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 2017 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	工作原因	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-629,598,804.11元。因此,本公司 2017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	董事会秘书	证券事务代表
式		
姓名	杨雪峰	孙茂宏
办公地址	上海市浦东新区世纪大道88号2501	上海市浦东新区世纪大道88号2501室
	室	
电话	86-21-60200777-8030	86-21-60200777-8027
电子信箱	yangxf@greencourtinvestment.com	sunmaohong@greencourtinvestment.com

2 报告期公司主要业务简介

报告期内,公司围绕不动产领域开展投资管理和资产管理业务。

在不动产投资管理领域。一方面,上市公司通过基金管理的轻资产模式投资于存量物业,2017年公司通过参与管理并投资部分房地产基金,盘活存量不动产项目;另一方面,上市公司以打造不动产运营为核心竞争力,不断提升物业运营能力,以改造和运营提升资产价值作为公司长期发展的驱动力。2017年公司建立了不动产运营团队,负责管理自持物业和其他第三方物业。

在资产管理业务领域。公司全资子公司绿庭丰蓉、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资产管理团队。公司目前主要通过这三家子公司开展境内资产管理业务。

行业情况:在不动产投资管理领域。随着国内住宅开发建设放缓,房地产高增长阶段趋于结束,但城市特别是一线城市核心区的存量资产改造和运营依然存在大量投资机会,未来不动产投资将更注重存量物业的改造、持续运营、内容提供及产品创新等综合能力。

在资产管理业务领域。2017年,监管部门出台了一系列的监管政策。2017年1月13日,私募基金信息披露备份平台全面上线运行。已备案的私募股权(含创业)投资基金,应当按《私募投资基金信息披露内容与格式指引2号-适用于私募股权(含创业)投资基金》要求,在信披系统备份其半年报、年报等私募基金信息披露报告。2017年11月17日,"一行三会一局"联合发布了《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见(征求意见稿)》。这个首次横跨各类机构的纲领性文件,涵盖了资管业务的方方面面,一是明确了各类私募产品的最高杠杆比例,二是提高了非公募资管产品的合规投资者门槛。

综上,我国的私募基金市场正在平稳发展中,规模不断扩大,同时整个行业的监管趋势越来越严。而不动产投资管理领域,随着房地产行业从"增量时代"进入"存量时代",精细化更新运营是未来十年的新趋势。

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

	2017年	2016年 本年比上年 增减(%)		2015年	
总资产	1, 233, 635, 677. 60	1, 298, 888, 569. 28	-5.02	1, 281, 964, 764. 49	
营业收入	50, 068, 057. 53	50, 223, 495. 18	-0.31	244, 879, 670. 07	
归属于上市公	47, 638, 774. 43	53, 069, 883. 15	-10. 23	48, 262, 436. 56	
司股东的净利					
润					
归属于上市公	-71, 353, 072. 15	-31, 676, 586. 89		12, 948, 965. 26	
司股东的扣除					
非经常性损益					
的净利润					
归属于上市公	693, 891, 523. 20	723, 623, 071. 80	-4.11	777, 192, 205. 35	
司股东的净资					
产					
经营活动产生	29, 572, 798. 65	-37, 069, 877. 18	179. 78	-113, 506, 226. 48	
的现金流量净					

额				
基本每股收益	0.067	0.0746	-10. 19	0. 0677
(元/股)				
稀释每股收益	0.067	0.0746	-10. 19	0.0677
(元/股)				
加权平均净资	6. 37	7. 13	减少0.76个百分	9. 10
产收益率(%)			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	第二季度	第三季度	第四季度	
	(1-3 月份)	(4-6 月份)	(7-9 月份)	(10-12 月份)	
营业收入	10, 376, 496. 89	10, 442, 459. 47	12, 605, 756. 56	16, 643, 344. 61	
归属于上市公司股	28, 003, 300. 45	-15, 161, 880. 55	30, 906, 207. 77	3, 891, 146. 76	
东的净利润	20, 003, 300. 45	-15, 101, 660. 55	30, 900, 201. 11	3, 691, 140. 70	
归属于上市公司股					
东的扣除非经常性	-11, 920, 903. 89	-15, 590, 572. 65	15, 679, 992. 25	-59, 521, 587. 86	
损益后的净利润					
经营活动产生的现	30, 844, 663. 48	-23, 503, 525. 58	5, 808, 146. 30	16 499 E14 4E	
金流量净额	50, 644, 665. 48	- <u>4</u> 5, 505, 5 <u>4</u> 5. 58	0, 000, 140, 30	16, 423, 514. 45	

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

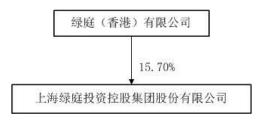
单位:股

截止报告期末普通股股东总数 (户)						50, 139	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)						47, 753	
		前 10 名股东持					
	持有					质押或冻结情况	
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	有 售 件 股 数	股份状态	数量	股东性质
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	18, 070, 000	境内 非国 有法 人
上海炳通投资管理有	35, 834, 289	35, 834, 289	5. 04	0	未知		境内

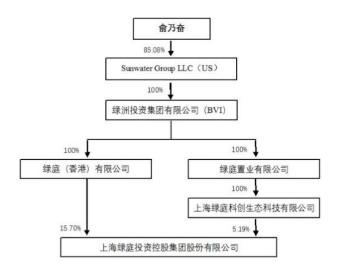
限公司							非国
							有法
							人
东方证券(香港)有	323, 953	14, 690, 000	2.07	0	未知		境外
限公司							法人
夏乐毅	13, 390, 119	13, 390, 119	1.88	0	未知		境内
							自然
							人
周陈碧	12, 097, 800	12, 097, 800	1.70	0	未知		境内
							自然
							人
郭文风	9, 979, 183	9, 979, 183	1.40	0	未知		境内
							自然
							人
招商证券香港有限公	104, 100	8, 167, 400	1. 15	0	未知		境外
司							法人
HAITONG	-1,549,200	7, 027, 244	0. 99	0	未知		境外
INTERNATIONAL							法人
SECURITIES COMPANY							
LIMITED-ACCOUNT							
CLIENT	2 112 = 12				t. t.		12-11
ISHARES CORE MSCI	2, 418, 710	5, 123, 610	0.72	0	未知		境外
EMERGING MARKETS							法人
ETF	アトノニート わわいど		a 房 /手/)	#\ / 70	사크레	사는 선 등 전 전 전	-
上述股东关联关系或-	一致行动的说	上述股东中,约					
明		有限公司的实 公司未知悉其					
		公可不知念兵 的情况。	1匹収 不く	一門疋白	1714大堆	大大尔以 到1	141八
表决权恢复的优先股质		ロカ目がら					
量的说明	X小X/寸双级						
里11000							

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

报告期内,国家整体经济处于降杠杆中,针对大资管行业出台了一系列监管政策,对公司的 资产管理和投资业务产生一定的影响,另外,公司参与的部分不动产项目,尚未完全体现效益。

在上述情况下,通过全体员工的努力,全年业务开展仍基本保持稳定。2017年,公司实现营业收入 5,006.8万元,其中资产管理业务收入 872万元、投资业务收入 3,381万元、房屋租赁收入 753.5万元。公司收入结构更加合理。报告期内,公司通过处置部分非主业资产和可供出售金融资产取得较大收益,公司实现利润总额 4,727.44万元,归属于母公司所有者净利润 4,703.67万元,每股收益 0.07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

1、2017年4月28日,财政部发布了《关于印发〈企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》(财会〔2017〕13号),要求自2017年5月28日起施行。

- 2、2017年5月10日,财务部发布了《关于印发〈企业会计准则第16号—政府补助〉的通知》 (财会[2017]15号),要求自2017年6月12日起实行。
- 3、2017年12月25日,财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2017]30号),适用于2017年度及以后期间的财务报表。

根据上述修订的会计准则,公司调整了财务报表列表。但本次会计政策变更对本公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

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 41 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)。