

证券代码：A股 600695  
B股 900919

证券简称：A股 \*ST绿庭  
B股 \*ST绿庭B

编号：临2021-053

## 上海绿庭投资控股集团股份有限公司

### 关于上海证券交易所对公司 2021 年半年度报告的信息披露 监管问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

上海绿庭投资控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 9 月 15 日收到上海证券交易所上市公司监管二部下发的《关于绿庭投资控股集团股份有限公司 2021 年半年度报告的信息披露问询函》（上证公函【2021】2745 号）（以下简称“问询函”）。公司对《问询函》所提到问题认真进行核查，现就相关事项逐项回复如下：

**1. 根据半年报，公司报告期实现营业收入 2,277.02 万元，同比上涨 59.26%，主要来源为投资业务收入 2,214.22 万元，其中不良资产业务收入为 2,133.04 万元，对应成本为 728.94 万元。而 2020 年上半年不良资产业务收入为 0。请公司补充披露：**

**（1）不良资产业务运行的具体模式，包括运营主体、主要客户和供应商，以及获取报酬的方式；**

回复：

公司主营业务为投资业务及资产管理业务，通过业务聚焦，公司的业务以不良资产业务为主，不良资产业务已成为公司 2021 年上半年收入和利润的主要来源，约占营业收入 94%。

目前公司主要通过安徽仁晖不良资产处置有限公司（以下简称“安徽仁晖”）等子公司开展不良资产业务，根据不良资产业务模式和处置方式的不同获取收入。

业务模式及获取报酬方式主要包括如下 3 种类型：

#### ① 收购处置类

该种模式为公司通过竞标或者协议收购的方式，从金融机构（主要为经银保监会批准开展金融机构不良资产收购业务的金融资产管理公司）收购不良债权，根据每笔债权的特点，通过司法拍卖、债务和解、协议转让等不同的灵活处置方

式，回收公司投资成本并获得收益。

### ② 企业重整类

该种模式为公司参与破产重整类企业的股权或债权投资，根据每个项目的特点，通过债务重组、资产重组等多重手段，提升底层资产的内在价值以及企业的现金流，帮助企业走出“困境”，公司根据协议约定回收投资成本，取得重整收益。

### ③ 增值服务类

公司向自有资金参与投资的或自有资金未参与投资的不良资产项目提供增值服务，包括开发管理、设计优化、装修工程、运营销售、清收处置等，并取得相应报酬。

因不良资产业务的特殊性，对于收购处置类业务，公司通过司法拍卖、债务和解等方式推动不良债权回收的，没有特定客户；涉及协议转让等方式收回投资的，受让方为该资产包的客户。对于企业重整类业务，主要客户为被重整企业。

公司主要从商业银行、金融资产管理公司、企业破产管理人等获取项目资源，这些机构即是公司的主要供应商。

上半年，公司不良资产业务主要为收购处置类，共收回处置回款 8,108.85 万元，其中涉及协议转让方式收回金额 2,530 万元，受让客户为上海渝禧企业管理中心（有限合伙），其余通过司法拍卖、债务和解方式回收，没有特定客户；上述业务主要供应商为 2 家国有商业银行及 1 家国有资产管理公司。

**（2）结合实际业务开展情况，说明不良资产业务收入确定的具体时点、依据和政策，以及是否符合《企业会计准则》的规定；**

回复：

公司于 2020 年起开始开展不良资产业务，在 2020 年年报附注披露“第十一节 四、38（1）收入确认和计量所采用的会计政策”，具体会计政策如下：

公司的不良资产主要分类为债权投资和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。1）债权投资的不良资产收入主要包括利息收入，采用实际利率法计算；2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的不良资产收入主要包括处置单项不良资产的收益超过该单项不良资产成本的部分。

2021 年上半年，公司共计实现不良资产业务收入为 2,133.04 万元（主要为收购处置类业务），严格按照会计准则及公司具体的会计政策确认收入，具体情况如下所示：

单位:万元

项目名称	营业收入	会计分类	具体确定时点、依据
某国有商业银行资产包 20191231	956.19	公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	于2019年12月以1.167亿元从某资产管理公司竞标收购该资产包。以基本确认单户不良资产处置回款可收回为单户收入确认时点。报告期内,该资产包内6户债权收到处置回款5,578.85万元、对应债权成本为4,555.22万元,处置回款超过债权成本的部分确认为收入。
某国有商业银行资产包 20201204	324.77	公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	于2020年12月以2,201.96万元从某资产管理公司协议收购该资产包。报告期内,该资产包已完成协议转让,收到转让回款2,530万元。以基本确认不良资产处置回款可收回为确认收入时点,转让回款超过收购成本的部分确认为收入。
某国有资产管理公司资产包 20201225	852.08	债权投资	于2020年12月以1.58亿元从某资产管理公司公开竞标收购该资产包。报告期内,与债务人达成债务和解,获取债权投资利息收入。按实际利率法计提利息收入按季确认。
合计	2,133.04		

(3) 具体项目的基本情况、资金来源、营业收入、营业成本、毛利具体情况,并与同行业可比业务进行比较,说明是否具有明显差异,是否具有合理性;

回复:

2021年上半年,公司主要不良资产业务基本情况如下所示:

① 某国有商业银行资产包 20191231

安徽仁晖下属企业上海亘通叁投资管理中心(有限合伙)于2019年12月31日通过竞标方式从某资产管理公司收购了某商业银行资产包,合同约定转让价格为1.167亿元,资金来源于亘通叁自有资金,采用分期付款的方式,截至报告期末亘通叁已全部支付完毕。

该资产包包括9户债权,收购时标的债权本息合计为2.257亿元。截至报告期末,该资产包已经通过司法拍卖、债务和解方式完成债权处置6户、累计收到

处置回款 1.075 亿元，尚未处置完毕。

② 某国有商业银行资产包 20201204

上海归远企业管理合伙企业(有限合伙)注册资本 2,202.96 万元，合伙人分别为：安徽仁晖、上海诚莱、东方创新(注册资本认缴比例分别为：30.75%，0.04%，69.21%。其中：上海诚莱为普通合伙人，安徽仁晖为劣后级有限合伙人、东方创新为优先级有限合伙人)。该合伙企业共收到认缴资本金 2,201.96 万元，于 2020 年 12 月 4 日通过协议转让方式从某资产管理公司收购了某商业银行资产包，合同约定转让价格 2,201.96 万元。

该资产包包括 2 户债权，收购时标的债权本息合计为 3,256.10 万元。截至报告期末，该资产包已经通过协议转让方式完成全部债权处置、收到转让回款 2,530 万元。

③ 某国有资产管理公司资产包 20201225

安徽仁晖于 2020 年 12 月 25 日通过公开竞标方式从某资产管理公司收购了该资产管理公司持有的债权，合同约定转让价格 1.58 亿元，资金来源于安徽仁晖自有资金，采用分期付款的方式，截至报告期末安徽仁晖已支付 4,740 万元。

该资产包包括 2 户债权，收购时标的债权本息合计为 2.257 亿元。截止报告期末该 2 户债权均已达成债务和解，尚未处置完毕。

报告期内，上述三个资产包的营业收入、营业成本、毛利情况如下所示：

单位：万元

项目名称	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
某国有商业银行资产包 20191231	956.19	399.86	556.33	58%
某国有商业银行资产包 20201204	324.77		324.77	100%
某国有资产管理公司资产 包 20201225	852.08	329.08	523.00	61%
合计	2,133.04	728.94	1,404.10	66%

不同不良资产项目之间毛利率差异可能较大，取决于不同项目的获取价格及未来的处置价格。目前从事不良资产业务的境内上市公司较少，有深圳主板上市公司 HDGF 和创业板上市公司 JAKJ，其 2018-2020 年 AMC 业务经营情况如下所示：

单位:万元

年份	JAKJ				HDGF			
	(主营业务为特殊机会资产的管理、评估、收购、处置及困境企业重整服务、债转股服务等业务)				(主营业务为该公司从事的主要业务有不良资产收购处置类业务、不良资产收购重组类业务、不良资产 ABS 业务以及事务管理类业务)			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
2018 年	79,252	30,100	49,152	62%	33,860	0	33,860	100%
2019 年	115,782	99,509	16,273	14%	30,709	0	30,709	100%
2020 年	19,127	53,886	-34,759	-182%	31,170	0	31,170	100%
2021 年 上半年	3,912	21,036	-17,124	-438%	23,155	0	23,155	100%
合计	218,073	204,531	13,542	6%	118,894	0	118,894	100%

根据公开资料，JAKJ 的 AMC 业务收入主要来源于 AMC 收购处置类和重整服务类，其中重整服务类收入占比 80%以上，营业成本也主要是对应的重整服务类成本，近几年毛利率数据波动较大。HDGF 的 AMC 业务收入主要来源于不良资产收购处置类业务、不良资产收购重组类业务，没有营业成本，发生的相应支出计入管理费用，资金成本计入财务费用。

公司目前的不良资产收入主要来源于不良资产收购处置类，营业成本主要包括各项目的处置费用和分期付款的利息支出。由此可看出，虽然公司与上述两家公司的业务相似，但具体业务模式也存在差别，因此毛利率可比性不强。

**(4) 结合报告期资产管理收入、投资业务收入和租赁收入具体构成，说明是否存在与主营业务无关的收入和不具备商业实质的收入的情况。**

回复：

报告期内，公司不存在与主营业务无关的收入和不具备商业实质的收入的情况。

2021 年上半年的营业收入构成情况具体如下：

单位:万元

项目	营业收入	营业成本	说明
----	------	------	----

资产管理收入	50.08		基金、资产管理费收入
投资业务收入	2,214.22	728.94	不良资产业务收入、利息收入
其中：不良资产业务收入	2,133.04	728.94	不良资产业务收入
租赁收入	12.73	10.51	出租公司自有物业
合计	2,277.02	739.45	

2. 根据半年报，公司报告期扣非归母净利润为 235.69 万元，较 2020 年上半年-417.04 万元扭亏为盈。而 2016 年至 2020 年公司连续 5 年扣非归母净利润分别为-3,167.66 万元、-7,135.31 万元、-2,155.73 万元、-65.51 万元和-8,118.83 万元，均为亏损状态。请公司：

(1) 结合近 5 年来主业亏损的具体情况，量化分析今年上半年扭亏为盈的原因，并与同行业可比公司经营业绩相比较，说明是否具有合理性；

回复：

① 近 5 年主营业务亏损情况：

公司 2016 年至 2021 年上半年经营情况如下：

单位：万元

	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年 上半年	2021 年 上半年
营业收入	5,022	5,007	4,799	4,143	2,563	1,430	2,277
营业成本	1,970	600	762	1,137	986	328	739
投资收益				1,779			
公允价值变动				1,710			
管理费用	5,877	6,540	5,309	4,158	2,699	1,463	1,182
财务费用	1,045	4,977	-66	824	287	206	221
资产(信用)减值 损失			906	2,084	5,846		
扣非后净利润	-3,168	-7,135	-2,156	-66	-8,119	-417	236

注：以上列示的是每个报告期对扣非后净利润影响较大的主要科目金额，部分科目扣除了非经常损益的金额，与报表数字不完全一致。

公司自 2015 年起由原来的食品业务向不动产领域的投资和资产管理业务转

型，在转型过程中，受到金融去杠杆政策等因素影响，投资规模和资产管理规模自 2017 年起呈现逐步下降的趋势，同时业务转型发展过程中的管理费用和财务费用居高不下，导致主营业务盈利能力较弱，扣非后的归母净利润均为亏损状态。

自 2020 年起，公司的投资业务逐步聚焦不良资产业务方向，不断提升业务规模和创新业务模式。同时，公司不断调整人员结构，严格控制各类管理费用和财务费用，提升运营效率，降低运营成本，其中管理费用较上年减少 1,459 万元，同比下降 35%；财务费用较上年减少 537 万元，同比下降 65%。但由于公司于 2015 年及 2016 年在美国参与投资的房地产开发项目受疫情、项目定位等影响，销售进展不及预期，使得公司对项目的债权投资面临一定的回收风险。对此，公司对该部分债权单项计提了信用减值损失 5,632 万元，导致 2020 年扣非后的归属母净利润出现较大亏损。

2021 上半年扭亏为盈的原因及合理性：

a、不良资产行业快速发展。

近年来，监管部门持续引导金融机构提高防范化解金融风险能力，加大不良资产处置力度。银保监会数据显示，2020 年银行业处置不良资产 3.02 万亿元，达到历史新高；2021 年一季度，处置不良资产 4,827 亿元，超过去年同期。2020 年疫情爆发后，金融机构承担了大量稳增长的任务，随着政策退出，部分金融机构的不良资产持续攀升，尤其是商业银行尤为突出。由于金融机构的不良暴露存在滞后性，未来不良贷款仍面临上升压力，不良资产的处置力度也将进一步加大。

b、公司坚持聚焦不良资产业务方向，努力做大业务规模，严格控制运营成本。

报告期内，公司积极把握市场机遇、不断发掘业务机会，培育发展不良资产业务。通过合资成立有限合伙企业、签订合作协议等多种形式与外部专业机构联合协作，优势互补，提高公司开展不良资产业务的市场竞争力。加强建立与银行、AMC 等金融机构的稳定业务合作关系，获取更多业务渠道。同时，公司加强预算管理，严格控制管理费用，努力降低企业各类运营成本。公司管理费用为 1,182 万元，较上年同期减少 282 万元，同比降幅 19%。上半年，公司实现营业收入 2,277.02 万元，同比增长 59%，其中不良资产业务收入 2,133.04 万元；实现扣非后归母净利润 235.69 万元，上年同期该数据为-417.04 万元，主营业务盈利能力逐步好转。

② 同行业可比公司经营情况

目前，境内上市公司以不良资产为主营业务有深圳主板上市公司 HDGF 和创业板上市公司 JAKJ，其 2021 年上半年经营情况如下所示：

单位：万元

	绿庭投资		HDGF		JAKJ	
	2021 年上半 半年	同比增长	2021 年上半 年	同比增长	2021 年上半 年	同比增长
营业收入	2,277.02	59.26%	23,157.80	46.74%	3,916.21	437.56%
营业成本	739.45	125.57%			21,039.54	-4.35%
管理费用	1,181.81	-19.24%	6,153.23	41.90%	2,387.14	-26.00%
财务费用	221.06	7.17%	4,380.92	6.69%	2,898.32	69.93%
扣非后归母净利润	235.69	156.51%	11,688.14	58.17%	-38,313.43	-8.33%

根据可比公司披露的 2021 年半年报显示，HDGF 业绩增长，JAKJ 因公司对自持资产计提大额减值准备导致亏损，但 AMC 板块中收购处置类及重整服务类业务毛利较上年同期增加。

**(2) 说明是否存在虚增收入或相关收益，虚减成本费用的方式增加净利润情形。**

回复：

公司严格按照会计准则的规则要求，确认收入及相关收益，不存在虚增收入或相关收益，虚减成本费用的方式增加净利润情形。

**3. 根据半年报，公司报告期发生管理费用 1,181.81 万元，同比下降 19.24%，其中职工薪酬为 594.09 万元，较上年同期 903.84 万元下降 34.28%。请公司：**

**(1) 结合员工人数、薪酬情况等，说明报告期职工薪酬大幅下降的原因。**

回复：

2020 年起，公司加大业务改造，着力聚焦以不良资产业务方向为主的投资业务。2021 年上半年职工薪酬较上年同期减少 309.75 万元，主要是因为业务调整，减少相应的业务人员和管理人员。2019 年年末公司员工人数 85 人，而 2020 年年末公司员工人数已减少为 38 人，具体情况如下：

① 收缩部分委托管理业务，以减少关联交易。2020 年 3 月，公司终止了为股东方提供的项目委托管理服务，并转出相关的 39 位员工。2020 年 1-4 月该部

分职工的薪酬约 235 万元。相关内容详见公司于 2020 年 3 月 31 日在指定信息披露媒体上披露的临时公告（临 2020-008）。

② 业务聚焦对原有员工进行适当调整。除上述转出的 39 位员工外，2020 年度公司减少 8 人，其中包括 3 位高管，2020 年上半年该部分职工的薪酬约 128 万元；2021 年上半年入职 3 人，2021 年上半年该部分职工的薪酬约 60 万元。

**(2) 控股股东、实际控制人及关联方是否存在为公司代垫职工薪酬等成本费用的情形。**

回复：

报告期内，公司不存在控股股东、实际控制人及关联方为公司代垫职工薪酬等成本费用的情形。

**4. 根据半年报，公司其他应收款期末账面余额为 1.27 亿元，其中账龄 2 年以上的账面余额为 8,690.59 万元，期末坏账准备余额为 4,312.62 万元。请公司补充披露：**

**(1) 上述其他应收款期末余额的形成时间、形成原因，交易对手方，说明自发生以来的金额变化。**

回复：

公司其他应收款期末账面余额为 1.27 亿，主要明细如下：

交易对手方	原币	折合人民币 (万元)	形成时 间	形成原因	自发生以来的金额变化
盈发实业投资有限公司	128.07 万 美元	827.35	2015 年 8 月	公司转型前原 食品业务预付 货款。	2015 年 8 月支付预付货 款 250 万美元，后续累 计收回 121.93 万美元。
信昌实业投资有限公司	99.78 万美 元	644.59	2015 年 8 月	公司转型前原 食品业务预付 货款。	2015 年 8 月支付预付货 款 200 万美元，后续累 计收回 100.22 万美元。
Greencourt RealEstate Investment LP	775 万美元	5,006.58	2019 年 4、5 月	美国地产项目 债权投资。	2019 年 4-5 月共借出款 项 810 万美元，后续累 计收回 35 万美元。

GCI57N, LLC	372 万美元	2,403.16	2019 年 11 月- 2020 年 3 月	美国地产项目 债权投资。	2019 年 11 月-2020 年 3 月陆续累计借出 372 万美元。
上海悦合置业有限公司 管理人	2,000 万人民币	2,000.00	2021 年 3 月	不良资产重组 业务履约保证 金。	无变化。
合计		10,881.68			

(2) 公司与交易对手方之间是否存在关联关系，资金往来及其他业务往来。

回复：

公司与交易对手方之间均不存在关联关系，资金往来及其他业务往来情况如下：

交易对手方	是否存在关联关 系	是否存在资金往 来	是否存在其他业务往 来
盈发实业投资有限公司	否	否	否
信昌实业投资有限公司	否	否	否
Greencourt RealEstate Investment LP	否	否	作为合伙企业管理人
GCI 57N, LLC	否	股权投资 10 万 美元，占比 2.58%	否
上海悦合置业有限公司管理 人	否	否	否

(3) 结合其他应收款坏账计提的依据和计算过程，说明计提比例、金额的合理性。

回复：

其他应收款坏账计提明细如下：

交易对手方	原币	折合人民币 (万元)	计提坏账 (万元)	说明

盈发实业投资有限公司	128.07 万美元	827.35	827.35	历史遗留问题，账龄较长，司法胜诉但仍未收回，单项评估其信用风险，截止 2018 年报已全额计提。
信昌实业投资有限公司	99.78 万美元	644.59	644.59	历史遗留问题，账龄较长，司法胜诉但仍未收回，单项评估其信用风险，截止 2018 年报已全额计提。
Greencourt RealEstate Investment LP	775 万美元	5,006.58	2,186.76	受美国疫情影响，自 2020 年以来，债权投资对应的美国地产项目销售进度及销售价格不及预期，现金流承压，使债权面临一定的回收风险。经委托第三方评估，按审慎性原则，单项评估其信用风险，对该笔债权计提减值。
GCI 57N, LLC	372 万美元	2,403.16	87.21	按其他应收款项目贷款组合正常计提。
上海悦合置业有限公司 管理人	2,000 万人民币	2,000.00	60.00	按其他应收款日常类组合正常计提。
合计		10,881.68	3,805.91	

5. 根据半年报，公司债权投资期初余额为 1.58 亿元，期末余额为 0，主要因债权投资将于一年内到期，转入一年内到期的非流动资产科目核算；交易性金融资产中债务工具投资期初余额为 8,032.67 万元，期末余额为 800 万元；其他非流动金融资产中权益工具投资期初余额为 1,725.74 万元，期末余额为 94.84 万元，均较期初大幅减少。请公司：

(1) 补充披露一年内到期的债权投资期末余额的具体内容及会计核算情况。

回复：

安徽仁晖于 2020 年 12 月 25 日以 1.58 亿元的价格，通过公开竞标方式从某国有资产管理公司受让一个以上海商办地产作为抵押物的不良债权包及其从权利。初始确认时，公司将该债权分类为以摊余成本计量的金融资产在“债权投资”中核算，以取得对价 1.58 亿元作为初始入账金额，后续按实际利率法确认利息收入并相应增加债权投资账面金额。

截至报告期末，按照债务和解合同约定，该资产包处置到期日为 2022 年 6

月 25 日，报告期末至到期日不足一年，故将其转入“一年内到期的非流动资产”科目继续计量。

**(2) 结合投资方向和业务模式、形成原因、交易背景等，说明报告期交易性金融资产中债务工具投资、其他非流动金融资产中权益工具投资大幅变动的原因和合理性，并披露可能存在的相关风险。**

回复：

交易性金融资产中债务工具投资期初余额为 8,032.67 万元，主要是银行理财产品 4,522.19 万元、国债逆回购 3,510.48 万元。本报告期间，公司出售了国债逆回购，赎回大部分银行理财，期末余额 800 万元均为银行理财产品。

其他非流动金融资产中权益工具投资期初余额为 1,725.74 万元，其中包括长江经济联合发展（集团）股份有限公司（以下简称“长江联合”）的股权投资。公司于 1995 年投资长江联合（非上市公司）500 万股，占比 0.6059%，半年报期初账面金额 1,612.92 万元，公司投资长江联合的初衷为战略投资，持有该投资的目的是为长期投资，并非短期出售，符合“非交易性权益工具投资”的定义，为更好反映公司投资的实际情况，对该股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（且该指定不可撤销），因此核算时将其转入“其他权益工具投资”科目继续计量，导致其他非流动金融资产中权益工具投资期末余额减少至 94.84 万元，无其他重大变化。

**6. 根据半年报，报告期内，公司资产处置收益为 907.94 万元，具体为确认沈砖公路工业房产处置收益。请公司补充披露：**

**(1) 取得该工业房产的时间，以及近年来的实际用途和使用状态等。**

回复：

公司于 2011 年 8 月 31 日通过购买取得沈砖公路工业房产，房屋建筑面积 3,845.35 平方米，类型为工业性质，土地使用权年限为 2006 年 8 月 22 日-2056 年 8 月 21 日。该房屋买入后一直作为公司仓储室。公司于 2018 年 6 月 29 日将该房产出租给上海亿原实业发展有限公司，月租金为 11.7 万元。

**(2) 此次处置的原因、交易过程、交易对手方、定价依据及是否具有公允性。**

回复：

为盘活资产、改善资产结构，集中资源发展主业，公司于 2020 年 11 月 2 日

与上海宝立食品科技股份有限公司签署了《上海市房地产买卖合同》，将位于沈砖公路工业房产以 2,587.69 万元的价格出售给上海宝立食品科技股份有限公司。相关内容详见公司于 2020 年 11 月 4 日在指定信息披露媒体上披露的临时公告（临 2020-033）。

交易对手上海宝立食品科技股份有限公司成立于 2001 年 12 月，统一社会信用代码 91310000734067896L，注册资本为 36,000 万元人民币，股东主要包括杭州臻品致信投资合伙企业（有限合伙）持股比例 34%、马驹持股比例 19.7%、上海厚旭资产管理有限公司持股比例 11.09%、杭州宝钰投资管理合伙企业（有限合伙）持股比例 10%等 18 位股东。

公司委托上海东洲房地产土地评估有限公司对该工业房产出具评估报告（沪东洲房估报字（2020）第 SJ0844G01 号），估价时点 2020 年 10 月 23 日，评估总价 2,588 万元。因此该工业房产出售的交易价格能够公允地反映交易日交易标的的市场价值，不存在损害公司及中小股东利益的情形，交易价格合理、公允。

截至本报告期末，公司收到全部款项，并已完成过户，处置完毕确认相关收益。

特此公告。

上海绿庭投资控股集团股份有限公司

2021 年 10 月 14 日