



上海爱建股份有限公司
SHANGHAI AJ CORPORATION

爱建股份 战略定位与业务发展规划

(2012年3月15日经董事会第七十次会议审议通过)

2012年3月

爱建股份战略定位与业务发展规划

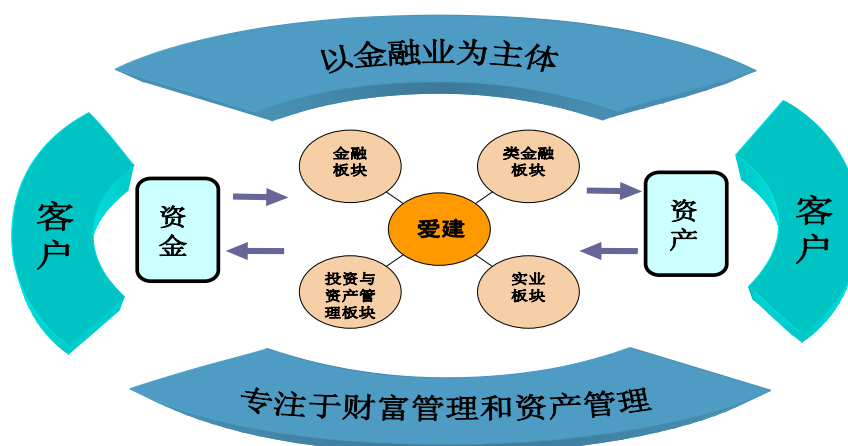
一、战略定位	4
(一) 以金融业为主体.....	4
(二) 专注于提供财富管理和资产管理综合服务.....	5
二、业务发展规划	5
(一) 金融板块.....	6
(二) 类金融板块.....	6
(三) 投资与资产管理板块.....	6
(四) 产业板块.....	7
三、核心竞争力	7
(一) 复合型.....	7
(二) 协同性.....	7
四、下一步业务布局	8
五、子公司定位与发展规划	9
(一) 爱建信托	9
1、经营目标.....	9
2、发展优势.....	9
3、发展路径.....	10
(二) 爱建资本	11
1、经营目标.....	11
2、发展优势.....	11
3、发展路径.....	12
(三) 爱建资产管理公司	12
1、经营目标.....	12
2、发展优势.....	13
3、发展路径.....	13

（四）爱建融资租赁公司	14
1、经营目标.....	14
2、发展优势.....	14
3、发展路径.....	15
（五）爱建财富管理公司	15
1、经营目标.....	15
2、发展优势.....	15
3、发展路径.....	16
（六）爱建产业发展公司	16
1、经营目标.....	17
2、发展优势.....	17
3、发展路径.....	18
六、公司未来前景展望	19
（一）主业清晰、业务板块协同的财富管理和资产管理综合服务提供商.	19
（二）合规诚信、风控能力优秀、社会形象良好的上市公司.....	19
（三）业绩优良、投资回报稳定的成长性企业	19

本次定向增发完成后，爱建股份（以下简称“公司”）将处于一个新的历史发展起点。在加快推进上海国际金融中心建设的大背景下，公司将整合现有资源，制定中长期发展规划，确定战略目标，重构业务布局与发展模式，为公司的长远可持续发展奠定基础。

一、战略定位

将爱建股份打造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。



图一 爱建股份战略定位图

（一）以金融业为主体

在加快推进上海国际金融中心建设的大背景下，爱建股份将坚持以金融业为主体。除经营信托、证券等主流金融企业外，公司还将投资经营融资租赁、产业基金、资产管理以及第三方财富管理等与金融业密切相关的企业。在加强风险控制和合规建设的基础上，建立优秀

的企业文化和市场化的激励约束机制，充分发挥公司整体优势和综合优势，将公司打造成一家以金融业为主体的成长性上市公司。

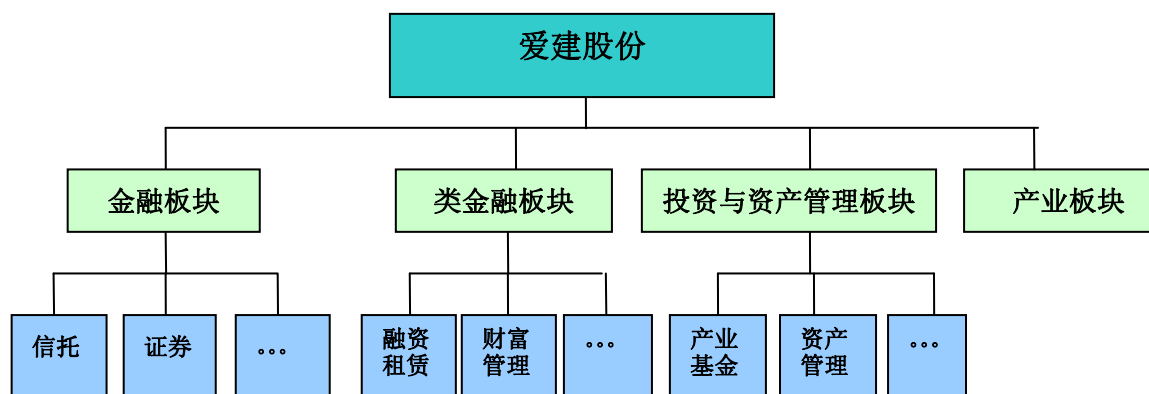
作为目前上海市属唯一一家以金融业为主的综合性上市公司，在不断推进上海金融资产证券化的大背景下，爱建股份将充分发挥在上市公司中的这一独特优势，积极参与上海地方金融资源的整合工作。

（二）专注于提供财富管理和资产管理综合服务

随着我国社会和个人财富的不断增加，资产管理和财富管理将是我国金融业未来发展的一个主要方向。公司将在搭建综合金融业务架构的前提下，以满足客户需求为中心，以专业化管理能力为依托，通过产品创新和提升服务，来合理运用和管理资金与资产，以此构建资金与资产之间的桥梁，最终实现财富的不断增值，为客户创造价值。公司的目标是在不久的将来，将爱建股份建设成为国内优秀的财富管理和资产管理综合服务提供商。

二、业务发展规划

围绕公司战略定位，结合公司自身特点与优势，公司未来将逐步构建四大业务板块，它们分别是金融板块、类金融板块、投资与资产管理板块以及产业板块。四大业务板块相互联动、协同发展，逐步强化爱建股份的核心竞争力。



图二 爱建股份未来业务板块图

（一）金融板块

目前公司全资控股爱建信托，同时又是爱建证券主要股东。增发募资完成后，随着公司资本实力的不断壮大和业务布局的不断完善，公司一方面将积极加强对爱建证券的影响力和协同力，另一方面通过收购、兼并等方式，拓展其他金融业务，逐步壮大金融板块。

（二）类金融板块

作为金融板块的延伸与补充，公司将组建融资租赁、第三方财富管理等类金融公司，以完善公司产业链，同时为客户和机构提供更加灵活和多样化的金融增值服务。

（三）投资与资产管理板块

作为财富管理和资产管理综合服务提供商，资产管理和资本运作是爱建股份主要业务之一。公司将在整合现有资源的基础上，开辟资产管理、股权投资和债权投资等业务，通过专业化、市场化运营，提升公司的盈利能力和市场地位。

（四）产业板块

公司未来将主要选择具有现金流大、稳定性强等特点的产业领域进行重点发展，从而在最大程度上弥补金融行业周期性波动的影响。公司将以实业公司为平台，整合爱建旗下产业类资产，实现公司盈利能力和流动性的双向平衡，并促进产业板块与其它板块之间的良性互动。

三、核心竞争力

（一）综合型

爱建股份要打造成为优秀的财富管理和资产管理综合服务提供商，其核心竞争力之一就是能为客户提供综合性金融服务。根据公司未来的业务架构，公司将开展信托、证券、融资租赁、投资管理、不动产管理等综合管理业务，按照标准化和现金流稳定等要求进行资产最优配置，为客户提供综合型、一体化的金融增值服务，凸现爱建的综合服务能力和价值创造能力。

（二）协同性

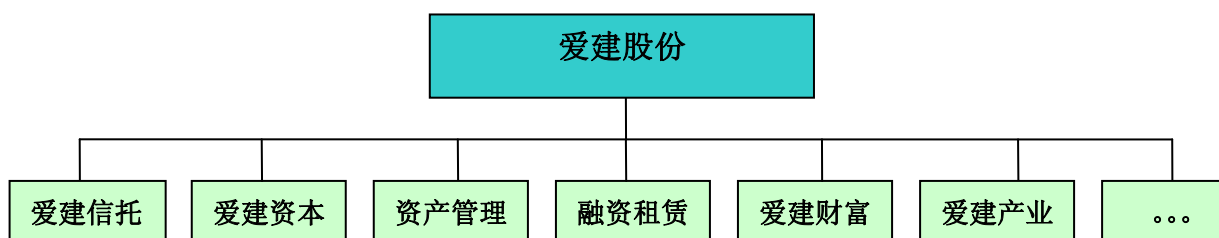
不同业务单位之间协同发展，是爱建股份的又一特色和核心竞争力。首先，公司在行业与业务选择时，将协同性作为一项重要的选择指标，与其他业务模块不能形成协同效应的，原则上都不予以选择；其次，不同业务模块运营过程中，在建立严格的防火墙和加强风控的

前提下，积极推动不同业务之间的衔接、支撑和互补作用，促使爱建整体效益与客户价值的最大化。因此，与一般的金融企业相比，爱建股份的协同优势更易发挥，而且不易被同行复制。

四、下一步业务布局

围绕公司“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”这一战略定位，公司将对旗下的相关资产和业务进行整合、优化，对相同类型的股权资产和可出租物业进行归并管理，并纳入相应的板块，进行专业化运营；同时根据战略规划，公司将建立新的业务板块和子公司，不断丰富业务服务领域，增强公司整体经营能力，提升客户服务水平，逐步建立具有公司特色且较为完整的综合服务链。

下一步，公司将重点构建六家核心子公司，同时强化对爱建证券的影响力和协同力。六家核心子公司分别是爱建信托、爱建资本、爱建资产管理公司、爱建融资租赁公司、爱建财富管理公司以及爱建产业发展公司。



图三 爱建股份下一步业务布局图

其中爱建信托、爱建资产管理公司以及爱建产业发展公司是在爱建股份原有子公司或业务板块基础上形成，爱建资本、爱建融资租赁公司和爱建财富管理公司将新设。它们之间各有侧重，又分工合作，实现协调发展。

五、子公司定位与发展规划

爱建股份所有子公司都将紧紧围绕“财富管理和资产管理综合服务提供商”这一战略定位开展各项业务。

（一）爱建信托

1、经营目标

爱建信托重新登记和增资完成后，公司的资本规模将增至 25 亿元左右，资本实力将大幅提升。公司将围绕金融产品集成和高净值客户管理两个能力为核心，促使资产配置端与高净值客户管理端相互推进发展，在全面加强风控能力前提下，不断做大“资金池”与“资产池”，提升产品方案设计能力和资源整合能力。

爱建信托的 3 年发展目标是：到 2014 年末，公司资本实力、业务能力、盈利能力等综合实力达到行业上游水平，部分业务领域达到行业领先水平。

2、发展优势

爱建信托的发展优势主要体现在以下几个方面：

（1）品牌和客户资源。作为第一个开发集合资金信托计划的老

牌信托公司，爱建品牌在投资者中具有广泛的认知度和忠诚度。爱建信托历史上积累了一大批忠诚客户，随着近两年公司业务不断扩大，客户数量正在迅速增加。

(2) 股东与兄弟企业支持。爱建信托控股股东爱建股份作为一家以金融业为主体的上市公司，具有强大的资源优势与渠道优势，可以为爱建信托的发展创造很多有利条件。另外，爱建资本、爱建资产管理公司、爱建财富管理公司等兄弟企业，作为爱建旗下专业化的经营公司，可以为爱建信托的业务发展起到强有力的支撑作用，实现协同发展。

(3) 地域优势。上海作为国际金融中心，将来又要建设成为资产管理中心，众多的金融机构，大量的金融人才和高净值客户，将为公司未来发展创造良好的外部环境。

3、发展路径

为实现上述发展目标，爱建信托将经历如下三个发展阶段：

(1) 参照标杆企业，遵循市场趋势，通过业务复制，迅速做大业务规模，完善业务结构，重点构建不动产、证券投资以及信托与其它金融机构合作等业务产品线。同时，通过强化内部管理，实现业务开拓、风险控制及产品营销等关键环节的均衡发展。

(2) 拓展信托业务的深度与广度，在扩大业务规模和提升公司监管评级的基础上，加强业务与产品创新，提高自主管理能力，打造核心产品线，不断提升公司盈利能力和社会影响力。

(3) 在业务能力和管理水平全面提升的情况下，逐步形成并培

育公司核心竞争能力与业务特色，在不断提高业务规模和市场占有率的同时，注重业务模式的专业化和标准化，在产品设计和业务创新等方面成为行业领先者。

（二）爱建资本

1、经营目标

作为财富管理和资产管理的重要成员，爱建资本将主要通过发起设立各类基金，从事股权、债权投资等资产管理业务。经过努力，最终将爱建资本建设成为国内一流的专业化投资管理公司。

2、发展优势

爱建资本的发展优势主要体现在以下几个方面：

（1）从债权投资基金的角度看，爱建信托作为一个固定收益产品的制造者，可为债权投资基金提供基础产品，有利于爱建资本债权基金业务做强做大。

（2）从股权投资基金的角度看，一方面公司具有投资退出便利。股权投资项目要取得成功，核心是要解决退出问题。爱建股份是一家以金融业为主体的综合性上市公司，爱建资本作为其全资子公司，具有天然的退出优势。公司的投资项目如果符合爱建股份的战略方向，项目一旦成熟可以通过爱建股份这一上市平台进行兼并收购，以实现投资项目的顺利退出。

另一方面，公司具有股东和地域优势。上海市政府非常重视私募股权投资市场的发展，并推出了一系列促进私募股权投资发展的优惠

措施，为股权投资企业营造了良好的经营环境。近期，上海股权托管交易中心的设立，将为更多中小企业的股权退出提供便利，这将大大推动上海私募股权投资市场的发展。另外，国际集团作为爱建股份的主要股东，它在私募股权投资领域的成功经验值得爱建资本学习与借鉴，同时为内部战略合作和资源共享创造了条件。爱建基金会作为爱建股份的第一大股东，它与工商联、民营企业之间的紧密联系同样可以为爱建资本提供诸多商业机会。

3、发展路径

爱建资本将经历两个发展阶段：

(1) 服务区域经济发展，开展投资管理业务。公司成立后，重点与经济发达地区开展合作，以区域优质项目为主要对象进行投资。爱建资本提供投资管理服务，并收取相应的管理费用。同时，爱建资本将与爱建信托进行业务联动，充分发挥公司在股权投资和债权投资领域的专业优势。

(2) 发行债权投资基金和股权投资基金，开展基金管理业务。公司投资管理业务顺利开展后，将向社会募集资金，争取用三年左右时间形成一定的资产管理规模，用五年左右时间建立一定的市场地位和行业优势。

(三) 爱建资产管理公司

1、经营目标

爱建资产管理公司作为财富管理和资产管理的主要成员，依托爱

建股份在不动产运营管理方面的经验，重点开展不动产投资、管理及运营（不做具体开发业务）。短期内通过对爱建旗下不动产进行委托管理和专业化运作，提升价值，并逐步形成公司的核心竞争能力。资产管理公司的中远期目标是成为国内一流的不动产管理专家。

2、发展优势

爱建资产管理公司的发展优势主要体现在两个方面：

（1）充分发挥不动产开发与管理方面的经验。长期以来，爱建股份在不动产开发与管理方面积累的经验，可大大促进资产管理公司业务开拓与发展。一方面，爱建的品牌和团队已经在不动产行业树立了较好的市场信誉，不动产运营管理业务作为原有业务的延伸与深化，很容易得到市场的认可；另一方面，因为拥有不动产开发管理经验，爱建资产管理公司从事不动产运营管理业务时将变得更有基础、更有专业优势，更容易形成公司核心竞争能力。

（2）发展不动产金融。爱建资产管理公司的另一个优势，就是与金融资本对接，开展不动产金融业务。资产管理公司可以灵活运用信托等各类金融工具，组合投融资方案，降低融资成本，加强资金融通，降低运营风险，进而提高公司的资产管理效率和市场竞争能力。

3、发展路径

爱建资产管理公司的发展路径主要分两步：

（1）不动产运营和管理。在对爱建旗下不动产进行委托管理的基础上，进行管理经验输出，为市场提供全方位、专业化的不动产咨询和策划管理服务，并收取相应的管理费用。同时，与爱建信托不动

产信托计划对接，承接不动产项目的专业化运营与管理，最大限度发挥内部协同效应。

(2) 不动产投资。资产管理公司在不动产运营与管理服务提供过程中，不动产商业价值开发与创造能力不断增强，并形成良好的市场品牌和核心竞争力。公司将涉足不动产资产投资，逐步形成资产收购、经营管理、增值变现的运营模式，并最终成为真正的不动产管理专家。

(四) 爱建融资租赁公司

1、经营目标

爱建融资租赁公司将以中外合资形式组建(以爱建香港公司为外方股东，可享受税收优惠)，在整合公司内部资源的基础上，以大中型企业为主要客户对象，提供专业化的租赁服务。公司计划用3年左右的时间，使公司的净资产收益率达到甚至超过行业平均水平，并经过5年的努力，力争将公司打造成一家行业一流、特色鲜明的专业化融资租赁公司。

2、发展优势

爱建融资租赁的发展优势集中在风险控制和资本扩充两个方面。

(1) 风险控制能力。融资租赁作为类金融业务，风险控制能力强弱是决定公司成败的关键，我国融资租赁行业的发展历史也证明了这一点。爱建股份旗下的爱建信托，本身具有经营融资租赁业务资格，爱建信托也曾经开展过融资租赁业务，并积累了一定的经验。特别是，

爱建股份作为金融企业，在风险管理方面建立了一整套规范、严密的控制体系，可为融资租赁业务的开展起到保驾护航的作用。

(2) 资本扩充优势。融资租赁业务，特别是大型设备的融资租赁，对资金的需求量巨大。爱建股份作为整体上市平台，可为公司租赁业务的快速发展提供强有力的资本保障。再加上融资租赁是我国目前重点扶持的行业，资本市场资金补给和扩充的优势将更加突出。

3、发展路径

爱建融资租赁公司未来业务发展将经历以下两个阶段：

(1) 公司成立初期，以长三角地区金融相关产业机构为主要对象，提供运营设备等融资租赁服务。内部管理方面，以强化风控体系、培育专业团队为主。

(2) 业务模式成熟后，客户对象拓展至其它产业的大中型企业，经营范围也将辐射全国。同时，通过保理、租赁受益权转让、租赁资产信托产品化等提高资金使用效率，通过设备厂商折扣优惠等增强公司盈利能力，逐步提升公司的市场地位和核心竞争力。

(五) 爱建财富管理公司

1、经营目标

爱建财富管理公司将以服务中高端客户需求为中心，不断培育多元化产品组合与配置这一核心竞争力，力争将爱建财富管理公司建设成为行业领先的第三方财富管理专家。

2、发展优势

(1) 渠道和产品优势。爱建股份作为一家以金融业为主体的上市公司，将来它所涉足的金融行业是广泛的，这将为爱建财富管理公司提供丰富金融产品的同时，还可带来大量的高净值客户。

(2) 外部环境优势。上海作为一个经济金融高度发达的国际大都市，不仅金融机构云集，还存在大量富裕人群和高净值客户。再加上近两年来，随着上海资产管理中心建设的不断深入，市场上资金资产的积聚效应日益突出，这将为爱建财富管理公司的未来发展营造良好的外部环境。

3、发展路径

爱建财富管理公司的发展路径设计如下：

(1) 公司成立初期，通过引进、打造专业团队，为高净值客户提供理财服务。公司运营初期以销售信托产品为主。

(2) 随着公司客户系统的逐步完善、营销团队的不断壮大，公司的业务范围将覆盖银行、基金、证券、保险、PE 等所有机构的金融产品，同时将财富管理服务不断做深、做细，逐步向产品设计方向延伸，拓展公司的盈利空间。

(六) 爱建产业发展公司

在承接公司传统产业的基础上，未来公司将主要选择具有现金流大、稳定性强等特点的产业领域进行重点发展。根据公司目前的具体情况和优劣势分析，前期爱建产业发展公司的业务切入点主要是白领公寓经营管理和葡萄酒进口销售两个方面。

1、经营目标

以实业公司为平台，整合爱建股份旗下产业类资产，引进市场专业管理团队，以白领公寓经营管理和葡萄酒进口销售为切入点，逐步进行产业延伸，不断扩大市场占有份额和影响力，力争将爱建产业发展公司打造成为国内知名的白领公寓投资、管理、运营商和葡萄酒进口销售商。

2、发展优势

（1）白领公寓业务发展优势

爱建产业发展公司从事白领公寓经营管理主要存在以下几方面的优势：首先，公司拥有多个现成物业，可直接低成本改造成白领公寓。其次，爱建系统内爱建设计院和资产管理公司在公寓设计、经营和服务方面积累了大量经验，可为爱建产业发展公司提供支撑与保障。再次，白领公寓稳定的租金收入可标准化、合约化，可以与爱建金融产业对接，提高资产的流动性；同时，白领公寓业务模式具有可复制性特点，爱建产业发展公司可以在较短的时间将该业务做大做强。

（2）葡萄酒进口销售业务发展优势

爱建产业发展公司从事葡萄酒进口销售业务主要存在以下几方面的优势：首先，爱建旗下原先就有一家进出口公司，并已在葡萄酒进口销售方面积累了一些经验。其次，爱建在上海外高桥保税区拥有一块仓储物业，可为进口葡萄酒储存、中转、流通提供诸多便利。另外，爱建在市中心繁华地段拥有的多处商铺与地产，可作为进口葡萄

酒展览、销售的平台。爱建产业发展公司可以以此为基础，开拓市场，逐步树立品牌与市场地位。

3、发展路径

(1) 白领公寓业务

首先将爱建一些现有物业改造成为白领公寓，配套相关服务，为都市白领阶层提供公寓出租服务，同时带来较为稳定的租金收入。

第二步，在积累经验的基础上，进行业务复制与拓展，在上海交通便利、配套完善的地区，改造或新建白领公寓，将资产和业务规模不断做大。条件成熟时，业务还可以向更高层次的出租公寓拓展。

第三步，当资产达到一定规模，租金收入又较为稳定时，公司可以通过资产证券化，提高资产的流动性，为公司业务向纵深发展创造条件。

(2) 葡萄酒业务

首先强化专业管理团队，专门从事葡萄酒业务。前期以葡萄酒进口销售为重心，进行渠道建设和市场开拓，不断提高市场占有率和影响力。

第二步，随着销售渠道的不断完善，公司逐步将葡萄酒产业向上游拓展。通过兼并收购成熟的上游资源，使供货来源更为稳定，也便于打造爱建自身的葡萄酒品牌，不断提升公司的核心竞争能力。

六、公司未来前景展望

（一）主业清晰、业务板块协同的财富管理和资产管理综合服务提供商

公司在重点打造六家核心子公司的过程中，着力提升对爱建证券的影响力和协同力。同时，积极参与上海金融国资国企改革，利用上市公司平台优势，通过兼并、收购等形式拓展新的业务领域，逐步丰富业务板块。公司各项业务之间相互衔接、相互促进，并形成一个较为完整的产业链，充分发挥内部协同效应，提升公司核心竞争力，将公司打造成为一家以客户服务为中心，主业清晰、业务板块协同的财富管理和资产管理综合服务提供商。

（二）合规诚信、风控能力优秀、社会形象良好的上市公司

公司曾经遭遇过重大挫折，通过艰苦努力后，终于获得重生。在未来发展中，公司将进一步加强合规和诚信文化建设，变教训为财富，坚持走稳健的持续发展之路，不断提高公司的企业形象和社会地位。公司将以提升服务和创造价值为目标，以强化公司内控制度与风控体系为基石，将爱建股份建设成为一个制度健全、合规诚信、风控能力出众、社会形象良好的上市公司。

（三）业绩优良、投资回报稳定的成长性企业

本次定向增发完成后，公司将进入一个崭新的发展阶段。公司旗

下各业务单位的盈利能力和综合实力将大幅提升，三到五年时间内达到或超过行业平均水平，部分业务达到行业领先地位。公司经营模式不断完善，整体盈利能力不断提高，爱建股份将被打造成为一个机制灵活、业绩优良、投资回报稳定的成长性企业。