

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
2020 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 2020 年度财务报告已经立信会计师事务所审计，2020 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 1,351,971,075.58 元，合并报表 2020 年末未分配利润为 5,047,605,529.11 元。

2020 年度，母公司年初未分配利润为 809,048,825.03 元，2020 年度净利润为 340,795,202.48 元，实施 2019 年度现金分红为 405,480,613.00 元，根据《公司法》和《公司章程》规定，2020 年度母公司提取 10%法定盈余公积 34,079,520.25 元，提取后年末可供分配利润 710,283,894.26 元。

截至年报披露日，公司实施回购“爱建集团（600643）”9,750,174 股。
根据《公司法》规定：“公司持有的本公司股份不得分配利润”，据此现提议公司 2020 年度利润分配方案为：以股权登记日公司总股本（扣除公司已回购股份）1,612,172,278 股为基数向全体股东每 10 股派发现金股利 2.60 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、爱建保理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公用、医疗健康、民生文化、交建物流、机械化工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

2020年一季度，新冠疫情爆发对全球经济产生了巨大的冲击和影响，境外金融市场大幅度波动。在党中央坚强领导下，国内多项政策及时果断介入，逆周期调节力度显著加强，我国经济和金融市场成功抵御住了境外金融市场大幅波动的冲击，目前各项经济工作逐渐恢复正常。2020年，信托行业在监管机构的正确引导下，按照统筹疫情防控和经济社会发展的总体要求，在依法合规、风险可控的基础上有序开展业务。

2020年，信托行业继续有序压降融资和通道类业务规模。根据信托业协会公布的数据显示，截至2020年三季度末，信托业受托管理的信托资产余额为20.86万亿元，同比下降5.16%，环比下降1.97%。行业管理规模的持续下降主要是顺应监管导向、主动控增速、调结构的结果，表明行业正从注重规模转向注重发展质量。

今年以来，新冠疫情对经济发展所造成的负面影响也给信托公司的展业以及资产质量带来了较严峻的挑战。但在监管的导向下，信托行业有效应对困难并积极谋求转型，成功抵御住了考验，在规模收缩的情况下，通过提质增效实现了经营收入和信托业务收入的稳定增长，主营业务占比也进一步提升。2020年前三季度，信托业实现经营收入841.6亿元，同比增长5.78%，其中信托业务收入615.78亿元，同比增长11.69%；实现利润总额485.89亿元，同比下降13.13%。

2、融资租赁行业

2020年初，由于新冠病毒疫情在国内外的相继爆发和蔓延，加之融资租赁监管体制调整后的具体政策仍不明朗，企业数量、注册资金只在个别时间和个别地区有少量增加，业务总量整体出现下降。进入2020年第三季度，融资租赁行业开始出现企稳向好迹象。

根据中国租赁联盟、租赁联合研发中心、天津滨海融资租赁研究院联合发布的《2020年1—9月中国租赁业发展报告》的数据显示，截止2020年三季度末，全国融资租赁企业总数约为12154家，较2019年底的12130家增加了24家，增幅为0.19%。

从业务总量看，截至2020年三季度末，全国融资租赁合同余额约为65070亿元人民币，比

2019年底的66540亿元减少约1470亿元，下降了2.2%，继续呈负增长。但第三季度和第一、二季度相比，降幅收窄。

2020年第三季度以后，中国租赁业虽然增长乏力，业务总量继续呈现负增长，但下降幅度减小，行业整体出现了向好的积极信号。如：全国新冠疫情得到基本控制；行业发展环境进一步规范；行业信心增强，一些大中型租赁企业开始拓展新的业务，扩充资本金等。

3、资产管理与财富管理

自2018年4月资管新规发布以来，资产管理行业整体发展呈现出积极变化。通道类业务规模持续下降，净值型产品的绝对规模及相对占比都显著提升。随着银行理财子公司以及外资机构的参与，资产管理行业的参与主体也日渐多元化，在推进资本市场发展及服务实体经济上的作用也逐步提升。

根据中国证券投资基金业协会发布的数据显示，截至2020年三季度末，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56.17万亿元，其中，公募基金规模17.80万亿元，证券公司及其子公司私募资产管理业务规模9.50万亿元，基金管理公司及其子公司私募资产管理业务规模8.13万亿元，基金公司管理的养老金规模3.02万亿元，期货公司及其子公司私募资产管理业务规模约2115亿元，私募基金规模15.82万亿元，资产支持专项计划规模1.86万亿元。

4、私募股权投资

2020年上半年受到新冠疫情影响，中国股权投资进度大幅放缓，但疫情稳定后，全国生产生活、各类商业活动恢复迅速，加之境内资本市场深化改革提振退出市场信心，2020年下半年投资活跃度回暖，围绕“科技兴国”、“进口替代”、“消费刚需”、“医药健康”、“企业服务”等主题的投资热度高涨。

根据清科研究中心发布的数据显示，2020年，中国股权投资市场共发生7,559起投资，同比下降7.9%，降幅有所收窄；投资金额8,781.49亿元，同比上升14.0%。受疫情影响，自2020年第二季度开始，投资机构的约访、尽调、签约等工作才逐步开展，因此投资活动的完成尤其是大额投资的交割更多发生在下半年，2020年各季度的投资数量和金额均呈现走高趋势。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	27,074,028,284.78	26,746,903,022.23	1.22	26,103,379,266.09
营业收入	1,778,164,027.86	1,698,484,603.95	4.69	948,433,246.05
归属于上市公司股东的净利润	1,351,971,075.58	1,318,851,954.09	2.51	1,158,084,675.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,152,554,066.66	1,239,935,870.25	-7.05	941,368,586.59
归属于上市公司股东的净资产	11,717,495,434.36	10,778,675,685.68	8.71	9,633,893,824.72
经营活动产生的现金流量净额	2,092,670,383.58	1,480,830,136.88	41.32	284,067,315.32
基本每股收益(元/股)	0.834	0.813	2.58	0.721
稀释每股收益(元/股)	0.834	0.813	2.58	0.721
加权平均净资产收益率(%)	12.09	12.95	减少0.86个百分点	12.84

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	348,995,352.00	495,883,788.27	402,261,537.19	531,023,350.40
归属于上市公司股东的净利润	288,092,123.45	369,749,222.77	367,536,142.17	326,593,587.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	309,448,268.74	257,872,170.67	374,735,773.97	210,497,853.28
经营活动产生的现金流量净额	347,355,593.77	2,073,935,598.90	360,395,672.42	-689,016,481.51

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）					65,978		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					66,324		
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	12,975,500	483,333,355	29.80	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
香港中央结算有限公司	1,531,481	31,140,360	1.92	0	无	0	其 他
中国证券金融股份有限公司	-23,791,366	25,059,045	1.55	0	无	0	其 他
上海华豚企业管理有限公司	-33,910,070	24,089,000	1.49	0	无	0	其 他
广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司	20,910,000	20,910,000	1.29	0	无	0	其 他
刘靖基	0	9,085,727	0.56	0	无	0	其 他
上海市工商业联合会	0	4,353,583	0.27	0	无	0	其 他
刘克明	171,600	4,088,400	0.25	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						

	<p>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。根据广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司（以下简称“广州汇垠天粤”）《关于增持爱建集团股份的告知函》揭示，广州汇垠天粤为广州基金全资子公司，与广州基金构成一致行动人。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。</p>
--	---

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

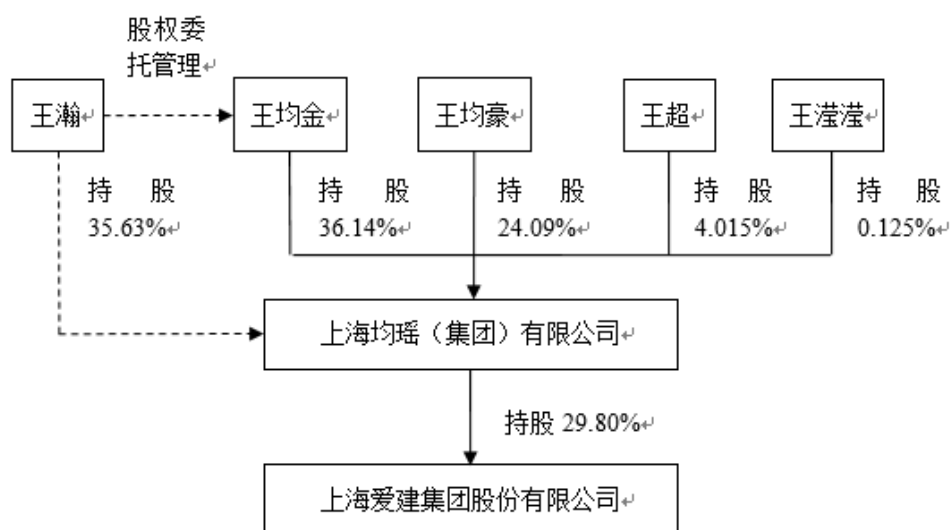
公司与控股股东股权关系方框图



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2019年3月28日公开发行公司债券(第一期),债券简称为19爱建01,债券代码为155286。本期债券发行规模为不超过15亿元,本期债券为3年期,附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。(详见公司于2019年3月28日在www.sse.com.cn对外披露的《爱建集团2019年公开发行公司债券(第一期)发行结果公告》)19爱建01公司债已于2020年3月30日支付首期利息。(详见公司临2020-009号公告)

报告期内，19 爱建 01 公司债未到行使发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权时间。爱建集团于 2021 年 2 月 24、2 月 25 日分别披露了 19 爱建 01 回售实施公告与票面利率调整公告，并于 3 月 1 日、3 月 2 日、3 月 3 日依次披露了 19 爱建 01 票面利率调整及投资人回售实施办法的三次提示性公告，存续期第三年 19 爱建 01 票面利率调整至 5.84%。爱建集团于 2021 年 3 月 9 日披露了 19 爱建 01 回售实施结果公告，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，19 爱建 01 回售有效期登记数量为 1,499,700 手，回售金额为 1,499,700,000.00 元，本期债券拟注销金额为 1,499,700,000.00 元。19 爱建 01 回售资金将于 2021 年 3 月 29 日兑付。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

2020 年 5 月 28 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具 19 爱建 01 的跟踪评级报告（新世纪跟踪【2020】100110），维持公司主体长期信用评级为 AA+，评级展望为稳定，维持 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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	56.70	59.68	-2.98
EBITDA 全部债务比	0.14	0.13	7.69
利息保障倍数	8.03	7.46	7.64

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 43.77 亿元，同比增长 15.11%，其中营业收入 17.78 亿元、利息收入 9.51 亿元、手续费及佣金收入 16.48 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 13.52 亿元，同比增加 2.51%；实现每股收益 0.834 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) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

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 46。

(2) 财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”)，自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》(财会[2019]22 号)，适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业(以下简称重点排放企业)。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号)，自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

(5) 报告期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

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。