“资管新规”过渡期的整改要求，严监管、强合规、重治理的监督执行效果明显，信托业管理资产规模继续平稳回落，尽管行业风险暴露有所上升，但总体可控。

根据中国信托业协会公布的数据，截至2019年3季度末，全国68家信托公司受托资产余额为22.00万亿元，环比下降2.39%，同比下降4.94%，信托资产规模继续保持稳步下降；信托行业固有资产规模达7,402.85亿元，环比微增0.83%，同比增长7.23%，固有资产规模稳中略升。2019年3季度，信托业实现经营收入累计795.64亿元，同比增长6.42%；累计利润559.35亿元，同比增长13.13%，信托行业盈利水平稳步提升。

截至2019年3季度末，信托行业风险项目个数与规模方面均呈上升趋势，风险项目数量1,305个，环比增加18.64%；风险项目规模为4,611.36亿元，环比增加32.72%。在严监管、强监管的政策措施下，信托资产风险率持续推高，3季度末风险率增至2.10%。一方面，信托行业应引起高度重视，强化风险防控和合规建设；另一方面，从信托风险项目的资产来源角度，集合类信托与财产权信托风险项目规模占比呈下降趋势，信托行业总体风险仍在可控范围。

2、融资租赁行业

由租赁联合研发中心、中国租赁联盟、天津滨海融资租赁研究院组织编写的《2019中国租赁业发展报告》数据显示，截至2019年末，中国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV公司、港澳台当地租赁企业和收购海外的企业）总数约为12,130家，较上年增加了353家，增长约3%。其中：金融租赁公司70家，较上年增加1家；内资试点融资租赁公司403家，较上年增加6家；外商投资融资租赁公司11,657家，较上年增加346家。

2019 年末，全国融资租赁合同余额约为 66,540 亿元人民币，同比增长 0.06%。其中：金融租赁公司合同余额约 25,030 亿元，同比增长 0.12%；内资试点融资租赁公司合同余额约 20,810 亿元，同比增长 0.05%；外商投资融资租赁公司合同余额约 20,700 亿元，与上年持平。

2019 年，由于中国租赁业监管体制的调整和移交，融资租赁企业数量和业务总量少量增加，整个行业发展总体处于调整状态。尽管 2019 年行业整体发展明显放缓，但天津、广州、上海、北京等城市仍采取措施，继续推进行业的发展。

3、资产管理与财富管理

2018 年 4 月 27 日，人民银行、银保监会、证监会、外汇局联合发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（简称“资管新规”）。文件通过匹配期限、限制通道等角度从破刚兑、限非标与降杠杆三方面规范资产管理业务，以此控风险，更好地服务实体经济。资管新规的正式发布，标志着资管行业正式迎来统一监管新时代。随着“资管新规”等相关政策逐步落地实施，相关机构着力开展业务转型，推动行业格局重构。

根据中国证券投资基金业协会发布的数据显示，截至 2019 年 3 季度末，基金管理公司及其子公司、证券公司、期货公司、私募基金管理机构资产管理业务总规模约 51.19 万亿元，环比下降 0.01%。其中，公募基金规模 13.79 万亿元，证券公司及其子公司私募资产管理业务规模 11.51 万亿元，基金管理公司及其子公司私募资产管理业务规模 8.74 万亿元，基金公司管理的养老金规模 2.15 万亿元，期货公司及其子公司私募资产管理业务规模约 1,342 亿元，私募基金规模 13.63 万亿元，资产支持专项计划规模 1.46 万亿元。

4、私募股权投资

随着 2018 年资管新规发布，市场监管趋严，叠加宏观经济下行及中美贸易摩擦等影响因素，2019 年我国股权投资市场延续募资难状况，根据清科研究中心发布的数据显示，2019 年新募基金数量和金额双双下降，募集总额约 12,444.04 亿元，同比下降 6.6%。

募资币种方面，2019 年多只百亿级、千亿级国家级产业基金的设立使人民币募资市场总额升高，全年总额达 10,976.26 亿元，同比上升 1.5%，占股权投资市场整体募资额的 88.2%，较 2018 年占比 81.2%有所提升。其中，12.8%的人民币基金管理人为国资控股，所管理的基金规模占比则约为 31.3%。受国际形势及全球经济环境影响，外币基金募集金额和数量回落明显。

细分市场方面，PE 投资机构在金额和数量上依旧占据了明显优势，产业基金、并购基金规模较大，年度总募集额超过 1 万亿元，同比增长 0.5%，占市场总额的 80.4%。然而，早期创业投资和 VC 投资市场募资总额均有较大幅度下滑，分别下降 34.4%和 28.3%。

2019年股权投资市场共有约1,700家机构募得资金，有18家机构募集规模超百亿元，但有43.0%的机构募资额不足1亿元。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	26,746,903,022.23	26,103,379,266.09	2.47	16,750,584,306.15
营业收入	1,698,484,603.95	948,433,246.05	79.08	670,697,956.98
归属于上市公司股东的净利润	1,318,851,954.09	1,158,084,675.21	13.88	829,772,216.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,239,935,870.25	941,368,586.59	31.72	769,415,362.79
归属于上市公司股东的净资产	10,778,675,685.68	9,633,893,824.72	11.88	7,065,390,182.21
经营活动产生的现金流量净额	1,480,830,136.88	284,067,315.32	421.30	1,194,037,060.27
基本每股收益 (元/股)	0.813	0.721	12.76	0.577
稀释每股收益 (元/股)	0.813	0.721	12.76	0.577
加权平均净资产收益率(%)	12.95	12.84	增加0.11个百分点	12.27

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	382,154,480.14	472,247,266.42	347,881,528.71	496,201,328.68
归属于上市公司股东的净利润	264,318,577.80	365,617,232.20	391,379,711.19	297,536,432.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	259,338,841.88	475,647,809.51	335,757,263.88	169,191,954.98
经营活动产生的现金流量净额	501,444,246.31	-115,195,574.05	813,092,586.74	281,488,877.88

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

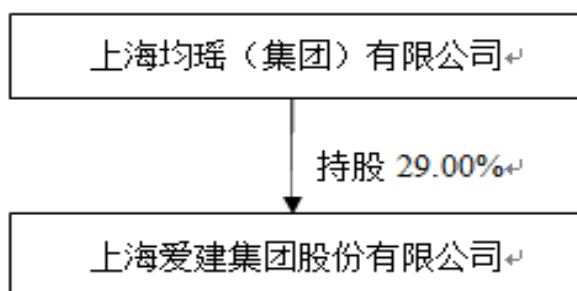
截止报告期末普通股股东总数（户）					66,087		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					65,820		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
上海均瑶（集团） 有限公司	18,861,520	470,357,855	29.00	184,782,608	质 押	358,165,687	境 内 非 国 有 法 人
上海工商界爱国建 设特种基金会	0	176,740,498	10.90	0	无	0	其 他
广州产业投资基金 管理有限公司	0	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	其 他
中国证券金融股份 有限公司	0	48,850,411	3.01	0	无	0	其 他
香港中央结算有限 公司	-4,474,419	29,608,879	1.83	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 指数证券投资基金	-735,045	9,598,251	0.59	0	无	0	其 他
刘靖基	0	9,085,727	0.56	0	无	0	其 他
中国农业银行股份 有限公司—景顺长	1,789,714	6,231,990	0.38	0	无	0	其 他

城沪深 300 指数增强型证券投资基金							
中国建设银行股份有限公司一景顺长城量化精选股票型证券投资基金	1,933,064	5,051,805	0.31	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。						

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

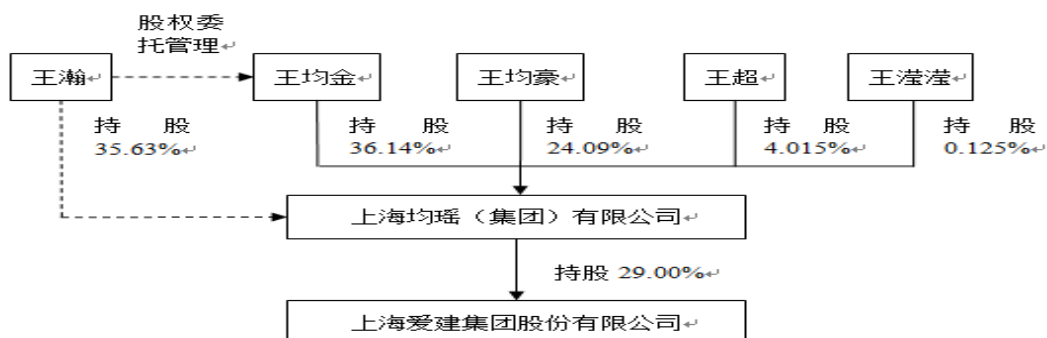
公司与控股股东股权关系方框图



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	交易场所
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(实际兑付日:2019年12月25日)	0	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年公开发行公司债券(第一期)	19爱建01	155286	2019年3月28日	2022年3月28日	1,500,000,000	5.34	单利按年利息,每年付息一次,到期一次还本(含最后一期利息)	上交所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

爱建集团于 2018 年 12 月 25 日公开发行人公司债券（第一期）“18 爱建 01”，根据《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）募集说明书》中所设定的回售条款，公司于 2019 年 11 月 21 日披露了《爱建集团关于“18 爱建 01”公司债券回售的公告》（公告编号：临 2019-070）和《爱建集团关于“18 爱建 01”公司债券票面利率不调整的公告》（公告编号：临 2019-071），并于 2019 年 11 月 22 日、11 月 25 日、11 月 26 日分别披露了关于“18 爱建 01”公司债券回售的三次提示性公告（公告编号：临 2019-072、临 2019-073、临 2019-074）。于 2019 年 12 月 5 日披露了《爱建集团关于“18 爱建 01”公司债券回售申报情况的公告》（公告编号：临 2019-076）。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，“18 爱建 01”公司债券本次回售有效申报数量为 500,000,000 元，回售金额为人民币 500,000,000.00 元（不含利息）。公司于 2019 年 12 月 25 日对有效申报回售的“18 爱建 01”公司债券持有人支付了本金及当期利息。本次回售实施完毕后，“18 爱建 01”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 0 手（1 手为 10 张，每张面值 100 元）。（详见公司临 2019-081 号公告）

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2019 年 3 月 25 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司确定公司主体长期信用评级为 AA+，评级展望为稳定，19 爱建 01 债项信用等级为 AA+。

2019 年 5 月 31 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具 18 爱建 01 与 19 爱建 01 的跟踪评级报告，维持公司主体长期信用评级为 AA+，维持 18 爱建 01 与 19 爱建 01 评级为 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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	59.71	62.96	-3.25
EBITDA 全部债务比	0.13	0.11	18.18
利息保障倍数	7.46	11.15	-33.09

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 38.02 亿元，同比增长 43.27%，其中营业收入 16.98 亿元、利息

收入 1.17 亿元、手续费及佣金收入 19.87 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 13.19 亿元，同比增长 13.88%；实现每股收益 0.813 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) 财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

公司执行上述规定对相关报表项目进行了调整，详见附注五 45。

(2) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益，详见附注五 45。

(3) 报告期本公司主要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 2019 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

子公司名称

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

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

上海爱建基金销售有限公司（注）

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（包含下属 3 家 SPV 公司）

公司控制的结构化主体 20 个

注：2019 年 11 月 01 日，公司子公司上海爱建财富管理有限公司将公司名称变更为上海爱建基金销售有限公司；同时，公司经营范围由投资管理，资产管理，基金销售变更为基

金销售。

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”。