

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
2019 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-476,361,432.20元，因此本公司2019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	上海市浦东新区世纪大道88号2501室	上海市浦东新区世纪大道88号2501室
电话	86-21-60200777-8030	86-21-60200777-8027
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管理和资产管理业务。

在不动产投资管理领域：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，提升商业价值，获取投资收益。

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：

在不动产投资管理领域，2019年全年房地产政策保持了相对稳定，整体融资环境依旧偏紧。国家

继续坚持“房住不炒”的定位，落实一城一策、因城施策的长效调控机制。2019年6月召开的中共中央政治局会议审议通过了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，推动长三角一体化战略，引导人口重点产业园区和长三角城市合理分布。随着人口向城市聚集，第三产业的比重不断提高，城市对商业物业、长租公寓、购物中心、产业办公等各类持有型地产的需求正在不断增长。我国不动产投资市场必将越来越活跃，投融资模式不断创新，以不动产私募基金为代表的资本在不动产大宗交易市场中逐步崛起。

在资产管理业务领域，国家经济转型升级的压力增大，随着资管新规及配套细则落地、行业监管趋严，使资产管理人普遍感到募资的压力大、难度高。在业务经营中，投资人更加关注资产管理机构的管理能力、资产价值和未来升值空间。同时，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。

目前我国一线及强二线城市已逐步进入存量房时代，该领域中基金管理资产规模仍然较小，社会化募资大有作为。未来，通过运用专业的资产管理理念和先进的金融工具改造存量商业地产，提升价值，是非常重要的商业地产发展模式，市场发展空间广阔。公司将坚持围绕不动产行业，抓住存量房时代新的业务机会，通过精细化运营、价值提升、投融资服务等提升公司整体业务水平，增强核心竞争力。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	858,234,090.11	935,101,274.06	-8.22	1,233,635,677.60
营业收入	41,432,671.34	47,988,330.75	-13.66	50,068,057.53
归属于上市公司股东的净利润	38,398,424.43	65,020,002.14	-40.94	47,638,774.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-655,097.67	-21,557,329.75		-71,353,072.15
归属于上市公司股东的净资产	705,014,848.93	655,174,079.90	7.61	693,891,523.20
经营活动产生的现金流量净额	-8,238,124.28	-2,560,422.50		29,572,798.65
基本每股收益（元/股）	0.0540	0.0914	-40.92	0.067
稀释每股收益（元/股）	0.0540	0.0914	-40.92	0.067
加权平均净资产收	5.65	8.95	减少3.30个百分	6.37

益率 (%)				点
--------	--	--	--	---

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	10,650,462.11	14,248,368.43	11,445,261.64	5,088,579.16
归属于上市公司股东的净利润	64,870,021.35	-10,092,063.83	-10,227,710.11	-6,151,822.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	34,601,463.58	-935,678.28	-7,610,686.89	-26,710,196.08
经营活动产生的现金流量净额	-4,247,182.06	-1,520,445.56	-9,273,417.40	6,802,920.74

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)					88,875		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)					81,484		
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	
绿庭(香港)有限公司	0	111,626,770	15.70	0	无		境外 法人
上海绿庭科创生态科 技有限公司	0	36,894,304	5.19	0	质押	36,894,000	境内 非国 有法 人
招商证券香港有限公 司	0	34,581,152	4.86	0	未知		境外 法人
东方证券(香港)有限 公司	936,299	23,284,866	3.27	0	未知		境外 法人
HAITONG INTERNATIONAL	23,000	6,760,444	0.95	0	未知		境外 法人

SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT							
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	0	4,733,900	0.67	0	未知		境外法人
SHENWAN HONGYUAN NOMINEES (H. K.) LIMITED	25,000	4,604,830	0.65	0	未知		境外法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	-87,703	3,228,298	0.45	0	未知		境外法人
上海汇映投资有限公司	-160,000	2,488,533	0.35	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，存在关联关系或一致行动人关系。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%。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

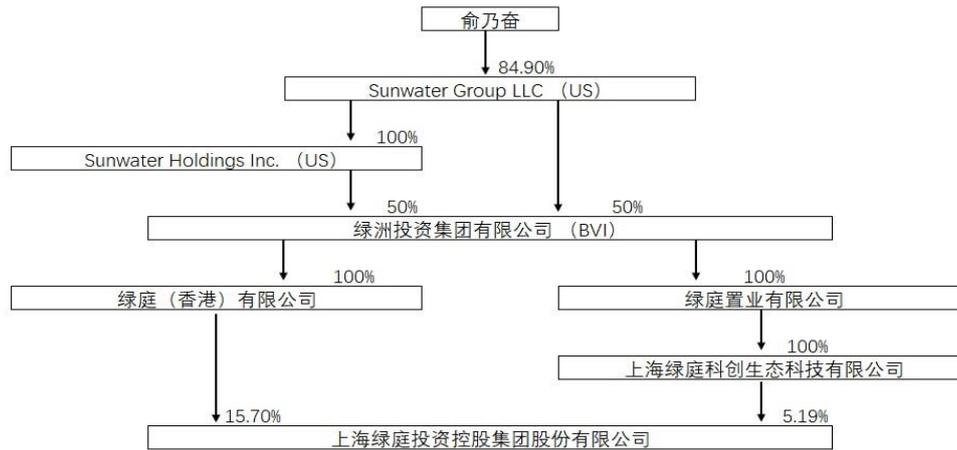
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

2019 年通过全体员工的努力，公司共实现营业收入 4,143.27 万元，利润总额 2,759.88 万元，归属于上市公司股东的净利润 3,839.84 万元，每股收益 0.054 元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-65.51 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（五）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

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计 26 家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注（八）。