

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
2018 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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	刘昭衡	工作安排	鲍勇剑

- 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-574,903,675.92元，因此本公司2018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，通过专业化的管理能力，对其进行改造和运营，提升商业价值，以获取投资收益。

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。根据私募投资基金管理人的相关要求，绿庭丰蓉、亘通投资和绿庭资产均具备具有基金从业资格的专业人员和专业资产管理团队。

行业情况：

在不动产投资管理领域，2018年房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，金融监管力度加强，在限购限贷、预售限价等严控政策下，重点城市调控效果明显，成交价格趋稳，新房成交面积回落，市场运行基本平稳。目前我国一线及强二线城市已逐步进入存量房时代，应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，提升其价值，是非常重要的商业地产发展模式。

在资产管理业务领域，2018年4月27日，经国务院同意，央行、银保监会、证监会和外汇管理局联合发布了《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》，主要内容包括统一监管标准、消除多层嵌套、减少监管套利、打破刚性兑付和规范资金池、降低期限错配、减少流动性风险等。

《意见》的出台，有利于进一步规范金融机构资产管理业务，统一同类资管产品监管标准，有效防控金融风险，改善社会融资结构，引导社会资金流向实体经济，更好地支持经济结构调整和转型升级；也有利于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，使运作规范、具有主动管理能力、秉承价值投资理念的资产管理机构在未来的市场竞争中胜出。4月25日，中国证监会、住房城乡建设部联合发布了《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》。

《通知》落实了中央关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求，有利于进一步推进住房租赁资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，促进住房租赁市场和相关资管业务发展。

根据中国证券投资基金业协会网站显示，截至2018年底，中国证券投资基金业协会已登记私募基金管理人24,448家，同比增长8.92%；已备案私募基金74,642只，同比增长12.38%；管理基金规模12.78万亿元，同比增长15.12%。

总体来说，随着不动产进入“存量房时代”，精细化更新运营将是未来十年的新趋势。房产增值运营、城市更新升级、共创空间、长租公寓等细分领域存在大量的业务机会。未来，公司将继续围绕不动产行业，寻找“存量时代”下的业务机会，通过精细化运营、价值提升、投融资服务等多种能力的提升，通过资产管理、运营服务等工具，抓住存量房时代新的业务机会，夯实公司资产基础，提升核心竞争力。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	935,101,274.06	1,233,635,677.60	-24.20	1,298,888,569.28
营业收入	47,988,330.75	50,068,057.53	-4.15	50,223,495.18
归属于上市公司股东的净利润	65,020,002.14	47,638,774.43	36.49	53,069,883.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-21,557,329.75	-71,353,072.15		-31,676,586.89
归属于上市公司股东的净资产	655,174,079.90	693,891,523.20	-5.58	723,623,071.80
经营活动产生的现金流量净额	-2,560,422.50	29,572,798.65	-108.66	-37,069,877.18
基本每股收益(元/股)	0.0914	0.0670	36.42	0.0746
稀释每股收益(元/股)	0.0914	0.0670	36.42	0.0746
加权平均净资产收益率(%)	8.95	6.37	增加2.58个百分点	7.13

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	10,780,965.25	10,216,379.08	11,231,640.17	15,759,346.25
归属于上市公司股东的净利润	-18,495,270.26	12,971,532.38	10,393,946.20	60,149,793.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-19,391,848.94	6,195,399.18	6,250,797.30	-14,611,677.29
经营活动产生的现金流量净额	-16,965,748.65	-13,724,385.75	6,954,351.70	21,175,360.20

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)	77,022					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	82,570					
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	报告期内增	期末持股数	比例	持有	质押或冻结情况	股东

(全称)	减	量	(%)	有限 售条 件的 股份 数量	股份 状态	数量	性质
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	26,413,752	34,581,152	4.86	0	未知		境外法人
东方证券(香港)有 限公司	7,658,567	22,348,567	3.14	0	未知		境外法人
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	-289,800	6,737,444	0.95	0	未知		境外法人
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	-266,770	4,579,830	0.64	0	未知		境外法人
NOMURA SINGAPORE LIMITED	-1,225,500	3,554,588	0.50	0	未知		境外法人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	239,200	3,316,001	0.47		未知		境外法人
沈安鑫	0	3,128,000	0.44	0	未知		境内自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数 量的说明							

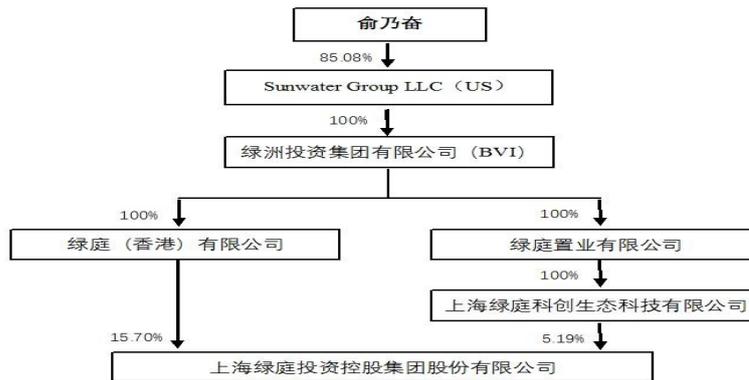
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

2018 年公司通过全体员工努力，全年业务开展基本保持稳定。公司实现营业收入 4,799 万元，相比上年同期略降 4%，其中资产管理业务收入 1,559 万元、投资业务收入 2,270 万元、房屋租赁收入 970 万元。全年实现利润总额 6,739 万元，归属于上市公司股东的净利润 6,502 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-2,156 万元，每股收益 0.09 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 36、主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 25 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）。