

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
2021 年年度报告摘要

第一节 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 <http://www.sse.com.cn> 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本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 2021 年度财务报告已经立信会计师事务所审计，2021 年度公司合并报表归属于母公司所有者的净利润为 1,152,155,643.38 元，合并报表 2021 年末未分配利润为 5,549,751,007.00 元。

2021 年度，母公司年初未分配利润为 710,283,894.26 元，2021 年度净利润为 1,339,655,142.69 元，实施 2020 年度现金分红为 419,164,792.28 元，根据《公司法》和《公司章程》规定，2021 年度母公司提取 10% 法定盈余公积 133,965,514.27 元，提取后年末可供分配利润为 1,496,808,730.40 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 2021 年度利润分配方案为：1、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 2.20 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。2、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，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。

第二节 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

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。

1、信托行业

2021年3季度，我国经济发展面临更加复杂严峻的外部环境，发达国家经济景气回落，通胀压力持续上升。国内方面，受地产调控、地方政府隐性债务监管、“双限双控”以及疫情散发等多重因素叠加，我国经济面临一定下行压力，复苏动能有所减弱。9月以来，中央多次强调加强跨周期调节，保持经济运行在合理区间，政策重心转向保供稳价、扩能增产，抑制PPI上涨速度等方面。作为金融行业的重要组成部分，信托行业面临资管新规过渡期即将结束和“两压一降”严监管的双重压力，行业转型亟待取得实质性进展。2021年，信托行业在监管机构的正确引导下，信托资产结构持续优化，经营绩效不断提升，信托公司资本实力持续增强，风险抵御能力逐步夯实。

2021年信托资产规模平稳回落，信托资产结构持续优化。根据信托业协会公布的数据显示，截至2021年3季度末，信托业受托管理的信托资产余额为20.44万亿元，同比下降2%，环比下降0.94%，较2017年4季度末峰值下降22.11%。行业管理规模的持续下降以及资产结构的持续优化，反映了信托行业正在符合监管导向下，朝着着力优化业务结构，积极提升主动管理能力的方向发展。

信托全行业经营收入增速略有回落，但信托业务整体稳定性良好，提质增效成果显现。截至2021年3季度末，信托公司实现经营收入872.64亿元，同比增长3.69%；其中信托业务收入632.29亿元，同比增长2.68%；实现利润总额为556.76亿元，同比增长14.58%。

2、融资租赁行业

2021年，是百年变局与世纪疫情交叠的一年，受疫情影响叠加监管办法落地以及会计准则调整，全国融资租赁行业主体数量增速明显放缓，融资租赁业务余额有所下降。2022年，是国内外

严峻形势与机遇挑战并存的一年，面对新的发展形势，稳健经营成为租赁行业强调的重点，防风险、促规范是近一段时间乃至更长时期内租赁业发展的主线。

根据中国租赁联盟、联合租赁研发中心和天津滨海融资租赁研究院联合发布的《2021 上半年中国融资租赁业发展报告》的数据显示，截至 2021 年 6 月末，全国融资租赁企业总数约为 12159 家，较 2020 年末的 12156 家增加了 3 家。

从业务总量看，截至 2021 年 6 月末，全国融资租赁合同余额约为 63030 亿元，比 2020 年末的 65040 亿元减少约 2010 亿元，下降 3.09%。

2021 年上半年，中国融资租赁业继续处于调整状态，和 2020 年年底相比，企业数量有少量增加、注册资金数量出现下降，业务总量虽继续下降，但总体呈现企稳向好态势。

3、资产管理与财富管理

2018 年开始实施的《资管新规》重塑了中国资管行业，也是资管行业发展的“加速器”。3 年过渡期在 2021 年底到期，2022 年是大资管时代的新起点。同时，数字中国建设、碳达峰碳中和、人口老龄化、新旧动能转换、区域发展新格局、共同富裕政策的提出和实施，将会对资管公司经营产生持续而深刻的影响，资管行业将迎来新机遇和新的发展内涵。

根据中国证券投资基金业协会发布的数据显示，截至 2021 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 65.87 万亿元。其中公募基金规模 23.90 万亿元，证券公司及其子公司私募资产管理业务规模 8.64 万亿元，基金管理公司及其子公司私募资产管理业务规模 7.52 万亿元，基金公司管理的养老金规模 3.73 万亿元，期货公司及其子公司私募资产管理业务规模约 3175 亿元，私募基金规模 19.65 万亿元，资产支持专项计划规模 2.28 万亿元。

4、私募股权投资

随着疫后国内经济复苏与宏观经济环境不断优化，2021 年中国股权投资市场热度空前，投资数量和投资金额实现双增长，均已超过疫情前水平并再创历史新高。大额融资案例在多个行业涌现，集中在硬科技、科创行业的战略投资和基石投资，TOP100 的投资案例为股权投资市场贡献了 34.5% 的投资金额。

根据清科研究中心发布的数据显示，2021 年，我国股权投资市场整体表现活跃，募投总额均打破历史记录。其中，募资金额为 2.21 万亿，同比增长 84.5%，市场扩容的同时，募资结构两极化趋势也愈发显著；投资金额为 1.42 万亿元，同比增长 60.4%，投资活动在疫情防控常态化后空前活跃，在完成并补足疫情初期被延迟部分投资的同时，也开启了行业和技术更迭大背景下的新

一轮投资热潮，行业分布具有鲜明的时代特征；退出案例数共 4,532 笔，同比上升 18.0%，被投资企业 IPO 占比接近 7 成，注册制改革持续推进和北交所开市是拉动中国股权投资市场退出案例数增加的主要原因。

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。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	27,049,567,371.62	27,074,028,284.78	-0.09	26,746,903,022.23
归属于上市公司 股东的净资产	12,381,416,334.76	11,717,495,434.36	5.67	10,778,675,685.68
营业收入	1,912,862,372.85	1,778,164,027.86	7.58	1,698,484,603.95
归属于上市公司 股东的净利润	1,152,155,643.38	1,351,971,075.58	-14.78	1,318,851,954.09
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利 润	949,798,768.83	1,152,554,066.66	-17.59	1,239,935,870.25
经营活动产生的 现金流量净额	1,498,152,980.82	2,092,670,383.58	-28.41	1,480,830,136.88
加权平均净资产 收益率(%)	9.64	12.09	减少2.45个百分 点	12.95
基本每股收益(元/股)	0.714	0.834	-14.39	0.813
稀释每股收益(元/股)	0.714	0.834	-14.39	0.813

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	545,449,781.29	512,522,700.48	554,665,262.84	300,224,628.24
归属于上市公司 股东的净利润	327,139,350.87	550,855,568.38	278,251,140.55	-4,090,416.42
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益后的 净利润	326,966,813.43	337,832,802.66	271,041,940.29	13,957,212.45
经营活动产生的现 金流量净额	-19,180,303.93	613,951,488.40	-257,681,457.19	1,161,063,253.54

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					63,693		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					63,422		
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、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海均瑶（集团）有限公司	0	483,333,355	29.80	0	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	16,974,226	48,114,586	2.97	0	无	0	其他
上海华豚企业管理有 限公司	0	24,089,000	1.49	0	质押	15,800,000	其他
广州汇垠天粤股权投 资基金管理有限公司	0	20,910,000	1.29	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—中证 500 交易 型开放式指数证券投 资基金	1,868,300	5,672,605	0.35	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	96,800	4,185,200	0.26	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。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。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

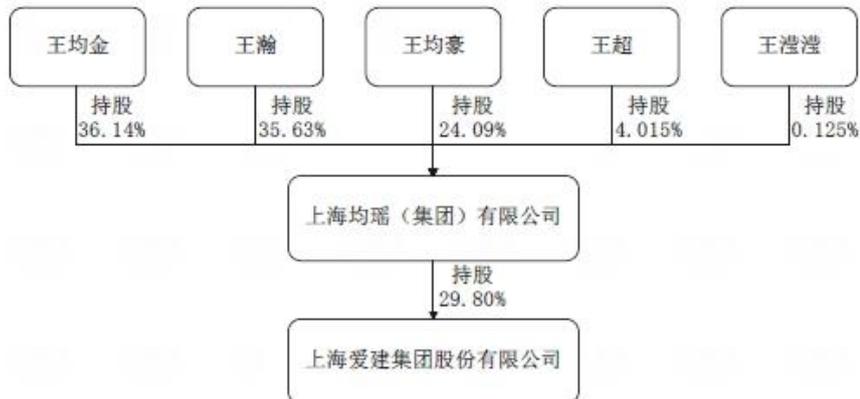
适用 不适用

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



注：2021年8月24日，王均金先生、王瀚先生签署《一致行动人协议》，王瀚先生决策意见与王均金先生保持一致，协议期限为5年。

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2022年3月28日	0	5.34

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
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)	爱建集团于2018年12月25日公开发行公司债券(第一期)“18爱建01”,债券代码为155113。18爱建01于2019年11月27日至12月3日进行了持有人回售,回售数量合计500,000手。2019年12月25日,爱建集团已将18爱建01回售本金5亿元及当年利息全额支付给债券持有人,18爱建01全部本金已回售并注销,于2021年12月25日在上海证券交易所到期摘牌。(详见公司于2021年12月23日在www.sse.com.cn对外披露的《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)摘牌公告》)
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)	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》)。爱建集团已于2021年3月29日兑付19爱建01自2020年3月28日至2021年3月27日期间的利息。爱建集团于2021年2月24日、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、2日、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,根据中登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回售资金已于2021年3月29日兑付。2021年4月16日召开了“19爱建01”2021第一次债券持有人会议,本次会议审议并通过了《关于上海爱建集团股份有限公司“19爱建01”债券发行人提前全额赎回及摘牌的议案》。2021年4月30日为本期债券本息兑付日和提前摘牌日,公司将兑付剩余本金300,000元及利息,利息计算期间为自2021年3月28日至债权登记日,债权登记日为2021年4月29日。爱建集团已在2021年4月30日兑付本期债券剩余全额本金及2021年3月28日至2021年4月29日期间相应利息,并于2021年4月30日在上海证券交易所提前摘牌。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	54.21	56.70	-2.49
扣除非经常性损益后净利润	949,798,768.83	1,152,554,066.66	-17.59
EBITDA 全部债务比	0.12	0.14	-14.29
利息保障倍数	7.85	8.03	-2.24

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业总收入 43.23 亿元，同比减少 1.24%，其中营业收入 19.13 亿元、利息收入 5.44 亿元、手续费及佣金收入 18.66 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 11.52 亿元，同比减少 14.78%；实现每股收益 0.714 元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用