



上海绿庭投资控股集团股份有限公司
第二十九次股东大会（2020 年年会）

文件资料

二〇二一年五月十日

股东大会会议须知

各位股东：

为维护广大股东的合法权益，确保本次股东大会能够依法行使职权，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及《公司股东大会议事规则》的规定，特制订本次股东大会会议须知，具体如下：

一、股东大会设大会秘书处，负责大会的程序安排和会务工作。

二、股东大会在大会召开过程中，应当以维护全体股东的合法权益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、根据中国证监会《上市公司股东大会规则》和上海证管办《关于维护本市上市公司股东大会会议秩序的通知》，为保护所有股东的权益，尤其是维护因故未能出席股东大会股东的权益，本次股东大会不发放任何形式的礼品。

四、股东参加股东大会，依法享有《公司章程》规定的各项权利，并认真履行法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益，不得扰乱大会的正常秩序。

五、股东要求在大会上发言的，请于会前至大会秘书处填写“股东发言登记表”备案，并按所登记顺序编号依次发言。

六、股东发言由大会主持人指名后进行发言，发言时请先报告自己的姓名或者名称、所持的股份数额，每位股东每次发言不超过五分钟，发言主题应与本次大会表决事项相关。

七、为保持会场安静和整洁，请将手机调至振动模式，会场内请勿吸烟。

目录

一、第二十九次股东大会（2020 年年会）会议程序.....	- 4 -
二、2020 年度董事会工作报告.....	- 5 -
三、2020 年度独立董事工作报告.....	- 10 -
四、2020 年度监事会工作报告.....	- 15 -
五、2020 年度财务决算报告.....	- 18 -
六、2020 年度利润分配预案.....	- 25 -
七、关于 2020 年度审计机构审计费用和 聘用 2021 年度审计机构的议案 ..	- 26 -
八、关于公司及其控股子公司资产抵押及质押事项的议案	- 27 -
九、关于公司及其控股子公司贷款事项的议案	- 28 -
十、关于公司及其控股子公司对外担保事项的议案	- 29 -
十一、关于授权处置金融资产的议案	- 31 -
十二、关于使用部分自有资金进行委托理财的议案	- 32 -
十三、关于未弥补亏损达实收股本总额三分之一的议案	- 35 -
十四、2020 年年度报告.....	- 37 -
十五、关于董事会换届选举的议案	- 38 -
十六、关于监事会换届选举的议案	- 42 -
十七、关于董事和监事津贴的议案	- 44 -

第二十九次股东大会（2020 年年会）会议程序

- 一、报告股东大会出席情况
- 二、宣布股东大会正式开始
- 三、宣读议案
- 四、股东发言与提问
- 五、对股东大会各项议案进行表决
- 六、宣布现场会议表决结果
- 七、宣布现场会议结束
- 八、合并统计现场投票与网络投票，形成表决结果

2020 年度董事会工作报告

各位股东：

2020 年，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，严格执行股东大会各项决议，积极推进董事会决议的实施，不断规范公司治理。全体董事恪尽职守、勤勉尽责，有效保障了公司和全体股东的利益。现就 2020 年度的工作情况报告如下：

一、 报告期内经营情况

2020 年通过全体员工的努力，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。

报告期公司共实现营业收入 2,563 万元，相比上年同期下降 38%，主要是由于子公司在美国投资项目受到疫情的影响产生不确定性，债权投资收入减少；资产管理规模收缩，管理费收入下降；此外公司启动了大华项目升级改造，中止了大华项目原有的租赁业务，使租赁收入减少。总体而言，公司目前营业收入整体规模偏小，主营业务盈利能力不够稳定。

公司境内投资业务存量以证券投资为主。公司通过泽禾二号证券投资基金在二级市场进行股票投资，2020 年取得投资收益和公允价值变动收益合计约 936 万元，给公司业绩带来了一定的积极影响。考虑到股票投资的不确定性，风险较大，公司将严格控制投资规模。截至报告期末，泽禾二号证券投资基金已基本出售了所持有的股票。

同时，公司在报告期内坚持聚焦不动产不良资产业务发展，加大在不良资产投资领域的投资布局。通过设立不良资产处置子公司，招聘相关领域专业人员，进一步提升不良资产投资业务在公司资产投资和管理业务中的配置比例。截至本期末，公司已完成一定规模不良资产包的收购储备，为明年主业发展打下基础。

公司境外投资业务主要是公司在 2015 年及 2016 年通过自有资金及在境外管理的基金参与投资了美国华盛顿地区的三个不动产投资项目，业态包括长租公寓及房

地产开发，投资金额（含股权和债权）合计约为 3,968 万美元。受美国疫情影响，公司通过基金方式及债权方式参与投资的房地产开发项目销售进展不及预期，使债权面临一定的回收风险。按照会计准则的相关要求，公司对该部分的债权投资计提信用减值损失，对本期业绩影响较大。后续公司将通过进一步加强与项目方的沟通和监管，争取及早实现投资的有序退出。

（一）主营业务情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
资产管理收入	9,304,822.69	4,312,957.68	53.65	-45.03	-28.66	减少 10.64 个百分点
投资业务收入	12,464,554.19	3,376,765.59	72.91	-28.01	2,151.18	减少 26.22 个百分点
租赁收入	3,861,758.15	2,173,039.53	43.73	-46.30	-57.96	增加 15.60 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
境内收入	19,120,811.50	7,999,870.80	58.16	-26.02	-29.61	增加 2.14 个百分点
境外收入	6,510,323.53	1,862,892.00	71.39	-58.23	不适用	

（二）主要子公司情况

单位：万元

子公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	净利润
Greencourt Capital Inc.	投资咨询管理	投资咨询管理	美元 800.74	美元 3,345.40	美元 -788.88	美元 -887.74
大江食品（香港）有限公司	食品销售、投资管理	投资咨询管理	美元 463.00	美元 3,850.79	美元 238.12	美元 -508.43
上海仁晖实业有限公司	投资与物业管理	投资咨询管理	5,000.00	7,911.17	7,340.17	2,398.63
上海大江晟欣食品有限公司	食品销售、投资管理	投资咨询管理	14,000.00	14,405.51	13,986.81	-0.13

上海绿庭资产管理有限公司	投资咨询管理	投资咨询管理	3,000.00	4,254.38	3,441.94	269.04
上海亘通投资管理有限公司	投资咨询管理	投资咨询管理	3,000.00	3,206.18	3,151.98	147.72
安徽仁晖不良资产处置有限公司	不良资产业务	不良资产业务	3,000.00	18,839.35	-30.49	-30.49
上海亘通叁投资管理中心（有限合伙）	不良资产业务	不良资产业务	4,900.00	7,455.52	2,761.26	227.82
上海亘通行融资租赁有限公司	融资租赁租赁	融资租赁业务	10,000.00	11,324.88	9,518.26	-69.32

对公司净利润影响较大的子公司：

单位：万元

子公司名称	营业收入	营业利润	净利润
Greencourt Capital Inc.	美元 70.87	美元- 893.01	美元- 887.74
大江食品（香港）有限公司	美元 23.49	美元- 508.43	美元- 508.43
上海仁晖实业有限公司		2,450.28	2,398.63
上海绿庭资产管理有限公司	516.64	261.01	269.04
上海亘通投资管理有限公司	442.27	160.45	147.72
上海亘通叁投资管理中心（有限合伙）	763.33	227.82	227.82

二、 2020 年董事会日常工作情况

（一）报告期内，公司共计召开董事会会议 6 次，具体内容如下：

1、第九届董事会第六次全体会议于 2020 年 3 月 27 日以现场结合通讯表决的方式召开，审议通过了《2019 年度总裁工作报告》、《2019 年度董事会工作报告》、《2019 年度独立董事工作报告》、《2019 年度审计委员会履职情况报告》、《2019 年度财务决算报告》、《2019 年度利润分配预案》、《2019 年度内部控制自我评价报告》、《关于 2019 年度审计机构审计费用和聘用 2020 年度审计机构的议案》、《关于公司及其控股子公司资产抵押及质押事项的议案》、《关于公司及其控股子公司贷款事项的议案》、《关于公司及其控股子公司对外担保事项的议案》、《关于延长处置金融资产授权有效期一年的议案》、《关于授权购买理财产品的议案》、《关于终止受托管理暨关联交易的议案》、《关于对金融资产的预期信用损失计提减值准备的议案》、《2019 年年度报告及报告摘要》、《关于召开 2019 年年度股东大会的议案》、《2020 年度工作目标》。

2、第九届董事会 2020 年第一次临时会议于 2020 年 4 月 28 日以通讯表决的方式召开，审议通过了《2020 年第一季度报告正文及全文》、《关于以债转股方式对全资子公司增资的议案》。

3、第九届董事会第七次全体会议于 2020 年 8 月 14 日以通讯表决的方式召开，审议通过了《2020 年半年度报告及报告摘要》。

4、第九届董事会 2020 年第二次临时会议于 2020 年 10 月 28 日以通讯表决的方式召开，审议通过了《2020 年第三季度报告正文及全文》。

5、第九届董事会 2020 年第三次临时会议于 2020 年 11 月 20 日以通讯表决的方式召开，审议通过了《关于向上海互通叁投资管理中心（有限合伙）增资的议案》、《关于对全资孙公司增资的议案》。

6、第九届董事会 2020 年第四次临时会议于 2020 年 12 月 25 日以通讯表决的方式召开，审议通过了《关于全资子公司签订重大合同的议案》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了 2019 年年度股东大会。公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，确保股东大会在会议筹备、会议提案、议事程序、表决程序、信息披露等方面符合法律法规和规范性文件的要求。同时，公司聘请见证律师出席会议，对会议的召集和召开程序、出席会议人员的资格、表决程序和方式进行见证，并出具法律意见书，充分保证了股东大会表决结果的合法有效。为充分考虑股东利益，确保所有股东（特别是中小股东）享有平等的地位并充分行使自己的权利，公司股东大会目前均采取现场和网络投票相结合的方式进行，同时在股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决进行单独计票并予以披露。

（三）公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不断完善公司法人治理结构及内部控制体系，提高公司规范运作水平，严格履行信息披露义务，加强公司内幕信息管理，切实维护公司及全体股东利益。报告期内，公司治理与中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

三、2021 年经营计划

目前，国内外经济形势在后疫情时代充满了诸多不确定性因素的挑战，全球范围内的产业结构的调整、政府货币以及财政政策的实施，都会直接或间接影响到公司的国内外业务。2021 年，公司将秉持稳健、积极的总体指导原则，确保现金流、控制成本、持续推进上市公司业务发展。

1、坚持既有的战略定位，继续围绕不动产产业链，夯实资产管理业务，着力聚焦不动产不良资产业务发展。以长三角为核心区域，抓住市场发展的机会，从“困境资产”中挖掘其内在价值，提升公司投资管理规模和效益，提高公司主业的盈利能力。同时，公司也将兼顾长期业务发展的持续性，注重打造提升公司原有不动产投资的优势和专业能力在不良资产领域的实践能力。

2、公司将根据战略需要及结合市场时机，继续实施非主营存量资产的处置，优化资产分布结构，为夯实公司主营业务提供有力支持。同时，以实现资产效益和价值最大化为原则，公司将妥善实施美国业务的处置工作。

3、进一步强化公司内部管理，提升财务管理水平、人力资源管理水平。以提升管理水平为抓手使得管理更加精细化、信息化，提升企业运营效率，降低公司运营成本。结合公司业务战略目标，公司积极开展成本“瘦身计划”，激发内部活力，一方面降低人力成本、不断提高人均效能，一方面通过加强对运营成本的精细化、节约化管理降低公司的其他各项成本费用。

4、结合近期国家出台的一系列促进资本市场发展的政策机遇，公司将积极研究利用资本市场提升公司发展水平的措施和方案。

以上报告，提请股东大会审议

董事会

2021 年 5 月 10 日

2020 年度独立董事工作报告

各位股东：

作为上海绿庭投资控股集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的独立董事，独立董事根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《公司章程》及相关法规、制度的规定，在工作中恪尽职守、勤勉尽责，忠实履行独立董事职责，积极出席相关会议，认真审议董事会各项议案，对相关事项发表独立意见，充分发挥了独立董事的作用，维护全体股东和公司的利益。现将 2020 年工作情况报告如下：

一、独立董事的基本情况

公司第九届董事会的董事成员中夏旻、刘昭衡和鲍勇剑为独立董事，独立董事人数占董事会人数三分之一，符合相关法律法规中关于独立董事人数比例和专业配置的要求。人员具体情况如下：

夏旻，现任本公司独立董事，上海欣元投资管理咨询有限公司创始合伙人，创悟邦（上海）投资管理有限公司兼职合伙人。曾任联想投资董事总经理、合伙人，资和信电子支付有限公司副总裁兼华东区总裁，三胞集团执行副总裁，上海创业接力集团副总裁等。

刘昭衡，现任本公司独立董事，浙江华友控股集团有限公司副总裁。曾任光大证券有限责任公司投行项目经理，上海瑞兆实业有限责任公司副总经理，西部矿业股份有限公司（601168）总裁，盛达集团副总经理，新华联矿业有限公司总裁等。

鲍勇剑，现任本公司独立董事，加拿大莱桥大学（University of Lethbridge）管理学院教授（终身职），复旦大学管理学院 EMBA 项目特聘教授。曾任美国南加州大学亚太工业策略发展所副所长，并为美国、加拿大和中国的多家国际性公司担任教育和企业策略咨询顾问，天平汽车保险的独立董事，南京大学国际商学院客座教授，加拿大莱桥大学管理学院副教授（终身职），万华化学集团股份有限公司独立董事等。

作为公司的独立董事，我们三人未在公司担任除独立董事以外的任何职务，也未在公司主要股东担任任何职务，与公司以及公司主要股东之间不存在妨碍独立董事

进行独立客观判断的关系，不存在影响独立董事独立性的情况。

二、独立董事年度履职概况

1、出席董事会情况：

姓名	本年应参加董事会会议（次）	亲自出席（次）	以通讯方式参加（次）	委托出席（次）	缺席（次）
刘昭衡	6	6	6	0	0
夏旻	6	6	6	0	0
鲍勇剑	6	6	6	0	0

2020 年度公司召开了 6 次董事会会议。在出席会议前，我们都主动通过各种渠道调查、获取做出决议所需要的情况和资料，了解公司的生产经营及投资运作情况，并认真审议了董事会的各项议案，为董事会的重要决策做了充分的准备工作。在会议上认真审议每个议题，积极参与讨论并提出合理化建议以及最终发表独立意见。从公司规范发展角度履行独立董事职责，切实维护了广大中小股东的合法权益。公司也积极听取并采纳我们的意见，进一步提高了公司治理水平。

2、出席股东大会情况：

公司于 2020 年 4 月 30 日召开了 2019 年年度股东大会，我们因工作原因未出席本次股东大会，通过书面议案方式向大会进行了述职。

3、公司配合独立董事工作情况：

2020 年，在担任独立董事期间的公司各期定期报告编制过程中，我们认真听取公司管理层对相关事项的介绍，全面深入地了解公司经营发展情况，运用专业知识和企业管理经验，对公司董事会相关议案提出建设性意见和建议，充分发挥了指导和监督的作用。公司管理层也非常重视与我们的沟通交流，及时报告公司经营情况和重大事项进展情况，为我们履职提供了完备的条件和支持。同时，我们非常关注报纸、网络等公共媒体对公司的宣传和报道，加深对公司的认识和了解，并及时与公司董事会秘书沟通相关的内容。

三、年度履职重点关注事项

（一）关联交易情况及发表的独立意见

公司 2020 年 3 月 27 日召开的第九届董事会第六次全体会议上，审议通过了《关于终止受托管理暨关联交易的议案》。会前我们审阅了上述关联议案及相关资料，同意提交董事会审议。会上我们发表如下意见：董事会对该事项进行了全面审慎决定，公司终止本次关联交易的表决程序合法有效，关联董事对该议案表决进行

了回避，符合有关法律、法规和《公司章程》的有关规定。本次终止受托管理，有利于上市公司提升独立性，减少关联交易。本次委托项目终止对上市公司无实质性影响，不会影响公司的正常运营，亦不会对公司的经营发展产生不良影响。因此，我们同意本次终止受托管理。

（二）关于公司会计政策变更的独立意见
报告期内，公司未发生会计政策变更的情况。

（三）业绩预告及业绩快报情况

公司年初预计，公司 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-1,200 万元到-1,800 万元，与上年同期相比下降 5,040 万元到 5,640 万元。根据相关规定，公司于 2021 年 1 月 30 日披露了 2020 年业绩预告。

（四）聘任或者更换会计师事务所情况

公司 2020 年 3 月 27 日召开的第九届董事会第六次全体会议上，审议通过了《关于 2019 年度审计机构审计费用和聘用 2020 年度审计机构的议案》。我们发表独立意见如下：我们通过对中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）2019 年年度财务报告审计和内部控制审计工作情况的审核和评价，同意公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2020 年度财务报告审计机构和 2020 年度内部控制审计机构。

（五）现金分红及其他投资者回报情况

由于 2020 年母公司累计期末可供分配的利润为亏损，因此 2020 年度公司不分配股利或红利，也不进行资本公积金转增股本。我们发表独立意见如下：根据《企业会计制度》、《公司章程》对利润分配的规定，由于公司累计未分配利润为负，不具备现金分红的条件，因此本年度不进行现金利润分配，也不进行资本公积金转增股本，不存在损害投资者特别是中小股东利益情形。我们对 2020 年度利润分配预案无异议。

（六）募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

（七）对外担保及资金占用情况

公司于 2020 年 3 月 27 日召开的第九届董事会第六次会议审议通过了《关于公司及其控股子公司对外担保事项的议案》，同意公司及控股子公司自 2019 年年度股东大会召开之日后至 2020 年年度股东大会召开之日止对控股子公司的担保总额为不超过人民币 4 亿元。我们发表如下独立董事意见：公司 2020 年度对控股子公司担保

额度事项有利于满足公司及下属控股公司 2020 年度经营需求，被担保对象为公司控股资子公司，为公司合并报表体系范围的公司，公司承担的风险可控，不存在损害公司及股东利益的情形，我们同意对控股子公司担保额度事项，并提交股东大会审议。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及控股子公司的对外担保余额为人民币 600 万元，为公司对全资子公司上海绿庭资产管理有限公司向银行金融机构申请人民币 600 万元综合授信额度提供连带责任保证担保。公司及控股子公司没有为控股子公司以外的企业提供担保的情况。公司和公司控股子公司所有担保没有引起诉讼、逾期的担保。

报告期内，公司没有发生控股股东及其关联企业占用资金情况。

（八）公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司及股东没有发生违反承诺履行的情况。

（九）信息披露的执行情况

2020 年，公司在上海证券交易所网站及指定媒体发布定期报告 4 个、临时公告 40 个，并及时回复监管部门的日常相关询问。我们对公司 2020 年度信息披露的执行情况进行了持续监督，认为公司严格按照《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及公司各项信息披露制度的规定开展信息披露工作，能够真实、准确、完整、及时、公平地披露公司信息。

（十）内部控制的执行情况

报告期内，公司按照《企业内部控制基本规范》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等规定，持续完善内部控制体系，公司内部控制各项制度、操作流程符合有关法律法规的规定和公司的实际情况，并得到有效的执行和实施，能够保障公司各项投资经营活动有序开展，未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

（十一）董事会以及下属专门委员会的运作情况

报告期内，公司董事会及其下属专门委员会根据公司实际情况，按照各自工作细则，以认真负责、勤勉诚信的态度履行各自职责。

（十二）对金融资产的预期信用损失计提减值准备事项

2020 年 3 月 27 日，公司召开第九届董事会第六次全体会议，审议通过了《关于对金融资产的预期信用损失计提减值准备的议案》，对截至 2019 年底四项金融资产进行单项减值测试，确认减值损失人民币 2,237.68 万元。我们发表如下独立意见：公司此次计提信用减值准备，依据合理，符合《企业会计准则》和公司相关会计政策

的规定，能有效规避财务风险，真实反映公司的财务状况和经营成果，有助于提供可靠、准确的会计信息，没有损害公司及中小股东的合法权益，同意公司本次信用减值准备的计提。

四、总体评价

2020 年，公司全体独立董事严格按照有关法律、法规的要求，认真履行了职责；同时本着对公司和全体股东负责的态度，通过各种方式主动调查和认真分析了公司投资经营情况，对相关议案进行了认真的研究和审议，并以谨慎、负责的态度行使了表决权。在公司治理和重大经营决策方面，提出了指导性建议，在客观公正的基础上，发表了专项说明和独立意见，保证了公司的规范运作和健康发展，维护了公司及全体股东的合法权益。

以上报告，提请股东大会审议。

独立董事：刘昭衡、夏旻、鲍勇剑

2021 年 5 月 10 日

2020 年度监事会工作报告

各位股东：

2020 年，公司监事会严格依照《公司法》、《公司章程》以及《公司监事会议事规则》等有关规定，本着对公司和全体股东负责的态度，勤勉尽责，认真履行监督职责，依法独立行使职权，对公司依法运作情况、财务情况、董事及高级管理人员履职情况等方面进行了认真监督检查，促进公司规范运作，保护公司及股东的合法权益，主要工作报告如下：

一、报告期内监事会的工作情况

1、报告期内监事会会议情况

（1）2020 年 3 月 27 日，公司召开了第九届监事会 2020 年第六次全体会议，监事会成员均亲自出席了会议，会议审议通过《2019 年度监事会工作报告》、《2019 年度财务决算报告》、《2019 年度利润分配预案》、《关于终止受托管理暨关联交易的议案》、《关于对金融资产的预期信用损失计提减值准备的议案》、《2019 年年度报告及报告摘要》等。

（2）2020 年 4 月 28 日，公司召开了第九届监事会 2020 年度第一次临时会议，监事会成员均亲自出席了会议，会议审议通过《2020 年第一季度报告正文及全文》等。

（3）2020 年 8 月 14 日，公司召开了第九届监事会第七次全体会议，监事会成员均亲自出席了会议，会议审议通过《2020 年半年度报告及报告摘要》等。

（4）2020 年 10 月 28 日，公司召开了第九届监事会 2020 年度第二次临时会议，监事会成员均亲自出席了会议，会议审议通过《2020 年第三季度报告正文及全文》。

2、监事会成员列席了报告期内召开的部分董事会会议。

3、监事会对董事会执行股东大会决议的情况实施了监督，检查了公司的财务管理和会计核算工作。

二、监事会对 2020 年度有关事项的独立意见：

1、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规依法规范运作。公司

建立了完善的财务会计和内审制度；公司重大问题的决策程序合法有序；股东大会和董事会的召集、召开及决策程序符合《公司法》、《证券法》和公司章程的有关规定；公司高级管理人员依法履行职责，没有违反国家法律、法规和公司章程的情况，也未发生损害公司利益和股东权益的情况；有关信息的披露及时、真实、充分。

2、监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司财务管理严格、规范，不存在违反国家财经法规和制度的情况。监事会审议了公司 2020 年年度报告及 2021 年第一季度报告，公司 2020 年年度报告及 2021 年第一季度报告的编制和审议程序符合相关法律法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定及中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息反映了公司当期的经营管理及财务状况；没有发现参与报告编制和审议的人员违反保密规定的行为。监事会审议了 2020 年度审计报告，认为该报告客观、真实、公允地反映了本公司 2020 会计年度的经营成果。

3、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司没有募集资金，也没有本年度之前的募集资金的使用延续到本年度的情况。

4、监事会对公司收购出售资产情况的独立意见

报告期内，公司所发生的资产出售行为，价格合理，没有发现内幕交易和损害股东权益或造成公司资产流失的行为。

5、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，各项关联交易均严格遵守中国证监会及上海证券交易所相关规定，决策审议程序合法合规，关联交易价格合理公允，符合公司日常经营及发展战略需要，没有损害公司及非关联股东的权益。

6、监事会对公司对外担保情况的独立意见

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及控股子公司的对外担保余额为人民币为 600 万元，为公司对全资子公司提供的担保。公司及控股子公司没有为控股子公司以外的企业提供担保的情况。

三、监事会 2021 年度工作重点

2021 年度，监事会将继续严格遵照国家有关法律、法规和《公司章程》的规定，充分行使法律法规赋予的权利，忠实、勤勉的履行监督职责，对公司董事会的依法运

作、公司董事及高级管理人员的履职情况进行监督检查，督促公司持续优化内部控制管理体系，切实维护广大股东的合法权益。

重点工作为：持续加强财务监督与检查，重点围绕关联交易、资金管理和内控机制等方面强化监督；积极开展监事会日常议事活动，做好各项议题的审议工作，并按照上市公司监管部门的有关要求，认真完成各项专项审核、检查和监督评价活动。

以上报告，提请股东大会审议。

监事会

2021 年 5 月 10 日

2020 年度财务决算报告

各位股东：

2020 年年度财务决算报告如下：

一、前言

2020 年度实现营业收入 2,563 万元，投资收益 513 万元，公允价值变动收益-1,120 万元，资产处置收益 8,233 万元，管理费用 2,699 万元，财务费用 287 万元，信用减值损失-5,846 万元，净利润-2,094 万元，其中归母净利润为-2,159 万元，每股收益-0.03 元，扣非后的归母净利润-8,119 万元，扣非后每股收益-0.11 元。期末公司总资产 96,064 万元，总负债 29,492 万元，所有者权益 66,572 万元，期末每股净资产 0.9361 元。资产负债率 30.7%，较去年上升 13.35 个百分点。

二、主要财务损益指标情况分析

科目	2020 年度	2019 年度	变动比例
一、营业收入	25,631,135.03	41,432,671.34	-38.14%
二、营业总成本	40,320,578.45	62,250,335.93	-35.23%
其中：营业成本	9,862,762.80	11,365,014.69	-13.22%
税金及附加	596,524.54	1,070,250.07	-44.26%
管理费用	26,991,932.88	41,576,841.01	-35.08%
财务费用	2,869,358.23	8,238,230.16	-65.17%
加：其他收益	204,184.78	71,794.12	184.40%
投资收益	5,133,669.08	35,987,303.97	-85.73%
公允价值变动收益	-11,195,863.22	34,116,101.34	-132.82%
信用减值损失	-58,458,489.70	-20,841,352.45	180.49%
资产处置收益	82,333,339.61	0.00	
三、营业利润	3,327,397.13	28,516,182.39	-88.33%
加：营业外收入	70,939.95	52,121.67	36.10%
减：营业外支出	5,825,923.09	969,535.47	500.90%
四、利润总额	-2,427,586.01	27,598,768.59	-108.80%
减：所得税费用	18,507,906.94	-10,167,996.19	-282.02%
五、净利润	-20,935,492.95	37,766,764.78	-155.43%
六、归属于母公司股东的净利润	-21,585,310.45	38,398,424.43	-156.21%

（一）营业收入、成本

本年营业收入 2,563 万元，比上年减少 1,580 万元，同比降幅 38.14%，主营业务类型延续上年，但由于本年资产管理规模收缩、投资规模及收益率下降、大华项目改造租户清租等原因，各项收入均有所下降。主要包括资产管理收入 931 万元，投资业务收入 1,246 万元（其中不良资产业务收入 566 万元），租赁收入 386 万元。境内收入 1,912 万元，境外收入 651 万元。

本年营业成本为 986 万元，比上年减少 150 万元，同比降幅 13.22%，主要是资产管理成本及租赁成本下降。

（二）期间费用

1、管理费用

本年管理费用 2,699 万元，较上年减少 1,458 万元，同比降幅 35.08%。主要原因如下表所示：

项 目	本年发生额	上年发生额	变动额
职工薪酬	15,855,829.69	19,536,353.32	-3,680,523.63
咨询服务费	3,725,225.12	5,089,772.06	-1,364,546.94
租赁费	3,448,231.55	5,056,595.47	-1,608,363.92
差旅费	394,723.66	1,216,023.53	-821,299.87
修理费	167,420.21	2,768,311.81	-2,600,891.60

2、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额	变动额
利息支出	2,806,941.63	7,826,313.46	-5,019,371.83
减：利息收入	158,183.27	278,291.39	-120,108.12
汇兑损益	20,935.17	-72,210.75	93,145.92
金融机构手续费	199,664.70	762,418.84	-562,754.14
合 计	2,869,358.23	8,238,230.16	-5,368,871.93

本年财务费用 287 万元，较上年减少 537 万元，同比降幅 65.17%。主要是 a、公司继续去杠杆缩减金融机构融资规模，贷款利息支出低于上年。b、本年产生的银行手续费较上年减少。

（三）信用减值损失

本年信用减值损失 5,846 万元，较上年增加 3,762 万元，同比增幅 180.49%。

本年主要是涉及美国地产项目的相关债权投资按准则单项计提信用减值损失。

所属公司	科目	客户名称	债权账面余额	以前年度已计提减值额	2020 年当期减值额
Greencourt Capital Inc.	长期应收款	GCI 9th & 0 LLC	9,165.53	1,366.58	3,838.16
大江食品（香港）有限公司	其他应收款	Greencourt Real Estate Investment L. P.	5,122.05	541.39	1,793.91
合计			14,287.58	1,907.97	5,632.07

（四）投资收益

本年投资收益 513 万元，较上年减少 3,085 万元，同比减幅 85.73%。主要是本年处置交易性金融资产项目收益较上年减少。本年投资收益主要包括申万宏源股票股利收益 116.28 万元和出售部分申万宏源股份收益 53 万元，泽禾二号股票收益 2,306 万元，利用闲余资金投资非保本型理财取得的收益 193 万元，美国合营企业权益法亏损 2,205 万元等。

（五）公允价值变动损益

本年公允价值变动收益-1,120 万元，较上年减少 4,531 万元，主要是本年申万宏源股票价值变动 180 万元和泽禾二号持有股票价值变动-1,412 万元。

（六）资产处置收益

本年资产处置收益 8,233 万元，较上年增加 8,233 万元，主要是本年原塔汇养鸡场地块动迁处置收益。

（七）营业外支出

本年营业外支出 583 万元，较上年增加 486 万元。本年主要是租房押金损失 216 万元，因疫情项目推迟退出，管理人退还管理费 365 万元。

三、资产、负债及股东权益情况分析

项目名称	本期期末数	上期期末数	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	55,539,393.15	130,972,317.81	-57.59%

交易性金融资产	157,088,470.98	169,240,202.24	-7.18%
其他应收款	80,943,399.71	28,288,583.37	186.13%
持有待售资产	14,650,878.11	16,657,180.90	-12.04%
一年内到期的非流动资产	21,567.38	49,286,853.00	-99.96%
其他流动资产	18,335,909.48	19,599,909.48	-6.45%
流动资产：	328,727,896.13	416,163,943.92	-21.01%
债权投资	158,001,667.46	0.00	
长期应收款	42,507,462.68	78,332,261.70	-45.73%
长期股权投资	119,587,506.33	147,747,354.57	-19.06%
其他非流动金融资产	131,019,683.70	36,808,808.72	255.95%
投资性房地产	6,084,498.39	22,032,582.59	-72.38%
固定资产	851,150.92	997,631.28	-14.68%
无形资产	3,426,322.28	3,757,261.04	-8.81%
其他非流动资产	167,060,106.81	148,160,402.34	12.76%
非流动资产合计	631,910,706.63	442,070,146.19	42.94%
资产总计	960,638,602.76	858,234,090.11	11.93%
短期借款	16,037,260.42	30,072,000.00	-46.67%
应付账款	3,386,314.96	800,329.89	323.11%
预收账款	23,340,758.45	4,875,097.53	378.78%
应交税费	19,424,108.84	3,562,342.46	445.26%
其他应付款	34,736,698.95	52,433,781.25	-33.75%
一年内到期的非流动负债	0.00	36,927,897.87	-100.00%
流动负债：	98,230,859.87	129,941,516.03	-24.40%
递延所得税负债	18,864,332.98	18,927,542.65	-0.33%
其他非流动负债	177,824,362.13	0.00	
非流动负债：	196,688,695.11	18,927,542.65	939.17%
负债合计	294,919,554.98	148,869,058.68	98.11%
股本	711,132,100.00	711,132,100.00	0.00%
其他综合收益	-6,597,528.16	11,112,962.55	-159.37%
未分配利润	-509,342,965.97	-487,757,655.52	4.43%
股东权益：	665,719,047.78	709,365,031.43	-6.15%

（一） 资产

截止 2020 年 12 月 31 日，公司总资产 96,064 万元，其中流动资产 32,873 万元、非流动资产 63,191 万元。

1、流动资产期末余额 32,873 万元，较年初减少 8,743 万元，同比降幅 21.01%，其中变动幅度较大的项目是：

A. 货币资金期末余额 5,554 万元，较年初减少 7,543 万元，同比降幅 57.59%。主要是本年：1、归还部分金融机构借款；2、购买非保本型理财计入交易性金融资产科目；3、开展不良资产业务投入自有资金。

B. 交易性金融资产期末余额 15,709 万元，主要是申万宏源股票市值 7,675 万元，泽禾二号基金 3,512 万元，兴业金雪球-优先 3 号 2,507 万元，光银现金 A 2,015 万元。

C. 其他应收款期末余额 8,094 万元，较年初增加 5,265 万元，同比增幅 186.13%。主要是本年：1、部分债权续期，从“一年内到期的非流动资产”科目重分类到该科目，其中与美国地产相关的债权计提大额信用减值损失；2、新增不良资产业务的保证金。

D. 持有待售资产期末余额 1,465 万元，年初余额 1,666 万元。主要是：1、原塔汇养鸡场地块动迁本年处置结束，从该科目结转；2、2020 年 11 月 2 日已就位于沈砖公路的工业房产签订了房地产买卖合同，按准则将该房产账面价值从“投资性房地产”转入该科目。

E. 一年内到期的非流动资产期末余额 2 万元，较年初减少 4,927 万元，同比降幅 99.96%。主要是本年部分债权续期，重分类到“其他应收款”科目。

2、非流动资产期末余额 63,191 万元，较年初增加 18,984 万元，同比增幅 42.94%，其中变动幅度较大的项目是：

A. 债权投资期末余额 15,800 万元，较年初增加 15,800 万元，主要是本年新增不良资产业务，确认时按金融工具准则分类到该科目。

B. 长期应收款期末余额 4,251 万元，较年初减少 3,582 万元，主要是本年：1、与美国地产项目相关的债权计提大额信用减值损失；2、美元汇率下降。

C. 长期股权投资期末余额 11,959 万元，较年初减少 2,816 万元，主要是本年 1、境外合营企业权益法产生亏损；2、美元汇率下降。

D. 其他非流动金融资产期末余额 13,102 万元。较年初增加 9,421 万元，主要是本年新增不良资产业务，确认时按金融工具准则分类到该科目。

E. 投资性房地产期末余额 608 万元，较年初减少 1,595 万元，主要是 2020 年 11 月 2 日已就位于沈砖公路的工业房产签订了房地产买卖合同，按准则将该房产账面价值从该科目转入“持有待售资产”科目。

F. 其他非流动资产期末余额 16,706 万元，较年初增加 1,890 万元，同比增幅

12.76%，主要是本年预付大华项目装修费。

（二）负债和所有者权益

截止 2020 年 12 月 31 日，公司总负债 29,492 万元，所有者权益 66,572 万元，其中归属于母公司所有者权益 66,572 万元。

期末总负债 29,492 万元，比年初增加了 14,605 万元，同比增幅 98.11%。其中变动幅度较大的项目是：

1、公司借款包括短期借款、一年内到期的非流动负债合计 1,604 万元，比年初减少 5,096 万元，同比降幅 76.06%。主要是本年公司去杠杆缩减了融资规模。

2、应付账款期末余额 339 万元，比年初增加 259 万元，同比增幅 323.11%，主要是本年增加应付不良资产处置费用。

3、预收账款期末余额 2,334 万元，比年初增加 1,847 万元，同比增幅 378.78%，主要本年预收位于沈砖公路的工业房产部分购房款。

4、应交税费期末余额 1,942 万元，比年初增加 1,586 万元，同比增幅 445.26%，主要是本年预提应交所得税。

5、其他应付款期末余额 3,474 万元，比年初减少 1,770 万元，同比降幅 33.75%。主要是本年偿还部分第三方往来款。

6、其他非流动负债期末余额 17,782 万元，比年初增加 17,782 万元，主要是本年新增不良业务分期应付款及合伙基金其他权益方负债。

7、其它综合收益期末余额-660 万元，比年初减少 1,771 万元。主要是本年美元汇率下降。

四、现金流量表分析

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	-47,500,014.29	-8,238,124.28	不适用
投资活动产生的现金流量净额	38,565,024.33	172,419,724.67	-77.63%
筹资活动产生的现金流量净额	-63,899,445.56	-128,055,393.21	不适用

（一）经营活动产生的现金流量

本年经营活动产生的现金流量净额为-4,750 万元，上年净额为-824 万元。

1、本年经营活动现金流入 2,699 万元，较上年减少 4,653 万元。其中本年销售

商品、提供劳务取得的现金流入比上年减少 2,597 万元，收到其他经营活动的现金流入下降 2,056 万元。

2、本年经营活动现金流出 7,449 万元，较上年减少 727 万元。主要是本年支付给职工及为职工支付的现金流出减少 743 万元，支付的各项税费减少 72 万元。

（二）投资活动产生的现金流量

本年投资活动产生的现金流量净额为 3,857 万元，上年净额为 17,242 万元。主要原因是本年对外投资收回现金减少。

（三）筹资活动产生的现金流量

本年筹资活动产生的现金流量净额为-6,390 万元，上年净额为-12,806 万元，主要是公司继续缩减融资规模，偿还债务而支付了现金。

以上报告，提请股东大会审议。

董事会
2021 年 5 月 10 日

2020 年度利润分配预案

各位股东：

公司 2020 年度合并报表归属于母公司所有者的净利润为-21,585,310.45 元，累计期末可供分配的利润为-509,342,965.97 元；母公司 2020 年度税后净利润为 53,379,296.95 元，累计期末可供分配的利润为-422,982,135.25 元。

因母公司 2020 年度期末未分配利润为亏损，建议 2020 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

关于 2020 年度审计机构审计费用和 聘用 2021 年度审计机构的议案

各位股东：

一、关于 2020 年度审计费用

根据公司第二十八次股东大会（2019 年年会）决议，同意公司以市场价格聘用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环事务所”）为公司 2020 年度财务报表及内部控制审计机构。根据 2020 年度审计工作情况，经与中审众环事务所协商，拟定 2020 年度财务报告审计费用为 90 万元，内部控制报告审计费用为 20 万元。事务所人员在审计期间所发生的有关交通、食宿等费用为 1.5 万元，公司予以实报实销。因此，公司需支付给中审众环事务所的费用为 111.5 万元。

二、关于聘用 2021 年度审计机构

中审众环事务所在为公司提供审计服务工作中，能恪尽职守，遵循独立、客观、公正的职业准则，较好地完成了公司委托的审计工作，出具的各项报告能够客观、真实地反映公司的财务状况和经营成果。因此，建议公司以市场价格继续聘用中审众环事务所为我公司 2021 年度财务报告和内部控制报告的审计机构，事务所人员在审计期间所发生的有关交通、食宿等费用，公司予以实报实销。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

关于公司及其控股子公司资产抵押及质押事项的议案

各位股东：

公司 2019 年年度股东大会同意公司及控股子公司自 2019 年年度股东大会召开之日后至 2020 年年度股东大会召开之日止的资产抵押及质押总额不超过人民币 6 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及控股子公司的资产抵押总额为人民币 1,000.00 万元，在股东会授权范围内。具体情况如下：

一、抵押情况：

序号	抵押单位	抵押物	抵押金额 (人民币万元)	抵押原因
1	上海绿庭投资控股集团股份有限公司	松江区谷阳南路 28 弄 1 号 1_2 层	1,000.00	企业自身借款

为保证公司及控股子公司生产经营活动的顺利进行，建议股东大会同意公司及控股子公司资产抵押及质押总额不超过人民币 6 亿元的前提下，继续办理相关资产抵押及质押业务，并授权公司董事长签署上述授权范围内资产抵押及质押的相关合同、协议等。本次资产抵押及质押的授权期限为自 2020 年年度股东大会召开之日后至 2021 年年度股东大会召开之日止。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

关于公司及其控股子公司贷款事项的议案

各位股东：

公司 2019 年年度股东大会同意公司及控股子公司自 2019 年年度股东大会召开之日后至 2020 年年度股东大会召开之日止的贷款总额不超过人民币 6 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及其控股子公司的贷款总额为人民币 1,600.00 万元，在股东会授权范围内。贷款的具体情况如下：

序号	贷款人	贷款额(人民币万元)
1	上海绿庭投资控股集团股份有限公司	1,000.00
2	上海绿庭资产管理有限公司	600.00

为保证公司及控股子公司生产经营活动的顺利进行，建议股东大会同意公司及控股子公司贷款总额不超过人民币 6 亿元的前提下，继续办理相关贷款业务，并授权公司董事长签署上述授权范围内贷款相关的合同、协议等。本次贷款的授权期限为 2020 年年度股东大会召开之日后至 2021 年年度股东大会召开之日止。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

关于公司及其控股子公司对外担保事项的议案

各位股东：

公司 2019 年年度股东大会同意公司及控股子公司自 2019 年年度股东大会召开之日后至 2020 年年度股东大会召开之日止对控股子公司的担保总额不超过人民币 4 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及控股子公司的对外担保余额为人民币 600 万元，为公司对全资子公司上海绿庭资产管理有限公司提供的担保。公司及控股子公司没有为控股子公司以外的企业提供担保的情况。

为提高决策效率，满足公司及子公司的经营发展需要，建议股东大会同意公司为控股子公司（被担保对象情况见附表）2021 年度向金融机构申请融资或其他履约义务提供担保，担保总额不超过人民币 4 亿元，并授权公司董事长签署上述授权范围内担保协议等相关事宜，授权期限自 2020 年年度股东大会召开之日起至 2021 年年度股东大会召开之日止。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

附表：被担保人基本情况

单位：人民币万元

序号	被担保名称	注册地点	法定代表人	经营范围	注册资本	资产总额	负债总额	净资产	净利润	营业收入	资产负债率	影响被担保人偿债能力的重大或有事项	持股比例	与担保人的关系
1	上海仁晖实业有限公司	中国上海	林鹏程	投资与物业管理	5,000.00	7,911.17	571.00	7,340.17	2398.63	0	7.22%	无	100%	全资子公司
2	上海大江晟欣食品有限公司	中国上海	林鹏程	食品销售、投资管理	14,000.00	14,405.51	418.70	13,986.81	-0.13	0	2.91%	无	100%	全资子公司
3	上海绿庭资产管理有限 公司	中国上海	林鹏程	投资咨询管理	3,000.00	4,254.38	812.44	3,441.94	269.04	516.64	19.10%	无	100%	全资子公司
4	上海亘通投资管理有限 公司	中国上海	林鹏程	投资咨询管理	3,000.00	3,206.18	54.20	3,151.98	147.72	442.27	1.69%	无	100%	全资子公司
5	安徽仁晖不良资产处置 有限公司	中国上海	林鹏程	不良资产业务	3,000.00	18,839.35	18,869.84	-30.49	-30.49	0	100.16%	无	100%	全资子公司
6	上海亘通行融资租赁有 限公司	中国上海	张广中	融资租赁	17,500.00	11,324.88	1,806.62	9,518.26	-69.32	29.25	15.95%	无	100%	全资子公司

关于授权处置金融资产的议案

各位股东：

公司目前持有申万宏源（000166）1,453.5 万股非限售流通股，截至 2020 年底，申万宏源二级市场收盘价为 5.28 元。

为优化公司资产配置，降低公司资产受证券市场的波动风险，以及考虑到资本市场变化较大，很多买卖机会稍纵即逝，建议股东大会同意授权经营班子根据公司发展战略、证券市场情况以及公司经营与财务状况择机处置持有的 1,453.5 万股申万宏源股票（若在授权期间申万宏源发生除权事项的，则处置数量进行相应调整），授权期限为股东大会通过日起一年内。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

关于使用部分自有资金进行委托理财的议案

各位股东：

一、委托理财概述

（一）委托理财目的

在确保公司正常生产经营和资金安全的前提下，为提高公司自有资金使用效率，增加公司自有资金收益。

（二）资金来源

公司及控股子公司闲置自有资金。

（三）委托理财类型

公司将严格控制投资风险，对理财产品进行严格评估，所购买的理财产品主要为安全性高、流动性好、风险评级低的理财产品。

（四）投资额度及投资期限

最高理财余额不超过人民币 1.8 亿元，在上述额度内，资金可以滚动使用，单一产品最长投资期不超过 12 个月。委托理财期限自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内。

（五）委托理财审议权限授权

公司管理层在上述股东大会审议通过的额度范围内行使投资决策并签署相关文件，由资金部负责办理具体事宜。

（六）公司对委托理财相关风险的内部控制

公司将本着严格控制风险的原则，对理财产品进行严格的评估、筛选，购买安全性高、流动性好、风险可控的理财产品。在投资理财产品期间，公司将密切与金融机构保持联系，及时跟踪理财产品情况，根据市场情况及时跟踪理财产品投向，如果发现潜在的风险因素，将组织评估，并针对评估结果及时采取相应的保全措施，加强风险控制与监督，保障资金安全。

公司上述业务只允许与具有合法经营资格的金融机构进行交易，不得与非正规的机构进行交易。独立董事有权对资金使用情况进行检查，必要时可以聘请专

业机构进行审计。

二、委托理财的具体情况

（一）委托理财合同主要条款及资金投向

公司及控股子公司在最高理财余额不超过人民币 1.8 亿元的额度内，使用闲置自有资金委托理财，用于投资安全性高、流动性好、风险评级低的理财产品，具体委托理财合同条款以实际签署合同为准。

（二）风险控制分析

公司对委托理财项目制定了相应的风险管理制度及流程，以保障资金安全及保持合理的流动性、满足公司日常运营资金周转需求为主要原则，并进行严格的风险控制；公司严格评估选择办理理财产品的金融机构，选择资信状况、财务状况良好，无不良诚信记录及盈利能力强的具有合法经营资格的金融机构为合作方，并根据业务需要与合作方签订书面合同，明确理财产品的金额、期限、双方的权利义务及法律责任等，着重考虑理财产品收益和风险是否匹配、与公司资金计划安排是否匹配，把资金安全放在第一位。公司将及时分析和跟踪理财产品的投向、项目进展情况，一旦发现或判断有不利因素，将及时采取相应的保全措施，控制投资风险；若出现产品发行主体财务状况恶化，所投资的产品面临亏损等重大不利因素时，公司将及时采取相应措施。

三、委托理财受托方的情况

公司委托理财的受托方为信用评级较高、履约能力较强的银行、券商等金融机构。受托方与公司、公司控股股东及实际控制人之间不得存在关联关系。

四、对公司的影响

（一）公司主要财务数据

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	960,638,602.76	858,234,090.11
负债总额	294,919,554.98	148,869,058.68
归属于母公司所有者权益	665,719,047.78	705,014,848.93
货币资金	55,539,393.15	130,972,317.81
	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-47,500,014.29	-8,238,124.28

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 30.7%，不存在负有大额负债的同时购买大额理财产品的情形。公司拟购买风险较低的理财产品，资金来源为自有闲置

资金，不影响公司日常资金周转需求和主营业务的正常开展。通过购买理财产品，提高自有资金使用效率，取得一定理财收益，从而降低财务费用，为公司股东谋取更多的投资回报，符合公司和全体股东的利益。

（二）会计处理

根据新金融工具准则，公司将理财产品列示为“交易性金融资产”或“其他流动资产”。

五、风险提示

尽管公司拟委托理财产品属于安全性高、流动性好、风险评级低的投资品种，但不排除该投资受宏观经济、政策因素、投资市场波动等风险影响，短期投资的实际收益难以预期。

六、公司最近十二个月使用自有资金委托理财的情况

金额：万元

序号	理财产品类型	实际投入金额	实际收回本金	实际收益	尚未收回本金金额
1	银行理财产品	11,300	9,000	177.05	2,300
2	结构性存款	200	200	0.33	0
合计		11,500	9,200	227.23	2,300
最近 12 个月内单日最高投入金额（单位：万元）				11,300	
最近 12 个月内单日最高投入金额/最近一年净资产（%）				16.97	
最近 12 个月委托理财累计收益/最近一年净利润（%）				-10.85	
目前已使用的理财额度（单位：万元）				2,300	
尚未使用的理财额度（单位：万元）				15,700	
总理财额度（单位：万元）				18,000	

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

关于未弥补亏损达实收股本总额三分之一的议案

各位股东：

一、情况概述

根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2020 年审计报告,公司 2020 年 12 月 31 日合并报表未分配利润为-509,342,965.97 元,实收股本为 711,132,100.00 元,未弥补亏损金额超过实收股本总额三分之一。根据《公司法》和《公司章程》的相关规定,公司未弥补亏损金额超过实收股本总额三分之一时,需提交股东大会审议。

二、亏损原因

虽然近年来公司积极转型,加大对主营业务的调整,加强降本增效措施,努力提升公司利润总额,弥补亏损,但是主营业务整体规模依旧偏小,未弥补亏损金额仍超过实收股本总额三分之一。

三、改进措施

针对公司目前面临的种种困难,董事会要求公司管理层积极分析行业发展趋势和公司内外部环境,克服重重困难,加快公司业务转型,坚定围绕“业务聚焦、降本增效、创新发展”的经营方针,争取扭亏为赢,在积极进取中努力开拓新的局面。通过以下措施帮助公司度过难关,提升公司盈利能力:

(一) 聚焦公司发展战略,扩大营业收入规模

公司确立了“中国不动产投资服务商”的战略定位,利用自身的不动产投资管理和资产管理能力,发掘提升不动产的内在价值。2021 年,公司将继续夯实资产管理业务,着力聚焦不动产不良资产业务发展,抓住目前国内经济结构调整的阵痛以及整体宏观经济增速放缓带来的不良资产规模持续增长的机会。加大对不良业务的投资力度,打造提升公司原有不动产投资的优势和专业能力在不良资产领域的实践能力,寻找新的利润增长点,改善公司的持续经营能力。

(二) 收缩非核心业务,优化公司资产配置

继续收缩非战略核心业务、非主营业务的发展规模，进一步优化资产负债结构，集中资源强化核心竞争力，为夯实公司主营业务以及实现战略目标提供持有、有力的支持。后续公司将持续推动资产处置和业务优化重整，以改善利润为核心，以实现资产效益和价值最大化为原则，积极妥善处置不符合公司战略的资产及业务。

（三）强化公司内部管理，降低公司运营成本

进一步强化公司内部管理，提升财务管理水平、人力资源管理水平。以提升管理水平为抓手使得管理更加精细化、信息化，提升企业运营效率，降低公司运营成本。结合公司业务战略目标，公司积极开展成本“瘦身计划”，激发内部活力，一方面降低人力成本、不断提高人均效能，一方面通过加强对运营成本的精细化、节约化管理降低公司的其他各项成本费用。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

2020 年年度报告

各位股东：

公司 2020 年年度报告全文及其摘要已于 2021 年 4 月 20 日刊载于上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>，年报摘要于同日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《大公报》上公开披露，敬请查阅。

请各位股东审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

关于董事会换届选举的议案

各位股东：

按照《公司章程》关于董事任期三年的有关规定，公司第九届董事会董事任期已满三年，需进行换届选举。经公司董事会提名、薪酬与考核委员会对董事候选人的资格审查，第九届董事会提名龙炼先生、朱家菲女士、林鹏程先生、蓝玉成先生、张羿先生、孙维玲女士、刘昭衡先生、陈岗先生、刘元盛先生等九人为公司第十届董事会董事候选人（简历后附），其中刘昭衡先生、陈岗先生、刘元盛先生三人为独立董事候选人，三位独立董事候选人任职资格已报上海证券交易所备案通过。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日

附：董事候选人简历

龙炼，男，1976 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，复旦大学企业管理硕士研究生。现任本公司董事长兼总裁。曾任上海四季生物科技有限公司总经理，上海绿洲怡丰投资有限公司董事总经理，香港星晨旅游集团董事、复旦大学证券研究所特聘研究员，本公司董事、常务副总裁等。

龙炼先生与本公司第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未直接持有或间接控制本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

朱家菲，女，1965 年 7 月出生，中国国籍，日本永久居留权，本科学历。朱家菲女士 2019 年 9 月从本公司退休。曾任职于埃森哲咨询有限公司供应链部咨询顾问，本公司独立董事，董事，常务副总裁，监事会主席，绿庭研究院院长等职务。

朱家菲女士与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未直接持有或间接控制本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

林鹏程，男，1984 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，美国哥伦比亚大学硕士学位，特许金融分析师 CFA。现任本公司董事兼副总裁。曾任上海联和金融服务有限公司金融产品部分分析师，上海国禹资产管理有限公司投资业务部项目经理，兴业银行股份有限公司上海分行投资银行部产品经理，本公司总裁助理，以及华设资产管理（上海）有限公司董事，苏州工业园区英庭惠济投资管理有限公司董事等。

林鹏程先生与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未直接持有或间接控制本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

蓝玉成，男，1982 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。现任本公司总裁助理。曾任中国长城资产管理股份有限公司副高级经理等。

蓝玉成先生与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未直接持有或间接控制本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

张羿，男，1985 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。现任 Viinet Inc. 总裁。曾任渣打银行香港分行经理，东亚银行（中国）有限公司高

级经理，本公司资金部总经理等。

张羿先生任职的 Viinet Inc. 是本公司实际控制人控制的企业，其与第一大股东及实际控制人存在关联关系。张羿先生未直接持有或间接控制本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

孙维玲，女，1971 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现任上海圣大燕园文化传播有限公司编辑。曾任上海竹园工程管理有限公司职员，上海集博投资管理咨询有限公司办公室经理，华东政法大学教辅等。

孙维玲女士与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未直接持有或间接控制本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

刘昭衡，男，1974 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，复旦大学财务管理硕士研究生学历，中国注册会计师。现任本公司独立董事，浙江华友控股集团有限公司副总裁。曾任光大证券有限责任公司投行项目经理，上海瑞兆实业有限责任公司副总经理，西部矿业股份有限公司（601168）总裁，盛达集团副总经理，新华联矿业有限公司总裁等。刘昭衡先生长期从事企业管理等工作，熟悉国家产业、财务、会计、税务、工商政策，对企业财务和投资管理等具有专业的知识和丰富的管理经验。

刘昭衡先生与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未持有本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

陈岗，男，1976 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，中国注册会计师、高级经济师。现任上海凤璟科创融合产业基金管理有限公司（筹）创始合伙人、总经理，新三板上市公司奕通信息（835762）、鹿得医疗（832278）、上海生农（872476）、鸿辉光通（832063）独立董事。曾任联合证券（已更名为华泰联合证券）投资银行总部高级经理、业务董事、投行四部（上海）总经理，中信建投证券并购融资总部总经理助理兼上海部负责人，齐鲁证券（已更名为中泰证券）投资银行总部副总经理、执行总经理，中山证券总裁助理兼投资银行总部总经理、场外市场部总经理，联储证券有限责任公司副总裁，上海蓝爵投资管理有限公司管理合伙人等。

陈岗先生与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未持有本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

刘元盛，男，1971 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。现

任好奇猩（上海）科技发展有限公司 CEO。曾任上海顶苗网络科技股份有限公司副总裁，上海小乔信息科技有限公司执行董事兼 CEO 等。

刘元盛先生与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未持有本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

关于监事会换届选举的议案

各位股东：

按照《公司章程》关于监事任期三年的有关规定，公司第九届监事会监事任期已满三年，需进行换届。第九届监事会提名杨蕾女士、胡倩琦女士为公司第十届监事会监事候选人（简历后附）。以上监事候选人经股东大会选举通过后，与公司职工代表大会选举产生的一名职工代表监事共同组成公司第十届监事会。

以上议案，提请股东大会审议。

监事会

2021 年 5 月 10 日

附：监事候选人简历

杨蕾，女，1977 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，经济学硕士，高级人力资源管理师。现任本公司监事、总裁助理，曾任本公司人力资源部总经理、总裁办公室主任等职务。

杨蕾女士与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未持有本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

胡倩琦，女，1970 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。现任上海斟信企业管理有限公司法人。曾任上海绿庭资产管理有限公司投资总经理，上海绿庭房地产开发有限公司营销策划总监，上海晖毓企业管理有限公司绿庭尚城项目总经理等。

胡倩琦女士目前与本公司的第一大股东及实际控制人不存在关联关系，未持有本公司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

关于董事和监事津贴的议案

各位股东：

公司第十届董监事津贴标准拟定如下：

- 1、独立董事：每人人民币 12 万/年（税前）；
- 2、外部非独立董事：每人人民币 6 万/年（税前）；
- 3、外部监事：每人人民币 6 万/年（税前）；
- 4、内部董监事和职工监事按其在上任公司担任的其他职务领取薪酬，不领取津贴。

本议案所称“外部非独立董事、外部监事”是指：除担任上市公司董事或监事职务外不在上市公司担任其他职务的董事或监事。

以上议案，提请股东大会审议。

董事会

2021 年 5 月 10 日