

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**  
**2017 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 2017 年度财务报告已经立信会计师事务所审计，2017 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 829,772,216.20 元，合并报表 2017 年末未分配利润为 2,520,181,311.77 元。

2017 年度，母公司年初未分配利润为 159,439,624.50 元，2017 年净利润为 335,187,275.10 元，2017 年中期现金分红 143,713,984.40 元，根据《公司法》和《公司章程》规定，2017 年度母公司提取 10%法定盈余公积 33,518,727.51 元，提取后年末可供分配利润为 317,394,187.69 元。

现提议公司 2017 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
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、爱建融资租赁、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

据中国信托业协会统计，2017年3季度末，全国68家信托公司管理的信托资产规模为24.41万亿元，同比增长34.33%，环比增长5.47%。

2017年，我国经济运行稳中向好且好于预期，内生增长动力不断增强。伴随经济由高速增长阶段向高质量发展阶段转变的过程中，信托行业不忘初心、牢记使命，坚持服务实体经济的大局观，秉承回归信托本源的宗旨，积极支持实体经济发展，继续保持稳健增长的趋势，筑牢风险防范体系，不断优化资产管理结构，持续开展创新转型。在中国特色社会主义新时代下，展现出新的发展格局。

#### 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《2017年中国融资租赁业发展报告》显示，截至2017年底，全国融资租赁企业总数约为9,090家，较上年底的7,136家增加了1,954家，同比增长27.4%。其中：金融租赁69家，内资租赁276家，外资租赁8,745家。全国融资租赁合同余额约为60,600亿元人民币，较2016年底的53,300亿元增加7,300亿元，同比增长13.7%。其中：金融租赁约22,800亿元，内资租赁约18,800亿元，外商租赁约合19,000亿元。

2017年，全国融资租赁业呈现稳步发展态势，企业数量、注册资金和业务总量都稳步增长。不仅受政策变化和外部事件的干扰较少，而且还呈现出一些新的发展态势。包括：行业将实行由银监会统一监管，对内资和外资租赁企业金融属性进行确认；营改增政策的实施及租房与买房同等政策的出台，将逐步实现融资租赁和经营租赁的行业融合；以共享单车为代表的共享经济快步发展，使融资租赁从生产和流通领域进入消费领域；租赁企业通过ABS等方式的社会直接筹资取得进展，为拓展行业资金来源积累了经验。这些都为租赁行业进一步发展提供了广阔的空间。

#### 3、资产管理与财富管理

投中信息发布的《2017年中国财富管理行业研究报告》显示，截至2017年底，中国财富管理市场已超150万亿元，其中主要是由银行理财、保险、信托、公募及私募基金、券商资管及第三方财富管理机构组成。其产品形式会涵盖银行理财、信托、股权投资基金、债券投资基金、股票投资基金、券商资管计划、保险资管产品，投资型保险，期货资管等等。

当前，国内独立财富管理机构的市场份额与欧美等发达国家（独立财富管理占据整个财富管理市

市场份额的 60%以上)和台湾、香港等地(占 30%左右)相比存在较大差距,因此伴随着大众富裕人群以爆炸性的速度增长,独立财富管理机构未来发展潜力巨大。

随着行业的不断发展,中国的财富管理公司的商业模式也呈现出两端化发展。一方面是一些国内大型的财富管理机构如诺亚财富、钜派财富、宜信财富等,从最初的代销产品向提供综合金融服务的财富管理机构转型,根据客户需求的变化,成立具有牌照的资产管理机构进军资产管理行业,参与资产端和产品端,从而获取一定的管理费收入。另一方面是国内市场出现的一些小型的财富管理机构开始注重客户需求研究和资产配置建议,从产品导向转为以客户为导向,从而向买方收取一定的咨询服务费用。

#### 4、私募股权投资

根据清科旗下私募通数据统计,2017 年中国股权投资市场共新募集 3574 支基金,已募集完成基金规模近 1.8 万亿元人民币,同比增长分别达到 30.5%、46.6%。截至 2017 年底,中国股权投资市场资本管理量接近 8.7 万亿人民币。

投资方面,2017 年中国股权投资市场共发生投资案例数量 10,144 起,涉及投资金额合计达到 1.2 万亿元人民币,同比分别增长 11.2%、62.6%。2017 年中国股权投资市场投资总量占我国 GDP 比重达到 1.5%,较 2016 年提升 0.5%,创历史新高。

退出方面,2017 年中国股权投资基金退出案例数量达到 3,409 笔,其中 IPO 退出案例数量 1,069 笔,占比达到 31.4%,在今年 IPO 审核加速的利好影响下,私募股权投资市场 IPO 退出总量同比提升 94.0%。

### 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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	16,750,584,306.15	15,663,296,890.91	6.94	10,728,275,129.00
营业收入	670,697,956.98	531,711,752.79	26.14	360,242,168.44
归属于上市公司股东的净利润	829,772,216.20	620,500,828.56	33.73	554,680,764.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	769,415,362.79	509,803,666.38	50.92	439,788,585.52
归属于上市公司股东的净资产	7,065,390,182.21	6,382,718,970.43	10.70	5,746,140,444.22
经营活动产生	1,194,037,060.27	-189,740,078.45	729.30	645,348,049.99

的现金流量净额				
基本每股收益 (元/股)	0.577	0.432	33.56	0.386
稀释每股收益 (元/股)	0.577	0.432	33.56	0.386
加权平均净资产收益率(%)	12.27	10.23	增加2.04个百分点	10.18

### 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	97,336,943.52	161,721,192.50	231,504,615.83	180,135,205.13
归属于上市公司股东的净利润	128,475,651.16	231,093,084.82	223,440,293.51	246,763,186.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	124,944,987.47	216,474,449.19	221,594,707.31	206,401,218.82
经营活动产生的现金流量净额	-375,440,579.47	521,818,325.43	518,323,737.01	529,335,577.30

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

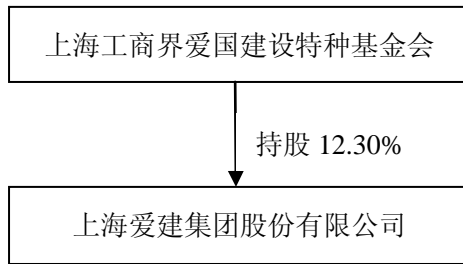
截止报告期末普通股股东总数(户)		69,929					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		72,019					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海工商界爱国建设	0	176,740,498	12.30	0	无		其他

特种基金会							
上海均瑶（集团）有限公司（注3）	71,563,981	173,383,079	12.06	0	质押	101,819,098	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	49,534,734	58,004,631	4.04	0	无		国有法人
上海华豚企业管理有限公司	57,999,070	57,999,070	4.04	0	质押	41,000,000	境内非国有法人
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001沪	40,740,719	56,787,090	3.95	0	无		其他
全国社保基金一一一组合	36,582,750	36,582,750	2.55	0	无		其他
香港中央结算有限公司	5,895,603	19,976,078	1.39	0	无		其他
全国社保基金四一四组合	8,651,624	17,801,034	1.24	0	无		其他
中国国际金融股份有限公司	11,868,461	11,868,461	0.83	0	无		国有法人
泰康人寿保险有限责任公司—投连—行业配置	9,838,366	9,838,366	0.68	0	无		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。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							

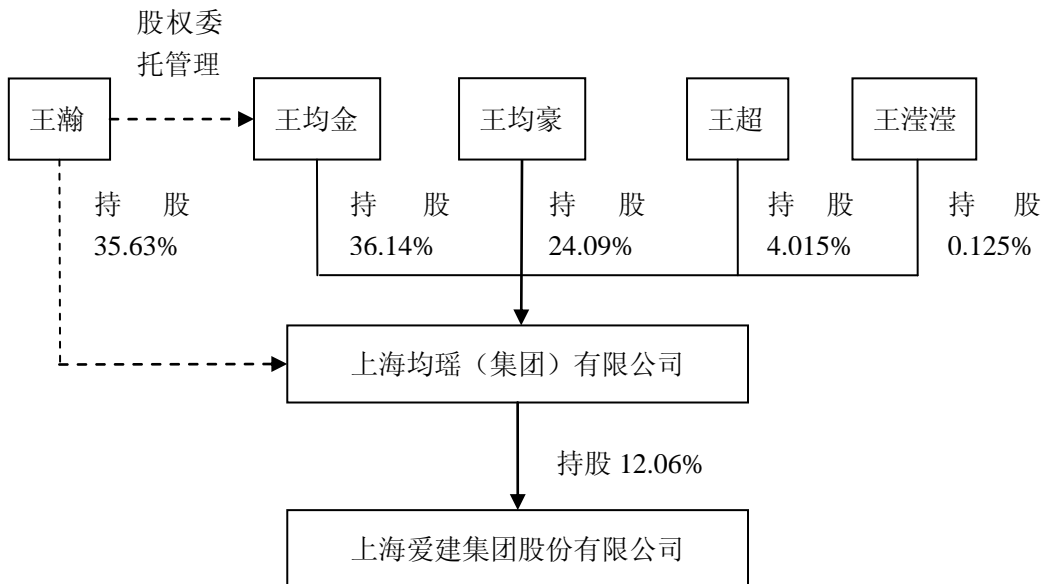
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

公司与第一大股东股权关系方框图



公司与第二大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

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

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 23.34 亿元，同比增长 45.45%，其中营业收入 6.71 亿元、利息收入 1.90 亿元、手续费及佣金收入 14.73 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 8.30 亿元，同比增长 33.73%；实现每股收益 0.577 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 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项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
(1) 在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。比较数据相应调整。	列示持续经营损益 2016 年度金额为 620,394,888.95 元，2017 年度金额为 829,558,048.76；列示终止经营损益金额 2016 年度与 2017 年度均为 0.00 元。
(2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	列示其他收益 2017 年度金额为 1,760,000.00 元。
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”与“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	2016 年度将部分原列示为“营业外收入”与“营业外支出”的资产处置损益(金额分别为 209.52 元及 442,757.93 元)重分类至“资产处置收益”项目，合计金额为-442,548.41 元；

2017 年度“资产处置收益”项目金额为 -29,812.56 元。
---------------------------------------

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 2017 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
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

---

子公司名称

---

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

---

上海爱瀚投资管理有限公司

---

爱建国际资产管理有限公司

---

公司控制的结构化主体 10 个

---

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”。