

公司代码：600695 900919

公司简称：绿庭投资 绿庭 B 股

上海绿庭投资控股集团股份有限公司
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 中审众环会计师事务所（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

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司（母公司）期末可供分配的利润为-422,982,135.25元，因此本公司2020年度不进行利润分配或资本公积金转增股本。

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	上交所	绿庭投资	600695	大江股份
B股	上交所	绿庭B股	900919	大江B股

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨雪峰	向娜
办公地址	上海市长宁区中山西路555-2号绿洲大厦附楼	上海市长宁区中山西路555-2号绿洲大厦附楼
电话	86-21-52716027	86-21-52716027
电子信箱	yangxf@greencourtinvestment.com	xiangna@greencourtinvestment.com

2 报告期公司主要业务简介

公司主要从事不动产领域的投资和资产管理业务。

在不动产投资领域：公司以多种方式投资于存量物业，通过专业化的管理，对其进行改造和运营，获取投资收益。

自2020年起，公司的投资业务着力聚焦不良资产业务方向，通过参与公开市场拍卖或协议转让等方式从银行、AMC等为主的不良资产市场上收购不良资产。然后对不良资产进行阶段性经营管理，结合不良资产特点、债务人情况、抵质押物情况等主客观因素，灵活采用不同处置方式，实现资产增值，获取增值收益。

在资产管理业务领域：公司通过全资子公司绿庭丰蓉、亘通投资和绿庭资产作为私募基金管理人，开展境内资产管理业务，通过收取管理费及管理报酬来获取收入。绿庭丰蓉、亘通投资和绿庭资产已经取得中国证券投资基金业协会颁发的私募投资基金管理人登记证明，分别具备股权类、证券类、其他类基金管理人资格。

行业情况：

在不动产投资领域，2020年国家坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严，坚守“限购”、“限贷”底线，以促进房地产市场平稳运行。同时随着国家城镇化建设的不断推进，中国房地产行业进入存量时代已经是行业的共识。围绕不动产投资市场业态提升、内容创新、模式创新进行存量投资和改造交易，将成为不动产投资领域的重要发展方向。

不良资产行业具有较强的逆周期性的特点。近年来，在严监管、去杠杆等多重因素影响下，国内商业银行、非银金融机构、政府平台、非金融企业在经济快速发展时期隐藏的风险逐步释放，2020年国内不良资产整体规模继续扩大，不良资产管理公司化解经济风险的重要性开始显现，给不良资产行业参与主体带来较大的发展空间。同时，随着国内AMC队伍的扩大以及外资控股AMC逐步进入国内市场，我国不良资产行业参与主体逐步增多，市场竞争日趋激烈。

在资产管理业务领域，面对突发事件的冲击以及国内外复杂多变的金融环境，经济面临一定的压力，但国家强监管的基调不变，行业监管始终保持严监管态势，使资产管理机构普遍感到募资的压力大、难度高。但从另外方面说，上述因素也使得不动产私募基金管理人的门槛有所提高，这对于运作规范、具有主动管理能力、秉承价值投资理念的资产管理机构而言，市场竞争优势愈加突显。

公司坚持回归金融服务实体经济的原则，立足化解金融风险的职责使命，利用各种优势开展投资和资产管理业务，实现经营目标。

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	960,638,602.76	858,234,090.11	11.93	935,101,274.06
营业收入	25,631,135.03	41,432,671.34	-38.14	47,988,330.75
扣除与主营业务无 关的业务收入和不 具备商业实质的收 入后的营业收入	25,631,135.03	/	/	/
归属于上市公司股 东的净利润	-21,585,310.45	38,398,424.43	-156.21	65,020,002.14
归属于上市公司股 东的扣除非经常性 损益的净利润	-81,188,323.45	-655,097.67		-21,557,329.75
归属于上市公司股 东的净资产	665,719,047.78	705,014,848.93	-5.57	655,174,079.90
经营活动产生的现 金流量净额	-47,500,014.29	-8,238,124.28		-2,560,422.50
基本每股收益（元 /股）	-0.0304	0.0540	-156.30	0.0914
稀释每股收益（元 /股）	-0.0304	0.0540	-156.30	0.0914
加权平均净资产收 益率（%）	-3.11	5.65	减少8.76个百分点	8.95

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	7,243,938.56	7,053,876.65	627,575.12	10,705,744.70
归属于上市公司股东的净利润	-18,698,165.62	75,445,595.13	7,070,967.86	-85,403,707.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,664,315.36	7,493,893.75	5,659,981.94	-82,677,883.78
经营活动产生的现金流量净额	-18,454,421.85	-13,425,983.73	-7,152,768.32	-8,466,840.39

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

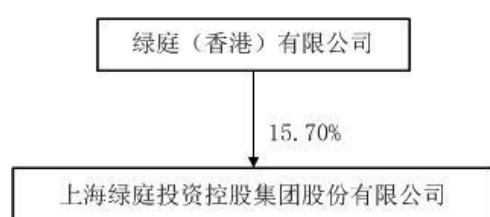
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					69,915		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					74,070		
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	
绿庭(香港)有限公司	0	111,626,770	15.70	0	无		境外法人
招商证券香港有限公司	0	34,581,152	4.86	0	未知		境外法人
上海绿庭科创生态科技有限公司	-10,509,300	26,385,004	3.71	0	无		境内非国 有法人
东方证券（香港）有限公司	-1,666	23,283,200	3.27	0	未知		境外法人
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	60,000	6,820,444	0.96	0	未知		境外法人
SHENWAN HONGYUAN NOMINEES (H. K.) LIMITED	-40,000	4,564,830	0.64	0	未知		境外法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	756,211	3,984,509	0.56	0	未知		境外法人
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	-1,836,823	2,897,077	0.41	0	未知		境外法人
上海汇映投资有限公司	-48,533	2,440,000	0.34	0	未知		境内非国 有法人
刘岩	0	2,347,492	0.33	0	未知		境内自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明				1、上述股东中，绿庭(香港)有限公司和上海绿庭科创生态科			

	<p>技有限公司的实际控制人均为自然人俞乃奋，存在关联关系和一致行动人关系。绿庭(香港)有限公司、上海绿庭科创生态科技有限公司和上海汇映投资有限公司存在关联关系。公司未知悉其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。2、绿庭(香港)有限公司通过申万宏源证券(香港)有限公司持有B股股份35,000股。截至本期末，绿庭(香港)有限公司实际合计持有公司股份111,661,770股，占公司总股份15.70%。</p>
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	

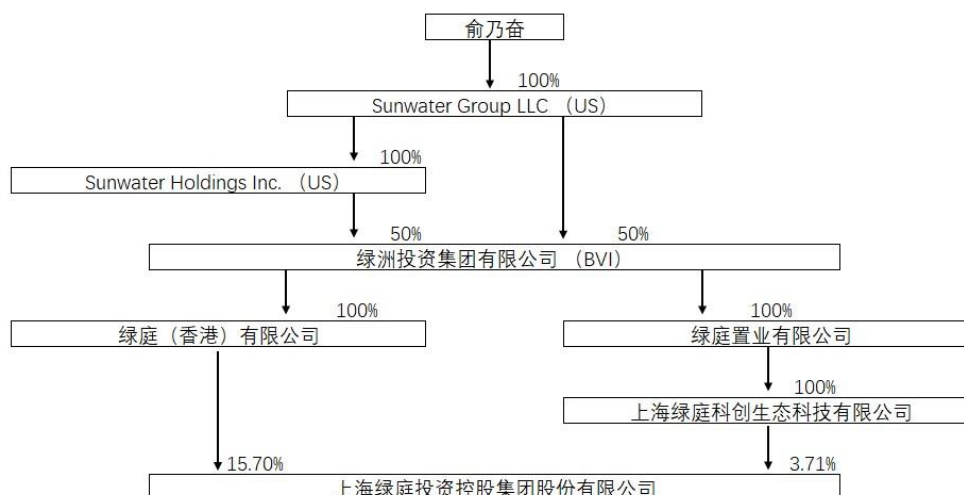
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



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

2020年，公司共实现营业收入2,563万元，利润总额-243万元，归属于上市公司股东的净利

润-2,159万元，每股收益-0.03元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-8,119万元。

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

具体内容详见“第十一节财务报告”之附注四、重要会计政策和会计估计之44、重要会计政策和会计估计的变更。

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2020年12月31日，本集团纳入合并范围的子公司共27户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加6户，减少5户，详见本附注七“合并范围的变更”。