



# 中城投资

NEEQ:833880

上海中城联盟投资管理股份有限公司

Shanghai Cura Investment & Management Co.,Ltd.



## 年度报告

—2015—

## 公司年度大事记

1. 2015年1月，公司联合财富中心设立。该中心依托公司在房地产领域的专业资产管理能力，发展特定圈层客户，并以产业资本和转型资本为重要支点，引导客户进行大类资产配置。
2. 2015年5月，公司成功发起募集第一支房地产新产业链私募股权基金，投资深圳市吉屋网络技术有限公司。标志着投资领域拓展至房地产产业链，公司逐步向房地产全价值链、新产业链的多类别资产管理公司转型。
3. 2015年5月，公司的基金管理人平台“上海岳伦投资管理有限公司”，获得中国证券投资基金业协会颁发的私募基金管理人牌照，成为公司旗下第四个合格基金管理人。
4. 2015年5月，在“2015年中国财富管理高峰论坛”上，公司获得“最佳资产管理创新奖”。
5. 2015年6月，公司联手万科、世联行一同设立“中城新产业控股（深圳）有限公司”，聚焦深圳产业升级、城市升级等所带来新型金融服务、综合配套服务的产业整合机遇，倾力打造深圳产业控股的领先品牌。
6. 2015年7月，公司正式向全国中小企业股份转让系统递交挂牌申请，开启公司登陆资本市场之路。
7. 2015年10月，公司股东大会审议通过了两项发债议案，同意公司面向合格投资者公开发行总额不超过8亿元的公司债券和非公开发行总额不超过12亿元的公司债券，公开发行公司债券事项尚需证监会核准。
8. 2015年10月，公司在全国中小企业股份转让系统正式挂牌公开转让，股票代码：833880，证券简称：中城投资，成为国内第一家在新三板挂牌的“以房地产及相关新产业链投资见长的资产管理公司”。
9. 2015年11月，在“2015年度金砖价值榜发布仪式”上，中城投资再次被评为“中国房地产基金TOP10”，这是中城投资第四年获此殊荣。
10. 2015年12月，公司董事会审议通过，拟出资不超过人民币4亿元，参与发起设立一家人寿保险股份有限公司，该事项尚需中国保监会批准或核准。
11. 2015年12月，公司收到上海证券交易所《关于非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》。公司债券的成功发行有效降低了公司融资成本，优化了财务结构。
12. 2015年12月，公司累计投资总额突破600亿元，再次证明了公司在房地产基金领域的领先地位。

## 致投资者的信

### 尊敬的投资人：

勇者无惧，仁者无敌。

2015 年，世界经济瞬息万变，中国经济和房地产市场跌宕起伏。中城投资基于广大投资人和企业家的长期信赖和支持，以及对中国房地产产业链的深厚理解和多年积淀，在激烈的市场竞争中继续保持着房地产基金行业的领袖地位，成功立下了多个里程碑：

- 正式登陆新三板，成为国内第一家在新三板挂牌的“以房地产及相关新产业链投资见长的资产管理公司”，完成了资本市场的“成人礼”；
- 连续 10 年净资产收益率超过 10%，累计投资总额近 600 亿元；
- 首次成功发行公司债券，进一步降低了融资成本，为业务调整创造了有利条件；
- 募集了第一批基于房地产新产业链的私募股权基金，投资领域拓展至房地产上下游产业链；
- 荣获由中国房地产业协会和中国房地产测评中心联合发布的 2016 年中国房地产开发企业 500 强“中国房地产基金公司 10 强”第一名。

成绩来之不易，是投资人和企业家充分信赖的结果，是管理体团队和全体员工拼搏奋进的结果，更是与广大客户携手发展、共同成长的结果。

登陆资本市场，成为新三板挂牌公司，不仅意味着我们将拥有更多的投资人和发展机会，同时，也对公司的治理水平、透明度、业务规范和业绩增长提出了更高的要求。我们面临着更多的机遇，也意识到更多的责任。

当前，发展和转型艰巨。房地产市场虽有局部回暖，但区域之间、城市之间、企业之间分化明显，行业竞争加剧，客户需求更加多元。更多的银行、保险、券商、信托等持牌金融机构和私募投资管理机构，纷纷创设金融产品、配置房地产大类资产，与公司形成竞争和合作关系。我们必须清醒认识到，随着市场变化，过去人人有机会，人人有红利的粗放发展时代一去不复返，市场留给我们的机会将从原来的 100%，变成 20%、10%，甚至只有 5%。

但是，我们同样积极地看到，我们依然有不少的市场机会。中国的房地产市

场已逐步从“开发为王”的时代进入“后开发时代”、“后市场时代”，产业背后衍生了多样化的新业态、新消费和新服务。同时，一系列关乎中国房地产市场长期健康发展的政策和长效机制也逐步推进落实。创新升级、调整转型，公司仍将拥有巨大的发展机会。

2016 年，从年初股市、汇市的“开门黑”、“开门冷”，到房地产市场的剧烈波动，都预示着这将是一个不平静的年份。我们将坚持“精益经营”的发展方针，“坚定目标、稳住经营、保持发展、谋求长远”，进一步收敛、聚焦、专注，拥抱一线、拥抱长线、拥抱现金流生命线。从构建“主动管理能力”和“系统经营能力”出发，以“新型开发、新型服务、新型经营、新型金融”为重点，把业务聚焦到一线区域、一线市场和一线产品，聚焦到房地产产业链与资产管理服务的良好结合，聚焦到管理水平、运营效率和经营业绩的不断提升，用庖丁解牛般的“工匠精神”，为客户创造价值、持续地创造价值，成为令人尊敬、值得信赖的投资管理机构。

公司将保持在传统的二级开发投资、一二级联动开发投资市场的优势，关注在二级半、三级市场上，通过增值服务和资产证券化等方式盘活存量，实现资产价值提升；不仅在项目投资，更多的是企业投资、资产包投资、企业并购和产业链投资，以新模式和新业态，结合开发投资和运营服务，创造产业新价值。

我们拥有令人难以置信的幸运，拥有横跨地产和金融两个支柱性产业的独特优势。房地产从开发时代走向金融时代，我们坚信未来是属于有坚定目标、有勇气、有拼搏精神的人。中城投资将与中国房地产金融和资产证券化共同成长。

感谢您的信任和支持，我们将不辜负您的期许和鼓励！

上海中城联盟投资管理股份有限公司

总裁 路林

2016 年 4 月 1 日于上海

## 目录

第一节声明与提示.....	7
第二节公司概况.....	11
第三节会计数据和财务指标摘要.....	13
第四节管理层讨论与分析.....	15
第五节重要事项.....	30
第六节股本变动及股东情况.....	32
第七节融资及分配情况.....	35
第八节董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	38
第九节公司治理及内部控制.....	43
第十节财务报告.....	49

## 释义

释义项目		释义
公司、中城投资	指	上海中城联盟投资管理股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则》（试行）
《公司章程》	指	最近一次由股东大会会议通过的《上海中城联盟投资管理股份有限公司章程》
三会	指	上海中城联盟投资管理股份有限公司股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
新三板	指	全国中小企业股份转让系统
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
挂牌	指	公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
基金	指	将出资人资金汇集在一起用于投资的经济组织，在我国私募股权投资领域，基金通常采用有限责任公司形式或有限合伙企业形式。
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
管理人、基金管理人、基金管理公司	指	凭借专门的知识与经验，运用所管理基金的资产，根据法律、法规及基金章程或基金契约的规定，按照科学的投资组合原理进行投资决策，谋求所管理的基金资产不断增值，并使基金持有人获取尽可能多收益的机构。
GP、普通合伙人	指	有限合伙企业中的普通合伙人，普通合伙人对合伙企业的债务承担无限连带责任。
LP、有限合伙人、出资人、基金出资人	指	有限合伙企业中的有限合伙人，有限合伙人以其出资为限对合伙企业债务承担有限责任。
管理费	指	基金管理人按照一定比例向所管理基金收取的固定管理报酬。
投资收益	指	基金投资项目退出时实现超出投资本金部分的收益。
业绩提成、收益分成、项目管理报酬	指	当基金所投资项目退出并获得收益时，基金管理人按照投资收益的一定比例收取的浮动管理报酬。
投资期	指	基金管理人与基金或基金出资人约定的可以将基金资金用于投资的期间。
退出	指	私募股权投资机构出售被投资企业股权并收回投资的行为。
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期、本年度	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

## 第一节 声明与提示

### 声明

公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证年度报告中财务报告的真实、完整。

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

### 重要风险提示表

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
无控股股东与实际控制人的风险	截至本报告期末，公司股东持股比例较为分散，共有 55 名法人股东。单一持股最大的万科企业股份有限公司、上海大家置业有限公司、泰禾（福建）集团有限公司、远大空调有限公司、旭辉集团股份有限公司、上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司、深圳世联行地产顾问股份有限公司、江西益达投资发展有限公司等法人企业各持有公司 3.056% 的股份，其他股东持股均低于 3%。单一股东持有或受同一控制人控制的关联股东合计持有的公司股份均未超过总股本的 30%，不存在能够决定公司董事会半数以上成员选任的投资者，各主要股东所持股份表决权均不足以单方面审议或否定股东大会决议；不存在“投资者依其可实际支配的公司股份表决权足以对公司股东大会决议产生重大影响的情形”。但上述情况可能发生变化，存在控制权发生变动的风险。
投资领域较为集中的风险	公司投资标的大多为房地产及相关产业链相关产业。根据投资学的观点，在单一市场进行投资所完成的资产配置，往往会受到该市场系统性风险因素的影响，风险过于集中。系统性风险主要包括利率风险、汇率风险、流动性风险、政策风险、信用风险、操作风险等。系统性风险造成的后果具有普遍性，其主要特征是整个行业的资产价格均下跌，难以通过购买投资品进

	<p>行对冲。在这种情况下，投资者可能遭受很大的损失。系统性风险中的经济周期波动等因素对房地产市场的打击极其严重，任何相关行业投资都无法逃脱其影响。</p>
<p>公司管理层的道德风险</p>	<p>道德风险是指在委托代理关系中，由于委托人难以观测或监督代理人的信息或行动而导致的风险。道德风险存在于下列情况，由于不确定性和不完全的、或有限制的合约，使负有责任的经济行为者不能承担全部损失（或利益），因而他们不承担他们行动的全部后果，同样也不享有行动的任何好处。</p> <p>私募股权基金在运作过程中，存在双重委托代理关系：一是投资者作为委托人认购基金，基金管理人作为受托人管理基金；二是基金管理人作为委托人投资被投资企业，被投资企业的企业家作为受托人使用基金的所投资金。相应地，也就容易产生基金管理人的道德风险，以及被投资企业的企业家的道德风险问题。从基金投资者角度来看，这两层道德风险都不容忽视。</p> <p>对于基金投资者来说，投资于基金的收益最终由被投资企业的投资回报来体现，但是企业家的道德风险难被投资者监控和规避，因为企业家处于双层委托代理链的末端，投资者对其监控存在缺位现象。因此，严格防范基金管理人的道德风险，再由基金管理人去有效管控企业家的道德风险，才能更好地维护基金投资者的利益。</p>
<p>无法成功物色、投资合适的投资项目的风险</p>	<p>公司主要通过投资及收购而取得经营业绩。然而，公司可能无法物色到合适的投资及收购机会、达成可接受的条款、成功投资所物色的项目。成功物色具有良好潜力的投资项目或收购目标需要对多项因素进行评估，而这些因素可能具有固有主观性并因而使得公司可能会做出错误估计。公司就投资或收购机会进行的尽职调查不一定能全面获取投资目标的财务、业务及其他资料。公司可能不能充分物色、评估投资可能带来的财务、法律和经营风险，这可能令公司承担无法预料的成本和责任。该类风险可能会对公司的声誉、业务前景、经营业绩及财务状况造成不利影响。</p>
<p>新业务开拓的风险</p>	<p>进入 2015 年以来，公司及其子公司先后开展了多项股权投资、证券投资等多类别资产管理业务。这些新型业务将扩展公司的产品线，分散投资风险，提高产品收益。但是，面对新产业、新市场或新领域，公司需要投入大量资源来熟悉及掌握不同经营环境的变化，需要建立行之有效的制度，来面对业务管理的复杂性和多样性。</p>
<p>流动性不足的风险</p>	<p>公司在经营过程中，受宏观政策、市场变化、经营状况、信用状况或资产负债结构不匹配等因素的影响，可能面临流动性风险，主要包括融资的流动性风险及市场的流动性风险。融资的流动性风险是指在自有资金不足的同时出现融资困难，导致公司不能按期偿付债务甚至经营难以为继的风险。公司需要大量资金实现战略目标及业务拓展。此外，公司需要通过自然扩张、投资及收购等方式来发展业务以保持竞争力并对技术变化和 market 需要做出及时反应。因此，公司存在融资的流动性风险。市</p>

	<p>场的流动性风险是指资产缺乏活跃市场或没有合适的交易对手，导致资产不能以合理的价格及时交易的风险。公司直接向某些被投资企业提供资金等支持。例如，公司为被投资企业提供股东贷款。如果被投企业拖欠由公司借出的贷款，公司将不能按计划收到还款。任何一类该等事件的发生均可能导致公司出现资金短缺，并对公司为其他被投资企业提供财务支持的能力造成不利影响。</p>
<p>项目退出时间延迟、投资收益波动的风险</p>	<p>公司表外受托资产管理收入有两部分：一是管理费，通常每年按照管理基金规模的一定比例收取，当期计入损益；二是项目管理报酬，在公司管理的基金所投项目实现投资收益时确认并计入当期损益。项目管理报酬是表外受托资产管理收入最主要的盈利来源，但是部分项目管理报酬在投资后较长时间才能陆续实现并计入实现当期的损益。这就使得项目管理报酬在不同年度之间会有较大波动，从而导致公司的业绩出现大幅波动。按照基金协议约定或公司规划，该等项目将在接下来几年内陆续实现退出，但具体退出时间存在较大的不确定性。</p>
<p>公司及部分下属子公司担任所管理的合伙企业普通合伙人的风险</p>	<p>公司及部分下属子公司/有限合伙企业存在担任有限合伙企业 GP（普通合伙人）的情形。根据《合伙企业法》的规定，普通合伙人对合伙企业的债务承担无限连带责任。目前，公司管理的合伙企业定位于基金管理人，且经营过程中很少对外举债，主要系利用自有资金发起设立基金产品。因此，风险相对有限，对公司影响较小。公司子公司/有限合伙企业发起设立的基金产品基本不对外举债，仅利用基金的自有资金投资，并在基金运营的各个环节都建立了较为严格的管理控制制度，努力将相关风险降至最低。尽管公司采取了一系列措施防范基金产品的经营风险，但仍存在基金造成损失从而使 GP 承担无限连带责任的可能，这将给公司及相关子公司带来一定的经营风险。</p>
<p>声誉受损的风险</p>	<p>“中城投资（CURA INVESTMENT）”品牌的知名度及声誉，对公司业务的成功有重大贡献。公司某些业务很大程度上取决于公司品牌的公众知名度和市场认可度。维持和提高公司的声誉和品牌知名度主要取决于公司高品质的资产管理服务，依据营销和推广工作的成功。如果客户不认可公司的高品质服务，公司的品牌形象可能受到损害，从而降低公司服务的吸引力。尽管公司近年来对品牌宣传工作投入了大量资源，但是现时进行中的营销工作未必能进一步成功推广公司品牌。</p> <p>公司的品牌形象可能因相关负面报告（无论真假）而受到损害。例如，公司及其子公司、基金产品都必须遵守广泛的法律法规。如果任何子公司/合伙企业或基金产品未能遵守政府部门不时颁布的法律法规，则可能会受到相关行政处罚或造成其他严重后果，而相关负面报道可能会损害公司声誉，从而导致公司吸引和留住客户的能力受到阻碍，公司业务前景可能会受到重大不利影响。</p>
<p>人才流失的风险</p>	<p>资产管理行业作为知识密集型行业，人才的引进和储备至关重要。我国资产管理行业近年来快速发展，对优秀人才的需求日</p>

	<p>益迫切。同时，资产管理从业人员多为知识型、专业化人才，具有个性化特点和创新精神，对工作环境和个人自我价值的实现有较高要求。面对金融行业未来激烈的人才竞争，公司如不能顺应行业快速变化的需求，积极引进国内外证券金融领域高端优秀人才，并为优秀人才建立良好的职业发展平台、合理的薪酬激励政策、良好的工作氛围，则可能面临大量优秀人才流失的风险，从而对公司的经营管理和业务发展产生不利影响。</p>
<p>私募投资基金监管政策变化的风险</p>	<p>2013 年 6 月，私募股权基金主管部门由国家发改委调整为证监会和国家发改委，其中证监会负责私募股权基金的监督管理，国家发改委负责制定相关政策措施和标准规范。2014 年 1 月 17 日，中国证券投资基金业协会根据证监会有关规定，发布了《私募股权基金管理人登记和基金备案办法（试行）》，要求基金管理人登记填报相关信息，对其管理的基金进行备案，并按期报送基金相关信息。2014 年 8 月 21 日，证监会发布了《私募投资基金监督管理暂行办法》，对私募基金管理人登记备案、合格投资者、资金募集、投资运作、行业自律等方面进行了新的规范。2015 年 12 月，中国证券基金业协会发布《私募投资基金募集行为管理办法（试行）征求意见稿》，对私募资金的募集、特定对象调查、宣传推介、合格投资者确认等方面均提出了细化要求，虽然该办法在报告期内处于征求意见稿阶段，但加强监控、规范运作的趋势已经是行业发展的必然。监管政策的不断变化对私募基金行业将会产生较大的影响，公司业务发展在新的政策环境中也具有一定的不确定性。</p>
<p>汇率风险</p>	<p>报告期内，公司设立了中城国际（香港）投资管理有限公司，注册资本为 10,000,000.00 美元，已取得外汇额度 50,000,000.00 美元，负责公司的境外投资活动。由于境外投资活动以外币结算，报告期末公司存在较大金额的港币。在人民币汇率波动区间不断扩大的政策背景下，境外投资活动的开展有可能给公司带来汇兑损失。</p>
<p>投资性房地产全部抵押用于银行借款的风险</p>	<p>公司的投资性房地产系位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦。该房产购入时分别由公司设立的 24 家全资子公司各持有 1 层建筑物的所有权。2015 年 1 月，公司转让了三家子公司，相对应子公司拥有的 17、18、19 三层亦同时转让。截至 2015 年 12 月 31 日，该投资性房地产包括位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦除第 17、18、19 层外的所有楼层，原值为 1,608,639,574.82 元，净值为 1,501,665,042.89 元。2014 年 9 月，公司向上海银行借款 116,200.00 万元，贷款期限为 2014.9.24-2019.6.16。为保证贷款合同的履行，公司将 21 家全资子公司的 100% 股权进行质押，并将其持有的房产作为房产抵押物，同时上海中城联城投资有限公司作为保证人。如子公司上海城凯投资有限公司无法按时归还本息，则存在银行将处置房产抵押物的风险。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>否</p>

## 第二节公司概况

### 一、基本信息

公司中文全称	上海中城联盟投资管理股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Cura Investment & Management Co., Ltd.
证券简称	中城投资
证券代码	833880
法定代表人	路林
注册地址	上海市浦东新区张杨路 707 号 39F39-21 室
办公地址	上海市徐汇区虹桥路 500 号中城国际大厦 8 楼
主办券商	申万宏源证券有限公司
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
会计师事务所	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	王波、刘珺
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层

### 二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	赵珂
电话	021-38870996
传真	021-58820669
电子邮箱	disc@curafund.com
公司网址	www.curainvest.cn
联系地址及邮政编码	上海市徐汇区虹桥路 500 号中城国际大厦 8 楼；200030
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

### 三、企业信息

单位：股

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2015 年 10 月 26 日
行业（证监会规定的行业大类）	J69 其他金融业
主要产品与服务项目	自有资产管理、受托资产管理、投资顾问服务、不动产经营管理
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本	1,636,300,000
控股股东	无
实际控制人	无

#### 四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更
企业法人营业执照注册号	310115000710007	否
税务登记证号码	31011574375775X	否
组织机构代码	74375775-X	否

## 第三节会计数据和财务指标摘要

### 一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	862,101,077.02	939,906,884.11	-8.28%
毛利率	36.89%	40.24%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	232,794,743.63	217,457,036.48	7.05%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	214,257,331.79	201,683,775.04	6.23%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	10.22%	10.14%	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	9.40%	9.40%	-
基本每股收益	0.14	0.13	7.05%

### 二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	8,438,225,404.09	7,086,708,549.38	19.07%
负债总计	6,122,862,175.98	4,859,675,220.58	25.99%
归属于挂牌公司股东的净资产	2,340,660,609.27	2,231,559,660.97	4.89%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.43	1.36	4.89%
资产负债率	72.56%	68.57%	-
流动比率	1.16	0.92	-
利息保障倍数	3.73	2.90	-

### 三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	244,305,019.85	307,160,491.74	-
应收账款周转率	8.57	12.05	-
存货周转率	-	49,492.99	-

### 四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	19.07%	30.13%	-
营业收入增长率	-8.28%	77.32%	-
净利润增长率	10.59%	-16.28%	-

## 五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	1,636,300,000	1,636,300,000	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-
带有转股条款的债券	-	-	-
期权数量	-	-	-

## 六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助	25,041,200.00
非流动资产处置损益	11,792.03
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-336,442.91
<b>非经常性损益合计</b>	<b>24,716,549.12</b>
所得税影响数	-6,179,137.28
少数股东权益影响额（税后）	6,704.84
<b>非经常性损益净额</b>	<b>18,544,116.68</b>

## 七、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况（如有）

科目	本期期末（本期）		上年期末（去年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
-	-	-	-	-

## 第四节管理层讨论与分析

### 一、经营分析

#### （一）商业模式

自成立以来，公司经过多年积累，已形成适应市场竞争、符合公司业务发展需要的商业模式。报告期内，公司定位于多类别资产管理机构，致力于主要大类配置领域的投资和资产管理服务，基于对中国房地产产业链的深入了解和多年的实际操作经验，将房地产产业链与资产管理等服务良好结合起来，通过为客户提供专业的咨询与管理服务，根据项目需要进行人员和资源投入，提升项目管理水平和运营效率，使服务项目定位科学、业态合理、运营有序进而实现项目价值最大化，为客户实现保值、增值。公司根据服务类别、服务周期、资源投入等情况收取费用，从而获得收入、利润和现金流。

##### 1. 自有资产管理

自有资产管理是指公司遵照《公司法》和《公司章程》的规定，获得公司股东大会、董事会或者其他授权程序的批准，以自有资金参与公司的投资管理项目，获取收益。具体的商业模式如下：

##### （1）投资

公司通过公开渠道、股东或长期合作客户等途径获取信息来源，筛选有投资价值的项目，经过尽职调查、分析、判断，并通过内部风险控制、法律和投资决策委员会等程序后，以“股权投资+其他股东投入”形式进行投资，阶段性持有项目公司股权，与创业投资和其他类型的私募股权投资基金不同的是公司不以长期持有股权、不以分享项目最终清算收益为目的，而是在合适时点退出实现投资价值。其中，股权投资是指公司通过参与发起设立标的公司或受让部分标的公司股份的方式进行投资。

##### （2）管理

公司利用管理资产投资标的项目后，会指定专人专项负责管理已投资的项目，通过预算管理、委派董事/监事和高级管理人员、举行定期的现场和非现场会议、信息披露制度等，及时跟踪项目的发展状况及获取相关工程、财务、销售和市场等信息，尤其对重大事项予以特别关注和处理，实现对投资项目的日常监督及管理，保证基金投资者的合法权益。

##### （3）退出

在约定的情况出现后，公司或基金通过项目公司大股东回购、第三方受让股权，或者解散清算等多种方式实现投资退出。公司或基金从中获得投资收益后，由资产管理人和投资人/委托人按照约定的方式进行分配。

##### 2. 受托资产管理

受托资产管理是指公司作为资产管理人，运用专业知识、能力、经验以及资源优势，接受各类合格投资者的资金委托，勤勉尽职按照约定履行资产受托人义务，在风险可控的基础上，挑选优质项目，努力实现客户资产的保值、增值。公司在受托资产的管理过程中，获得管理费和业绩报酬。受托资产管理分为：基金型（表外）受托资产管理和非基金型（表内）受托资产管理。具体的商业模式如下：

### (1) 募资

公司从事受托资产管理业务时，其募资方式如下：①基金型（表外）受托资产管理。公司通过私募的方式，向潜在的合格投资人募集资金，同时配比一定比例自有资产，发起设立契约型、有限合伙型基金；②非基金型（表内）受托资产管理。公司接受企业投资者的委托，为其提供定制化资产管理服务。

(2) 投资、(3) 管理、(4) 退出等步骤同“自有资产管理”。

### 3. 投资顾问服务

投资顾问服务，是指公司为企业客户提供融资顾问服务、投资顾问服务和投后管理顾问服务，运用专业的投后管理服务，为客户提供一站式解决方案。此外，投资顾问服务业务还包括为信托公司提供对所投项目的投后管理服务、为企业提供 IPO 上市的顾问咨询服务。

投资顾问主要利用公司既有的客户、资金、信息和网络优势，根据客户需求和业务发展战略协助设计短期或中长期投资方案；做好重大项目投资或股权投资的前期准备工作；配合专项顾问服务团队做好客户重大项目投资和股权投资顾问工作；做好客户投资活动的后续顾问服务工作。投资顾问的目的在于帮助客户优化资产结构，压缩非盈利和低效资产；拓宽投资渠道，增加投资产品种类；合理搭配投资期限结构，增强投资灵活性和适应性；控制投资风险，增加投资收益。

### 4. 不动产经营管理

不动产经营管理，是指公司开展商用不动产投资业务，通过收购成熟物业资产并持续提供各类经营服务，提升租金价格和出租率，待市场资产价格增值后转让退出，公司获取稳定租金现金流回报和资产溢价。

公司已打造了不动产运营和管理团队，通过对成熟物业项目进行充分的市场调研与分析，并聘请专业的资产评估、律师、会计师等中介结构进行评估，针对不同项目的不同定位和招商情况制定个性化的运营方案。该类服务实现了项目整租与商业运营管理服务相结合，服务周期长且收益稳定，收入（收益）分为房屋租赁收入与处置长期股权投资产生的投资收益，由于其专业性强、利润水平高、稳定性强且具有长年的可持续性，将成为公司未来业务新的增长点，进一步拓展公司盈利来源。

年度内变化统计：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否
主要产品或服务是否发生变化	否
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	否
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

### (二) 报告期内经营情况回顾

2015 年，公司实现营业收入 862,101,077.02 元，同比下降 8.28%；利润总额和净利润分别为 280,015,906.95 元和 217,171,729.85 元，同比增长 10.90%、10.59%。2015 年度，公司以“稳经营，促发展，谋转型”为企业经营方针，稳住了原房地产业务和资产管理主营业务的投资，面对行业下行，房地产企业

分化、项目收益率下降的情况，抓住机会性投资，选择资信度高、有较大发展潜力的开发商合作，同时对于顾问服务收入和能产生稳定现金流的经营租赁加大投入，获得了比较稳定的回报，同时积极开拓融资渠道，降低财务成本。报告期内，公司营业收入虽有所减少，但利润总额却有所增加。2015年，公司还从长远发展的角度出发，布局了多项股权投资，保证公司的可持续发展。截止2015年12月31日，公司总资产为8,438,225,404.09元，净资产为2,315,363,228.11元。

报告期内，公司业务、产品或服务未发生重大变化，未对公司经营情况产生影响。

## 1、主营业务分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例	占营业收入的比重	金额	变动比例	占营业收入的比重
营业收入	862,101,077.02	-8.28%	-	939,906,884.11	77.32%	-
营业成本	544,097,087.56	-3.14%	63.11%	561,720,708.62	176.24%	59.76%
毛利率	36.89%	-	-	40.24%	-	-
管理费用	75,696,464.92	34.57%	8.78%	56,250,348.73	124.05%	5.98%
销售费用	337,576.10	0.00%	0.04%	0.00	0.00%	0.00%
财务费用	102,680,981.23	-21.47%	11.91%	130,747,816.17	-9,644.50%	13.91%
投资收益	159,581,054.52	76.54%	18.51%	90,395,646.60	320.32%	9.62%
营业利润	255,299,357.83	10.29%	29.61%	231,474,180.50	-23.04%	24.63%
营业外收入	25,553,675.02	21.17%	2.96%	21,089,000.00	209.22%	2.24%
营业外支出	837,125.90	1,343.70%	0.10%	57,984.75	203.85%	0.01%
净利润	217,171,729.85	10.59%	25.16%	196,382,646.34	-16.28%	20.89%

项目重大变动原因：

1. 管理费用较上年同期增加 1,945 万元，比例为 34.57%，公司管理费用主要包括办公费，职工薪酬，中介机构费用，咨询费等，管理费用本年度职工薪酬增加 1300 万元，主要是由于人员结构的调整，以及为积极拓展新业务招募新业务条线人员，致使新增员工数量增加、人力成本上升，同时社保基数调整也是职工薪酬增加的重要原因；中介机构费用增加 621 万，主要由于公司在全国中小企业股份转让系统挂牌及发行公司债券增加了专业中介机构的费用。
2. 投资收益与上年同期增加 6,918 万元，比例为 76.54%，主要是公司出售部分经营性物业形成的股权转让收益 3,468 万元以及可供出售金融资产取得投资收益较上年增加 3,555 万元。
3. 财务费用较上年同期减少 2,807 万元，比例 21.47%，主要是利率下降，相应的利息支出减少。
4. 营业外收入较上年同期增加 446 万元，比例 21.17%，主要是收到各类与收益相关的政府补助增加。
5. 营业外支出较上年同期增加 78 万元，比例 1343.70%，主要是增加了公益性捐赠。

### (2) 收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	862,101,077.02	544,097,087.56	939,906,884.11	561,720,708.62
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	862,101,077.02	544,097,087.56	939,906,884.11	561,720,708.62

按产品或区域分类分析

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例	上期收入金额	占营业收入比例
-------	--------	---------	--------	---------

顾问服务收入	48,048,989.21	5.57%	26,292,340.86	2.80%
房屋经营收入	52,744,050.91	6.12%	1,398,357.85	0.15%
自有资产管理收入	472,556,776.21	54.81%	577,339,155.82	61.43%
受托资产管理收入	288,751,260.69	33.49%	334,877,029.59	35.63%
合计	862,101,077.02	-	939,906,884.11	-

收入构成变动的原因

1. 自有资产管理收入和受托资产管理收入较上年度有下降主要原因是与所处的经营环境变化有关,报告期内房地产开发行业持续降温,金融市场利率单边下行,市场竞争加剧,行业平均收益率下降,以致项目平均收益率下降,同时从控制经营风险的角度出发,报告期内,公司主动调整客户结构,选择资信度高、有发展潜力的开发商合作,所以收入降低;
2. 投顾业务收入增加也是从控制风险的角度出发,加强了投后管理团队,严格控制资金的投资,而是通过专业能力提供顾问服务来实现收入,保证公司的可持续发展;
3. 房屋经营收入较上年度大幅增加主要是由于2014年公司投资的不动产处于招租期,年末的出租率只有21.66%,2015年公司通过加大不动产经营要素投入,提升物业价值,使得报告期末投资性房产的出租率提升至95.66%,租赁收入也相应大幅增加。

(3) 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	244,305,019.85	307,160,491.74
投资活动产生的现金流量净额	-880,275,278.28	-1,341,851,970.09
筹资活动产生的现金流量净额	961,736,631.12	1,139,978,832.63

现金流量分析:

1. 经营活动产生的现金流量净额较上年下降20.46%,主要原因是报告期内支付给职工以及为职工支付的现金受人员增加,人工成本增长影响;同时各项经营支出、支付的相应税费因公司挂牌新三板较上年度有较大幅度增加;2015年因为业务发展的需要,为子公司和中城联盟代垫的费用较上年增加,包括咨询费,联盟共同费用,保函保证金等,但经营活动产生的现金流量净额与净利润方向一致,不存在重大差异;
2. 投资活动产生的现金流量净额较上年增加34.40%,主要原因是2015年度没有大宗的固定资产投资,同时公司从稳经营的角度出发,控制了投资规模所致;
3. 筹资活动产生的现金流量净额较上年下降15.64%,主要原因是2015年长期融资规模增加替换原来期限较短的短期融资,融资成本也有所下降。

(4) 主要客户情况

单位：元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	重庆协信控股集团阿卡迪亚房地产开发有限公司	60,213,150.74	6.98%	否
2	沈阳景盛万利房地产有限公司	46,320,337.01	5.37%	否
3	佛山三盛房地产有限责任公司	45,338,904.12	5.26%	否
4	福建中维房地产开发有限公司	43,169,789.76	5.01%	否
5	西安立丰企业发展投资(集团)有限公司	39,541,887.81	4.59%	否
	合计	234,584,069.44	27.21%	-

注：如存在关联关系，则必须披露客户的具体名称。

(5) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	杭州市城建开发集团有限公司及下属或关联单位	97,341,589.04	18.72%	否
2	维科控股集团股份有限公司	46,230,027.40	8.89%	否
3	中国对外经济贸易信托有限公司	33,147,629.63	6.37%	否
4	上海源岳投资管理中心	32,971,051.73	6.34%	否
5	上海长江财富资产管理有限公司	27,548,394.50	5.30%	否
合计		237,238,692.31	45.61%	-

注：如存在关联关系，则必须披露供应商的具体名称。

(6) 研发支出

单位：元

项目	本期金额	上期金额
研发投入金额	0.00	0.00
研发投入占营业收入的比例	0.00%	0.00%

2、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期末			上年期末			占总资产比重的增减
	金额	变动比例	占总资产的比重	金额	变动比例	占总资产的比重	
货币资金	572,933,944.31	136.33%	6.79%	242,430,125.23	76.77%	3.42%	3.37%
应收账款	109,891,198.58	20.44%	1.30%	91,238,624.18	40.85%	1.29%	0.01%
预付账款	394,667.31	-93.38%	2.08%	5,961,993.33	570.19%	0.08%	-0.08%
存货	0.00	-100.00%	0.00%	22,699.00	0.00%	0.00%	0.00%
其他流动资产	4,354,000,000.00	18.99%	51.60%	3,659,000,000.00	4.19%	51.63%	-0.03%
长期股权投资	88,198,721.13	158.50%	1.04%	34,118,981.25	69.63%	0.48%	0.56%
固定资产	3,017,200.70	19.82%	0.04%	2,518,070.73	47.88%	0.04%	0.00%
在建工程	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
短期借款	516,600,000.00	-62.40%	6.12%	1,374,000,000.00	33.81%	19.39%	-13.27%
其他应付款	362,823,324.88	54.66%	4.30%	234,586,789.98	47.98%	3.31%	0.99%
其他流动负债	3,527,620,000.00	37.34%	41.80%	2,568,500,000.00	41.40%	36.24%	5.56%
长期借款	1,284,000,000.00	159.39%	15.22%	495,000,000.00	272.60%	6.98%	8.23%
应付债券	294,900,000.00	0.00%	3.49%	0.00	0.00%	0.00%	3.49%
资产总计	8,438,225,404.09	19.07%	-	7,086,708,549.38	30.13%	-	-

资产负债项目重大变动原因：

1. 货币资金增加主要由于报告期第一期非公开公司债券发行成功，截至本报告期内已募集资金 3 亿元，扣除募集费，实际到账 2.949 亿；
2. 预付账款的减少主要由于预付银行的中间业务款项按受益期转入当期损益，金额 580 万；
3. 其他流动资产增加主要由于年底自有资产管理项目的个数和金额较上年度增加，项目个数增加 12 个，投资金额增加 7.5 亿；
4. 长期股权投资增加 5,382.86 万元，主要由于新投资设立中城新产业控股（深圳）有限公司，投资金额为 4,000 万元，新设立中泰华信股权投资管理股份有限公司等企业，投资金额为 2,000 万元，为

公司的新型业务发展做好规划和布局。此外，公司 2015 年度减少对上海中城豫联投资管理有限公司、上海中城昱朔资产管理有限公司的投资，收回资金 320 万元。

5. 短期借款减少主要由于质押、抵押、保证等混合借款减少了 8.9 亿元，报告期内公司用经营性物业贷款替换了原结构性贷款；
6. 其他应付款增加主要由于 2015 年内收到一笔项目投资意向金 1.2 亿，同时融资增加增加了相应的应计利息；
7. 其他流动负债增加主要由于自有投资的增加导致表内融资增加 9.5 亿；
8. 长期借款增加主要由于 2015 年上海城凯投资有限公司以 21 家资管公司的股权作为质押、房产作为抵押申请经营性物业贷款 115,700 万元。

### 3、投资状况分析

#### (1) 主要控股子公司、参股公司情况

(一) 截至 2015 年 12 月 31 日，公司控股子公司（含有限合伙）为：

序号	公司全称	成立时间	注册资本 (万元)	主营业务	公司持股比例(%)		重要控股子公司（如有 请注明报告期内营业 收入与净利润）	
					直接持股	间接持股	营业收入 (万元)	净利润(万 元)
1	北京中城赋比兴投资基金 管理中心	2009 年 12 月 3 日	8,800.00	非证券业务的投 资管理、咨询	98.86	1.14	-	-
2	中城赋比兴（天津）股权 投资基金合伙企业	2010 年 12 月 28 日	10,100.00	受托管理股权投 资基金、投融资管 理与咨询	97.03	0.99	2,823.10	3,409.30
3	上海中城未来投资有限公 司	2013 年 6 月 19 日	50,000.00	实业投资，创业投 资，投资管理	100.00	-	-	-
4	上海中城信达雅金融信息 服务有限公司	2013 年 12 月 17 日	1,000.00	金融信息服务、资 产管理	100.00	-	-	-
5	上海岳仑投资管理有限公 司	2015 年 3 月 10 日	1,000.00	投资管理，资产管 理，实业投资与咨 询	-	100.00	-	-
6	上海中城联城投资有限公 司	2014 年 3 月 21 日	10,000.00	投资管理，资产管 理，实业投资	100.00	-	-	-
7	上海城凯投资有限公司	2014 年 4 月 16 日	5,100.00	投资管理，资产管 理，实业投资与咨 询	-	78.26	234.51	-7,808.90
8	上海翠誉投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	投资管理，资产管 理，实业投资	-	100.00	-	-
9	上海鼎月投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理，物业管 理，自有房屋租赁	-	100.00	-	-
10	上海封硕投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理，物业管 理，自有房屋租赁	-	100.00	-	-
11	上海荷筑投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理，物业管 理，自有房屋租赁	-	100.00	-	-

12	上海贺承投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
13	上海鹤励投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
14	上海骏界投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
15	上海礼响投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
16	上海罗贵投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
17	上海觅盛投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
18	上海适豪投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
19	上海望麒投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
20	上海杏雅投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
21	上海旭杏投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
22	上海毅翠投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
23	上海翼菲投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
24	上海引鼎投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
25	上海雍辉投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
26	上海雍阅投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
27	上海郁景投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
28	上海尊罗投资管理有限公 司	2013 年 12 月 9 日	50.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	100.00	-	-
29	上海中城年代股权投资基 金管理有限公司	2013 年 12 月 16 日	30,000.00	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁	-	99.00	6,749.19	5,558.20
30	中城国际(香港)投资管 理有限公司	2014 年 1 月 20 日	USD 1,000.00	股权投资基金管 理, 股权投资	100.00	-	-	-
31	中城国际道合投资管理有 限公司	2014 年 10 月 24 日	USD 5.00	境外直接投资、资 产管理业务	-	100.00	-	-
32	中城国际道吉投资管理有 限公司	2015 年 3 月 20 日	USD 5.00	境外直接投资、资 产管理业务	-	100.00	-	-

33	中城国际道同投资管理有 限公司	2015 年 3 月 20 日	USD 5.00	境外直接投资、资 产管理业务	-	100.00	-	-
34	上海中城联盟财富金融信 息服务有限公司	2015 年 4 月 23 日	5,000.00	境外直接投资、资 产管理业务	100.00	-	-	-
35	上海中城荣耀股权投资基 金管理有限公司	2015 年 11 月 23 日	10,000.00	金融信息服务，投 资信息咨询	99.00	-	-	-

(二) 截至 2015 年 12 月 31 日，公司参股公司为：

序号	公司全称	成立时间	注册资本 (万元)	主营业务	公司持股比例(%)		重要参股公司（如有请 注明报告期内营业收 入与净利润）	
					直接持股	间接持股	营业收入 (万元)	净利润(万 元)
1	上海中城豫联投资管理有 限公司	2013 年 8 月 30 日	2,000.00	资产管理，实业投 资、投资管理与咨 询	-	45.00	-	-
2	陕西中城和谐投资管理有 限公司	2013 年 9 月 18 日	2,000.00	高新技术、房地 产、基础设施建设 等实业投资、项目 运营以及咨询	-	50.00	-	-
3	南京中城栖霞资产管理有 限公司	2014 年 03 月 17 日	1,275.00	实业投资、资产管 理、投资管理与咨 询	-	40.00	-	-
4	上海中城昱朔资产管理有 限公司	2014 年 7 月 1 日	1,000.00	实业投资、投资管 理、资产管理与咨 询	-	40.00	-	-
5	上海中城展理财富投资管 理有限公司	2012 年 9 月 15 日	1,000.00	投资管理、资产 管理，投资咨 询、物业管理	-	19.00	-	-
6	中城新产业控股（深圳） 有限公司	2015 年 7 月 16 日	16,000.00	“深圳城市更新” 带来的产业升级 投资以及产业园 基础设施开发建 设相关资产管理	-	25.00	-	-
7	中泰华信股权投资管理股 份有限公司	2015 年 6 月 5 日	11,500.00	新三板投资基金	17.39		-	-

备注：重要控股子公司或参股公司：指净利润或投资收益对公司净利润影响达10%以上的单个子公司或单个参股公司，报告期内，中城赋比兴（天津）股权投资基金合伙企业、上海城凯投资有限公司以及上海中城年代股权投资基金管理有限公司三家控股子公司为公司重要控股子公司。

## (2) 委托理财及衍生品投资情况

报告期内，公司没有委托外部机构进行理财，也没有直接进行衍生品投资。

### （三）外部环境的分析

1. 中国经济增长减速，但仍将维持高于全球平均增速的较高水平；
2. 全球经济步入产业转型和产业再布局，中国政府和中國社会致力于经济的健康平稳转移；
3. 产能过剩、投资和出口下行，对消费升级和结构改革寄予更高期望，而驱动力仍然依靠更有效的投资；
4. 房地产领域的居住和商用物业产品升级是有效和健康的长期需求，也是消费升级的重要基石；
5. 企业和区域分化越来越明显，产业集中度逐步提高，投资标的更加丰富且易于选择；
6. 从开发到经营到证券化，产业链条上的要素回报更加清晰、金融化特征逐步加强，为基金产品提供了丰富案源；
7. 机构监管向功能监管进化，多层次资本市场建设等金融市场化改革开放是大势所趋，新型和专业资产管理机构面临更好的发展机会；
8. 银行、证券公司、信托公司、保险公司等持牌金融机构以及诸多私募投资管理机构，纷纷配置以房地产为大类基础资产的投资和金融产品，与公司形成竞争和合作关系。

### （四）竞争优势分析

#### 1. 丰富的房地产投资经验

公司利用房地产投资的先发优势，逐步形成了一套完整的资产管理体系，涵盖了产品设计、资金募集、项目投资、投后管理与实现退出等各个阶段，并且风险控制 and 合规管理贯穿始终。从十多年前的联合投资，到房地产基金，再到房地产资产管理，公司紧紧跟随金融和房地产行业的发展，持续不断地开发投资产品和创新业务模式。自成立以来，公司业务模式逐渐成熟、稳定，合作伙伴和投资范围持续扩大。公司连续多年在管理规模、管理能力和资产质量等方面保持行业领先。

#### 2. 有经验的管理团队

人才是资产管理行业中的不可或缺的要害，人才不仅承载着厚重的知识资产，也是知识资产构建的重要主体。经过十多年的锻炼与磨合，公司已形成了成熟专业的团队，核心管理和业务人员保持长期稳定。公司注重优选具备实干能力的业务骨干和创新性人才，以外部引进、内部培养提拔相结合的方式，储备和管理各类专业人才，形成人力资源梯次和深度，提高各类业务的发展和管理能力。

#### 3. 合理清晰的组织管控模式

为了打造多类别资产管理公司，实现公司的可持续发展，公司按照投资管理集团架构进行顶层设计，基本形成了“控股公司—平台公司—管理公司”的三级组织架构。公司是日常管理运营的最终决策机构，根据业务分类管理的需要，设立不同业务板块的平台公司，以下设的管理公司为主体发起设立、管理各类基金产品。通过平台公司和基金经理自我驱动，努力实现各类资源统一协调和整合，逐步构建多类别资产管理业务体系。

#### 4. 多层次的内部控制制度

公司通过制度建设，逐步建立起“董事会—管理层—风险管理部门—业务部门”的“四个层次风险管理体系”，形成了自上而下的管理和自下而上的风险防线。公司已逐步建立起“三级风控指标体系”，从管理公司、基金和投资三个层级设置风控指标，从立项、尽职调查、投资分析、决策、投后管理和退出等各个阶段实施严格管理，做到事前、事中和事后风险管理的及时预警和有效应对。此外，公司建立了完整的风险控制、合规审查、财务管理、行政管理等制度，形成了一套有效的内部控制体系。

#### 5. 强有力的中后台服务体系

公司跟随市场变化不断完善管理方式，健全各项制度，做到各个职能条线清晰、机构设置合理、职责分工明确、运行机制健全。目前，公司已建立起运营、风险控制和合规管理三个中台部门，形成犄角之势的中台铁三角，彼此配合、交互制约，共同保证产品、业务和公司级的效率和安全。

#### 6. 合格的投资对象和项目来源

中城联盟成员是中国主要城市房地产开发商的“好公司、大公司”，其中有 20 多家上市公司，均具

备良好的市场品牌，构成公司独特的资源禀赋。中城联盟成员区域分布广泛中有聚焦，产品系列完整中有侧重。成员企业拥有大量优质项目，在房地产产业价值链各个环节的产品丰富多样，在市场细分、科技含量、运营模式、产品附加值等方面高于行业平均水平，从 VC 创业投资、PE 股权投资、Pre-IP0 投资、一级半市场和二级市场投资的整个产业链中，为公司提供各类项目案源。

#### 7. 突出的业务创新能力

近年来，金融业已逐渐步入创新发展的新阶段。自成立以来，公司就坚持创新驱动的战略思路，大力发展创新业务，逐渐走出了适合市场形式的发展道路。公司的创新能力主要表现在以下三方面：（1）策略创新。中城投资定位于“多类别资产管理公司”，积极拓展大类配置类别，投资领域已从房地产领域拓宽至产业链相关领域，并战略布局国内外市场，采取多种投资策略，捕捉投资机会。（2）产品创新。中城投资根据市场形势的变化并结合投资人的需求，设计多策略基金产品，例如 2009 年和 2011 年分别发起房地产基金 2.0 时代的典型产品——组合基金。组合基金以既定策略募集资金、基金优选项目、分期到资、本金滚动投资、收益即期分配、注重分散风险。（3）管理创新。中城投资在 2006 年就转型为“公司型投资基金”，建立管理人与出资人的信托关系，形成了稳定的管理团队。目前公司高级管理人员在公司平均从业时间近 10 年。

#### 8. 良好的业务成长能力

公司自成立以来始终秉持稳健的经营风格，这使得公司能够在风险可承受的前提下，及时把握行业改革创新的机遇，成功实现各项业务的创新发展。公司的成长能力主要表现在以下两方面：（1）规模发展。2015 年公司管理的资产规模相比 2012 年有近三倍的增长。随着公司多类别资产管理的创新发展，公司未来的资产管理规模还将进一步提升。（2）盈利能力。公司盈利主要来源于自有资产管理收入、受托资产管理收入、投资顾问费收入和不动产经营收入。随着表外受托资产管理规模的不断扩大，受托资产管理收入持续增长可期，将使公司保持具备成长性的盈利能力。

#### 9. 优良的品牌价值

公司以连续、稳健的经营业绩和专业、高效的管理能力赢得了市场的普遍认可，先后被工商银行、招商银行、民生银行、中航信托、外贸信托等多家金融机构列入“合格管理人”名单，连续多年获得“中国最具实力房地产基金”、“中国房地产基金十强”、“最佳中国房地产基金管理人”等称号，报告期内，公司也获得了“最佳资产管理创新奖”以及“中国房地产基金 TOP”的殊荣。另，公司总经理路林先生亦多次获得“中国房地产基金十年领袖奖”和“中国股权投资界十大风云人物”等称号。公司的品牌价值获得了社会各界的认可。

### （五）持续经营评价

公司持续经营能力正常，无对公司持续经营能力产生重大影响的事项。

### （六）自愿披露（如有）

-

## 二、未来展望（自愿披露）

### （一）行业发展趋势

-

### （二）公司发展战略

1. 一体两翼的发展战略，以企业策略投资为核心，围绕着投资标的开展经营服务和金融

业务；

2. 以主动管理和系统能力为核心能力，投资于“新型开发、新型服务、新型经营和新型金融”，提供给合格投资人以合格的基金产品；
3. 深入分析区域产品市场、企业市场和资本市场，把握结构性产品机会，组织适配的开发和经营要素，运用全品类金融资源和工具，主动进行具备潜在高回报的权益投资和资产管理能力投资。

### （三）经营计划或目标

2016 年，是公司新一届董事会任期的开年，公司将之定义为“精益年”。精益布局、精益投资、精益管理成为 2016 年公司经营工作的逻辑主线，2016 具体经营计划和主要目标如下：

1. 保持传统业务收入，包括基金管理费、业绩报酬和直接投资收入适度增长的同时，增加物业权益销售、PE 投资、新型开发、财富顾问和投资顾问等收入类别；降低财务费用费率，节约管理费用；
2. 把握结构性产品机会，组织适配的开发和经营要素，运用全品类金融资源和工具，主动进行具备潜在高回报的权益投资和资产管理能力投资；
3. 依托由中城国际大厦投资和经营而形成的基础团队和能力，将不动产经营与管理作为新兴成长业务，逐步形成由新型开发到新型投资，再到新型资产管理的业务链；
4. 利用中城联盟丰富的资源优势，着力挖掘房地产企业和项目的并购机会，主动寻找房地产一、二级市场套利机会；
5. 既要稳定发展传统房地产基金规模，更要积极发展夹层、并购、资产增值、PE 股权、证券等权益型基金，为公司平衡好长短期收益和风险；
6. 广泛地拓展高净值客户和市场，并专注于合格投资人服务，特别重视已有投资人和联盟投资人资源的再挖掘；
7. 公司组织建设的重心向业务前台倾斜，围绕投资开发、基金发展和财富管理三大业务中心建设，独立核算并互为支撑，协同发展；
8. 按照资本市场和监管部门的要求和导向，继续完善治理结构、规范管理，向管理要效益，提高人均产出。

### （四）不确定性因素

1. 公司经营计划的实现，相应的业务种类需要增加合适的核心团队成员，能否物色到合适的核心团队成员，存在一定的不确定性。
2. 公司拟新增加高回报权益类投资，该类投资需要获取较优质的项目源才能实现，能否获得优质项目源，存在一定的不确定性。
3. 公司在并购、资产增值、PE、证券等方面投资，需要通过发行公司债券等方式募集到相应资金，募集到该等资金需要相关部门的审批及市场的认可，这亦存在一定的不确定性。

## 三、风险因素

### （一）持续到本年度的风险因素

1. 无控股股东与实际控制人的风险

公司股东持股比例较为分散，共有 55 名法人股东。单一持股最大的万科企业股份有限公司、上海大家置业有限公司、泰禾（福建）集团有限公司、远大空调有限公司、旭辉集团股份有限公司、上海三盛宏

业投资（集团）有限责任公司、深圳世联行地产顾问股份有限公司、江西益达投资发展有限公司等法人企业各持有公司 3.06%的股份，其他股东持股均低于 3%。单一股东持有或受同一控制人控制的关联股东合计持有的公司股份均未超过总股本的 30%，不存在能够决定公司董事会半数以上成员选任的投资者，各主要股东所持股份表决权均不足以单方面审议或否定股东大会决议；不存在“投资者依其可实际支配的公司股份表决权足以对公司股东大会决议产生重大影响的情形”。因此，挂牌后公司控制权存在发生变动的风险。

针对本公司股权分散，无控股股东、无实际控制人的情况，报告期内公司采取如下措施保证公司经营决策的稳定性以及公司治理的有效性：（1）全体股东向公司出具股份锁定承诺函，承诺自公司挂牌之日起锁定其持有的公司股份 24 个月，以保持公司挂牌后的股权结构及经营决策的稳定性；（2）报告期内，公司对章程进行了全面修订，形成了新的《公司章程》，并建立与完善了“三会议事规则”、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》、《财务管理制度》等一系列重要的内部控制制度以保证公司治理的有效性。报告期内，公司未发生无控股股东与实际控制人的风险。

## 2. 投资领域较为集中的风险

公司投资标的大多为房地产及相关产业链相关产业。根据投资学的观点，在单一市场进行投资所完成的资产配置，往往会受到该市场系统性风险因素的影响，风险过于集中。系统性风险主要包括利率风险、汇率风险、流动性风险、政策风险、信用风险、操作风险等。系统性风险造成的后果具有普遍性，其主要特征是整个行业的资产价格均下跌，难以通过购买投资品进行对冲。在这种情况下，投资者可能遭受很大的损失。系统性风险中的经济周期波动等因素对房地产市场的打击极其严重，任何相关行业投资都无法逃脱其影响。

报告期内，公司定位于多类别资产管理公司，并逐渐形成了房地产产业链投资、股权投资、证券投资、不动产经营、财富管理板块业务，以防范投资领域较为集中的风险。报告期内，公司未发生投资领域较为集中的风险。

## 3. 公司管理层的道德风险

道德风险是指在委托代理关系中，由于委托人难以观测或监督代理人的信息或行动而导致的风险。道德风险存在于下列情况，由于不确定性和不完全的、或有限制的合约，使负有责任的经济行为者不能承担全部损失（或利益），因而他们不承担他们行动的全部后果，同样也不享有行动的任何好处。

私募股权基金在运作过程中，存在双重委托代理关系：一是投资者作为委托人认购基金，基金管理人作为受托人管理基金；二是基金管理人作为委托人投资被投资企业，被投资企业的企业家作为受托人使用基金的所投资金。相应地，也就容易产生基金管理人的道德风险，以及被投资企业的企业家的道德风险问题。从基金投资者角度来看，这两层道德风险都不容忽视。

对于基金投资者来说，投资于基金的收益最终由被投资企业的投资回报来体现，但是企业家的道德风险难被投资者监控和规避，因为企业家处于双层委托代理链的末端，投资者对其监控存在缺位现象。因此，严格防范基金管理人的道德风险，再由基金管理人去有效管控企业家的道德风险，才能更好地维护基金投资者的利益。公司针对员工可能发生的不恰当行为制定了严格的规章制度，对其相关工作程序进行控制和约束，并定期组织管理人员及员工参加关于职业道德培训，以避免上述不当行为。报告期内，未发生因公司管理层的道德风险造成公司声誉和财务状况受损的情形。

## 4. 无法成功物色、投资合适的投资项目的风险

公司主要通过投资及收购而取得经营业绩。然而，公司可能无法物色到合适的投资及收购机会、达成可接受的条款、成功投资所物色的项目。成功物色具有良好潜力的投资项目或收购目标需要对多项因素进行评估，而这些因素可能具有固有主观性并因而使得公司可能会做出错误估计。公司就投资或收购机会进行的尽职调查不一定能全面获取投资目标的财务、业务及其他资料。公司可能不能充分物色、评估投资可能带来的财务、法律和经营风险，这可能令公司承担无法预料的成本和责任。该类风险可能会对公司的声誉、业务前景、经营业绩及财务状况造成不利影响。

公司一直以来注重员工的系统能力、主动管理和经营投资管理能力的培养，经过多年的投资积累，已

在房地产全价值链、新产业链投资领域形成了较好的市场分析能力、研究分析能力、专业判断能力、企业价值评估能力等较为全面的“募、投、管、退”专业能力及投资能力。此外，公司发展过程中，还建立了一套完整的决策机制和风险控制体系，通过投资能力的不断提升以及风控体系的完善以降低公司无法成功物色、投资合适项目的风险。

#### 5. 新业务开拓的风险

进入 2015 年以来，公司及其子公司先后开展了多项股权投资以及证券投资等多类别资产管理业务。这些新型业务将扩展公司的产品线，分散投资风险，提高产品收益。但是，面对新产业、新市场或新领域，公司需要投入大量资源来熟悉及掌握不同经营环境的变化，需要建立行之有效的制度，来面对业务管理的复杂性和多样性。

报告期内，公司成立了“股权投资业务决策委员会”、“海外房地产投资业务决策委员会”、“证券投资业务决策委员会”，为拓展公司产品线，发展多类别资产管理业务构建了投资决策机制，未来公司还将进一步完善一系列项目评审以及风险控制制度以面对业务管理的复杂性和多样性，降低新业务开拓的风险。

#### 6. 流动性不足的风险

公司在经营过程中，受宏观政策、市场变化、经营状况、信用状况或资产负债结构不匹配等因素的影响，可能面临流动性风险，主要包括融资的流动性风险及市场的流动性风险。融资的流动性风险是指在自有资金不足的同时出现融资困难，导致公司不能按期偿付债务甚至经营难以为继的风险。公司需要大量资金实现战略目标及业务拓展。此外，公司需要通过自然扩张、投资及收购等方式来发展业务以保持竞争力并对技术变化和市场需要做出及时反应。因此，公司存在融资的流动性风险。

市场的流动性风险是指资产缺乏活跃市场或没有合适的交易对手，导致资产不能以合理的价格及时交易的风险。公司直接向某些被投资企业提供资金等支持。例如，公司为被投资企业提供股东贷款。如果被投资企业拖欠由公司借出的贷款，公司将不能按计划收到相关款项。任何一类该等事件的发生均可能导致公司出现资金短缺，并对公司为其他被投资企业提供财务支持的能力造成不利影响。

报告期内，公司发行了非公开公司债，同时申请了面向合格投资者的公开发行公司债，有利于改善公司的负债结构，有效降低公司融资的流动性风险。对于可能存在的市场流动性风险，报告期内，公司健全了公司风险控制体系，完善了对投资标的从项目、企业到行业的评价和业务管理流程，并参照中国证券投资基金业协会的标准，出台了投资业务风控指引，对存量投资的规模、结构、久期和投资方式予以调整。报告期内公司未发生流动性风险。

#### 7. 项目退出时间延迟、投资收益波动的风险

公司表外受托资产管理收入有两部分：一是管理费，通常每年按照管理基金规模的一定比例收取，当期计入损益；二是项目管理报酬，在公司管理的基金所投资项目实现投资收益时确认并计入当期损益。项目管理报酬是表外受托资产管理收入最主要的盈利来源，但是部分项目管理报酬在投资后较长时间才能陆续实现并计入实现当期的损益。这就使得项目管理报酬在不同年度之间会有较大波动，从而导致公司的业绩出现大幅波动。按照基金协议约定或公司规划，该等项目将在接下来几年内陆续实现退出，但具体退出时间存在较大的不确定性。

针对该项风险，首先在项目退出时间控制上，公司运营管理部、风险稽核部与法律合规部三个部门建立了中台管理信息对称机制，搭建了从项目到企业的业务监控管理流程，对被投资企业进行分类授信，并出台了风控指引，以避免项目退出时间延迟风险；此外，公司还制定了基金产品发行规模与期限规划，既要稳定发展传统房地产基金规模，更要积极发展夹层、并购、资产增值、PE 股权、证券等权益型基金，为公司平衡好长短期收益和风险，降低收益波动风险。

#### 8. 公司及部分下属子公司担任所管理的合伙企业普通合伙人的风险

公司及部分下属子公司/有限合伙企业存在担任有限合伙企业 GP（普通合伙人）的情形。根据《合伙企业法》的规定，普通合伙人对合伙企业的债务承担无限连带责任。目前，公司管理的合伙企业定位于基金管理人，且经营过程中很少对外举债，主要系利用自有资金发起设立基金产品。因此，风险相对有限，对公司影响较小。公司子公司/有限合伙企业发起设立的基金产品基本不对外举债，仅利用基金的自有资

金投资，并在基金运营的各个环节都建立了较为严格的管理控制制度，努力将相关风险降至最低。尽管公司采取了一系列措施防范基金产品的经营风险，但仍存在基金造成损失从而使 GP 承担无限连带责任的可能，这将给公司及相关子公司带来一定的经营风险。

报告期内，公司明确所管理的合伙企业的定位，严格按照公司制定的基金运营管理控制制度的规定，限定合伙企业与基金产品的对外负债。报告期内，未发生因基金损失从而使 GP 承担无限连带责任的风险。

#### 9. 声誉受损的风险

“中城投资（CURA INVESTMENT）”品牌的知名度及声誉，对公司业务的成功有重大贡献。公司某些业务很大程度上取决于公司品牌的公众知名度和市场认可度。维持和提高公司的声誉和品牌知名度主要取决于公司高品质的资产管理服务，依据营销和推广工作的成功。如果客户不认可公司的高品质服务，公司的品牌形象可能受到损害，从而降低公司服务的吸引力。尽管公司近年来对品牌宣传工作投入了大量资源，但是现时进行中的营销工作未必能进一步成功推广公司品牌。

公司的品牌形象可能因相关负面报告（无论真假）而受到损害。例如，公司及其子公司、基金产品都必须遵守广泛的法律法规。如果任何子公司/合伙企业或基金产品未能遵守政府部门不时颁布的法律法规，则可能会受到相关行政处罚或造成其他严重后果，而相关负面报道可能会损害公司声誉，从而导致公司吸引和留住客户的能力受到阻碍，公司业务前景可能会受到重大不利影响。

声誉和品牌是公司发展长青的生命力，报告期内，公司坚持以“投资与资产管理”为核心特性，以“产品化”为经营之纲，着力向各类不同风险偏好的合格投资人和机构，提供优良、健康、安全的投资产品和服务，以维持和提高公司的声誉和品牌知名度。在企业经营上，也坚持合法合规经营，避免因违规事件影响公司的声誉。

#### 10. 人才流失的风险

资产管理行业作为知识密集型行业，人才的引进和储备至关重要。我国资产管理行业近年来快速发展，对优秀人才的需求日益迫切。同时，资产管理从业人员多为知识型、专业化人才，具有个性化特点和创新精神，对工作环境和个人自我价值的实现有较高要求。面对金融行业未来激烈的人才竞争，公司如不能顺应行业快速变化的需求，积极引进国内外证券金融领域高端优秀人才，并为优秀人才建立良好的职业发展平台、合理的薪酬激励政策、良好的工作氛围，则可能面临大量优秀人才流失的风险，从而对公司的经营管理和业务发展产生不利影响。

公司自 2014 年开始，即出台了薪酬结构调整方案，参照市场标准合理调整原有薪酬结构，保持整体薪酬水平在同行业中的市场竞争力，并侧重调整提高员工固定收入，强化激励、优化年度奖金结构。同时，加大对骨干员工的培养与激励，为优秀人才提供良好的发展平台。报告期内，未有大规模的人才流失的情况。

#### 11. 私募投资基金监管政策变化的风险

2013 年 6 月，私募股权基金主管部门由国家发改委调整为证监会和国家发改委，其中证监会负责私募股权基金的监督管理，国家发改委负责制定相关政策措施和标准规范。2014 年 1 月 17 日，中国证券投资基金业协会根据证监会有关规定，发布了《私募股权基金管理人登记和基金备案办法（试行）》，要求基金管理人登记填报相关信息，对其管理的基金进行备案，并按期报送基金相关信息。2014 年 8 月 21 日，证监会发布了《私募投资基金监督管理暂行办法》，对私募基金管理人登记备案、合格投资者、资金募集、投资运作、行业自律等方面进行了新的规范。2015 年 12 月，中国证券基金业协会发布《私募投资基金募集行为管理办法（试行）征求意见稿》，对私募资金的募集、特定对象调查、宣传推介、合格投资者确认等方面均提出了细化要求，虽然该办法在报告期内处于征求意见稿阶段，但加强监控、规范运作的趋势已经是行业发展的必然。监管政策的不断变化对私募基金行业将会产生较大的影响，

公司确立了“合规经营、全员合规、合规从高层做起”的三大合规理念，高层管理人员带头倡导和践行合规文化，并将合规文化建设作为公司企业文化建设的一个重要组成部分，注重在日常经营管理及业务中贯穿合规理念，及时按照私募投资基金监管政策的变化对相关业务进行调整。报告期内，未发生因私募投资基金监管政策变化带来的风险。

#### 12. 汇率风险

报告期内，公司设立了中城国际（香港）投资管理有限公司，注册资本为 10,000,000.00 美元，负责公司的境外投资活动。由于境外投资活动以外币结算，报告期末公司存在较大金额的港币。在人民币汇率波动区间不断扩大的政策背景下，境外投资活动的开展有可能给公司带来汇兑损失。

#### 13. 投资性房地产全部抵押用于银行借款的风险

公司的投资性房地产系位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦。该房产购入时分别由公司设立的 24 家全资子公司各持有 1 层建筑物的所有权。2015 年 1 月，公司转让了三家子公司，相对应子公司拥有的 17、18、19 三层亦同时转让。截至 2015 年 12 月 31 日，该投资性房地产包括位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦除第 17、18、19 层外的所有楼层，原值为 1,608,639,574.82 元，净值为 1,501,665,042.89 元。2014 年 9 月，公司向上海银行借款 116,200.00 万元，贷款期限为 2014.9.24-2019.6.16。为保证贷款合同的履行，公司将 21 家全资子公司的 100% 股权进行质押，并将其持有的房产作为房产抵押物，同时上海中城联城投资有限公司作为保证人。如子公司上海城凯投资有限公司无法按时归还本息，则存在银行将处置房产抵押物的风险。

报告期内，公司积极主动调整财务结构，提高公司的偿债能力，同时降低投资性房产的经营物业贷款利率，控制投资性房地产基本费用支出。

### （二）报告期内新增的风险因素

-

## 四、对非标准审计意见审计报告的说明

是否被出具“非标准审计意见审计报告”：	否
审计意见类型：	标准无保留意见
董事会就非标准审计意见的说明：	不适用

## 第五节重要事项

### 一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	否	-
是否存在日常性关联交易或偶发性关联交易事项	是	五.二（一）
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产事项	否	-
是否存在经股东大会审议过的对外投资事项	否	-
是否存在经股东大会审议过的企业合并事项	否	-
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	五.二（二）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	是	五.二（三）
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在重大资产重组的事项	否	-
是否存在媒体普遍质疑的事项	否	-
是否存在自愿披露的重要事项	否	-

### 二、重要事项详情

#### （一）报告期内公司发生的日常性关联交易及偶发性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项			
具体事项类型	预计金额	发生金额	
1 购买原材料、燃料、动力	-	-	
2 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	-	-	
3 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-	
4 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-	
5 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-	
<b>总计</b>	-	-	
偶发性关联交易事项			
关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
上海南都集团有限公司	投资成本	1,193,835.62	是
北京安信行物业管理有 限公司	物业管理	850,660.10	是
深圳世联兴业资产管理 有限公司	租赁佣金	986,521.78	是
青岛天泰房地产开发股 份有限公司	资产管理收入	851,506.85	是

江苏一德集团有限公司	资产管理收入	21,443,786.15	是
陕西中城和谐投资管理 有限公司	投资成本	96,438.58	是
南京新城发展股份有限 公司	资产管理收入	158,500.00	是
上海南都集团有限公司	关联方资金拆借	50,000,000.00	是
江苏一德集团有限公司	关联方资金拆借	450,000,000.00	是
天津中城基业投资管理 有限公司	应退回的委托投资订 金	5,000,000.00	是
总计	-	530,581,249.08	-

## （二）承诺事项的履行情况

### 1. 承诺事项一

承诺人：公司全体股东

承诺事项：自公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌之日起 24 个月内，股东方不转让或者委托他人管理所持有的公司股份，也不以所持有的公司股份作质押融资或设定其他权利负担。

履行情况：报告期内，全体股东均按照其挂牌前向公司出具的《股份锁定承诺函》中的约定履行了各自的承诺义务，未发生违反承诺的事项。

### 2. 承诺事项二

承诺人：全体董事、监事和高级管理人员

承诺事项：避免与公司产生同业竞争

履行情况：报告期内，全体董事、监事和高级管理人员均按照其挂牌前向公司出具的《避免同业竞争承诺函》中的承诺约定履行了各自的承诺义务，未发生违反承诺的事项。

### 3. 承诺事项三

承诺人：全体董事、监事和高级管理人员

承诺事项：尽可能减少与公司之间的关联交易

履行情况：报告期内公司与关联方发生的关联交易总额显著减少，对于无法避免的关联交易，也将严格按照《公司法》、《公司章程》及《关联交易决策制度》等规定，执行相关决策程序、回避制度和信息披露制度，进一步健全公司治理结构，保证关联交易的公平、公正、公允，避免关联交易损害公司及股东利益。

### 4. 承诺事项四

承诺人：公司

承诺事项：减少并规范与关联方之间的资金拆借

履行情况：自 2015 年 7 月公司作出关于减少并规范与关联方之间的资金拆借相关承诺之后至本报告期截止之日，公司未有新增与关联方之间的资金拆借行为。

## （三）被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限 类型	账面价值	占总资产的 比例	发生原因
中城国际大厦 除第 17、18、 19 层外的所有 楼层	抵押	1,501,665,042.99	17.80%	用于上海城凯投资有 限公司申请经营性物业 贷的借款抵押

累计值	-	1,501,665,042.99	17.80%	-
-----	---	------------------	--------	---

注：权利受限类型为查封、扣押、冻结、抵押、质押。

## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售 条件股 份	无限售股份总数	0	0.00%	0	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售 条件股 份	有限售股份总数	1,636,300,000	100.00%	0	1,636,300,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		1,636,300,000	100.00%	0	1,636,300,000	100.00%
普通股股东人数		55				

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：万股

序号	股东名称	期初持股数（万股）	持股变动	期末持股数（万股）	期末持股比例	期末持有限售股份数量（万股）	期末持有无限售股份数量
1	万科企业股份有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
2	上海大家置业有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
3	泰禾（福建）集团有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
4	远大空调有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
5	旭辉集团股份有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
6	上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
7	深圳世联行地产顾问股份有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0

8	江西益达投资发展有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
9	万通投资控股股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
10	上海南都集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
11	建业住宅集团（中国）有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
12	重庆协信控股（集团）有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
13	成都交达房产实业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
14	江苏省华建建设股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
15	南京新城发展股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
16	立丰（西安）房地产开发有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
17	俊发地产有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
18	郑州金成房地产有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
19	西安雅荷房地产开发有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
20	北京市华远置业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
21	苏州阳光新地置业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
22	广西龙基置业有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
23	上海信义房屋中介咨询有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
24	安徽金大地投资控股有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
25	宁夏中房实业集团股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
26	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
27	博泰投资集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0

28	淮南市信谊房地产开发有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
29	海航投资集团股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
30	新光控股集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
31	金宝街有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
32	四川蓝光和骏实业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
33	复地（集团）股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
34	大汉城镇建设有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
35	当代节能置业股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
36	江苏中大地产集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
37	上海证大置业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
38	中粮地产（集团）股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
39	亲和源股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
40	内蒙古伊泰置业有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
41	上海东渡丰汇投资发展有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
42	西安荣华集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
43	湖北人信房地产开发有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
44	宁波维科精华集团股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
45	青岛海谊汇投资有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
46	南京栖霞建设股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
<b>合计</b>		154,000	0	154,000	94.02%	154,000	0

前十名股东间相互关系说明：公司前十名股东不存在关联关系  
公司前十名股东间不存在关联关系

## 二、优先股股本基本情况

项目	期初股份数量	数量变动	期末股份数量
计入权益的优先股	-	-	-
计入负债的优先股	-	-	-
优先股总计	-	-	-

## 三、控股股东、实际控制人情况

### （一）控股股东情况

公司无控股股东

### （二）实际控制人情况

公司无实际控制人

## 四、股份代持情况

公司不存在股份代持行为

# 第七节 融资及分配情况

## 一、挂牌以来普通股股票发行情况（如有）

单位：元或股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途（具体用途）	募集资金用途是否变更
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

-

## 二、存续至本年度的优先股股票相关情况（如有）

### 1、基本情况

单位：元或股

证券代码	证券简称	发行价格	发行数量	募集金额	票面股息率	转让起始日	转让终止日
-	-	-	-	-	-	-	-

### 2、股东情况

证券代码	-			
证券简称	-			
股东人数	-			
序号	股东名称	期初持股数量	期末持股数量	期末持股比例
-	-	-	-	-

### 3、利润分配情况

单位：元

证券代码	证券简称	本期股息率	分配金额	股息是否累积	累积额	是否参与剩余利润分配	参与剩余分配金额
-	-	-	-	-	-	-	-

### 4、回购情况单位：元或股

证券代码	证券简称	回购选择权的行使主体	回购期间	回购数量	回购比例	回购资金总额
-	-	-	-	-	-	-

### 5、转换情况

单位：元或股

证券代码	证券简称	转股条件	转股价格	转换选择权的行使主体	转换形成的普通股数量
-	-	-	-	-	-

### 6、表决权恢复情况

单位：元或股

证券代码	证券简称	恢复表决权的优先股数量	恢复表决权的优先股比例	有效期间
-	-	-	-	-

## 三、债券融资情况（如有）

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率	存续时间	是否违约
125601	15 中城 01	非公开	300,000,000.00	6.90%	3 年	否
合计	-	-	300,000,000.00	-	-	-

注：债券类型为公司债券（大公募、小公募、非公开）、企业债券、银行间非金融企业融资工具、其他等公司非公开发行不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）公司债券已于 2015 年 12 月 15 日收到上海证券交易所《关于对上海中城联盟投资管理股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2015】2438 号），目前已完成 2015 年公司债（第一期）发行工作，债券代码为 125601，融资金额为 3 亿元，详情请参加上述表格。

#### 公开发行债券的披露特殊要求：

报告期内，公司已向上海证券交易所提交了面向合格投资者公开发行公司债券上市的申请，现将公开发行公司债券申请进展及相关情况说明如下：

##### 1. 公开发行公司债券进展说明

（1）2015 年 9 月 28 日，公司召开了第一届董事会第四十次会议，审议通过了《关于公司在上海证券交易所向合格投资者公开发行公司债券的议案》及《关于授权公司总经理办理本次向合格投资者公开发行公司债券相关事宜的议案》。

（2）2015 年 10 月 13 日，公司召开了 2015 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司在上海证券交易所向合格投资者公开发行公司债券的议案》及《关于授权公司总经理办理本次向合格投资者公开发行公司债券相关事宜的议案》，同意公司在上交所公开发行不超过 8 亿元的公司债券，债券期限不超过 5 年（含 5 年），募集资金用途为拟用于偿还借款和补充营运资金，同时授权公司总经理办理本次向合格投资者公开发行公司债券相关事宜，授权期限为 12 个月。

（3）2015 年 10 月 27 日，公司向上海证券交易所提交了《关于面向合格投资者公开发行公司债券上市的申请》，并于同日收到上海证券交易所受理通知。

（4）2015 年 11 月 6 日，公司收到上海证券交易所关于公司公开发行公司债的反馈意见并于已于 2015 年 11 月 20 日予以回复。目前公司公开发行公司债处于中国证券监督管理委员会审核之中。

##### 2. 对公司财务影响

截至本年度报告出具之日，公司面向合格投资者公开发行公司债券上市申请尚未获得中国证券监督管理委员会批准，公司尚未进行公开发行公司债券的募集，对公司财务状况无任何影响。

#### 四、间接融资情况（如有）

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率	存续时间	是否违约
抵押贷款	上海银行股份有限公司徐汇支行	1,157,000,000.00	6.59%	8 年	否
信用借款	招商银行股份有限公司天津分行	10,000,000.00	7.28%	12 个月	否
信托借款	中国对外经济贸易信托有限公司	62,000,000.00	12.10%	12 个月	否
信托借款	中国对外经济贸易信托有限公司	49,500,000.00	11.89%	12 个月	否
信托借款	中国对外经济贸易信托有限公司	79,200,000.00	10.31%	12 个月	否
信托借款	上海长江财富资	50,500,000.00	11.70%	12 个月	否

	产管理有限公司				
信托借款	上海长江财富资产管理 产管理有限公司	40,500,000.00	11.20%	12 个月	否
信托借款	上海长江财富资产管理 产管理有限公司	66,000,000.00	11.30%	12 个月	否
信托借款	南充市商业银行股份 有限公司营业部	50,000,000.00	9.50%	12 个月	否
信托借款	中航信托股份有 限公司	108,900,000.00	10.95%	12 个月	否
信托借款	中国对外经济贸易 信托有限公司	40,000,000.00	——	36 个月	否
信托借款	中国对外经济贸易 信托有限公司	27,000,000.00	——	18 个月	否
信托借款	中国对外经济贸易 信托有限公司	60,000,000.00	——	36 个月	否
<b>合计</b>	-	1,800,600,000.00	-	-	-

后三笔间接融资为长期间接融资，利率率为 8.00%-15.50%

## 五、利润分配情况（如有）

15 年分配预案：

单位：股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2016 年 4 月 28 日	1.25	0	0

注：请在此披露以 2015 年 12 月 31 日为基准日进行利润分配的分配预案。

14 年利润分配情况：

单位：股

股利分配日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2015 年 5 月 13 日	0.73	0	0

注：请在此披露 2015 年内发生过的利润分配的情况，包括 2015 年度股东大会审议通过过的利润分配。

## 第八节董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### （一）基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	在公司是否领取薪水
周庆治	董事长	男	61	本科	3 年	否

郁亮	董事	男	51	硕士	3年	否
路林	董事兼总经理	男	54	博士	3年	是
胡葆森	董事	男	60	本科	3年	否
冯仑	董事	男	57	博士	3年	否
陈劲松	董事	男	52	硕士	3年	否
漆洪波	监事会主席	男	53	硕士	3年	否
任志强	监事	男	65	硕士	3年	否
陈俊	监事	男	50	硕士	3年	否
孙树涛	职工代表监事	男	46	硕士	3年	是
张晓达	职工代表监事	男	37	本科	3年	是
衷存皇	副总经理兼财务负责人	男	41	硕士	3年	是
张海泉	副总经理	男	43	硕士	3年	是
缪涤非	副总经理	女	49	硕士	3年	是
王珊	副总经理	女	40	硕士	3年	是
赵珂	董事会秘书	女	40	硕士	3年	是
董事会人数：6						
监事会人数：5						
高级管理人员人数：6						

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

截止本报告期末，公司无控股股东、实际控制人；公司董事、监事、高级管理人员相互间无关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	年初持普通股股数	数量变动	年末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
周庆治	董事长	0	0	0	0.00%	0
郁亮	董事	0	0	0	0.00%	0
路林	董事兼总经理	0	0	0	0.00%	0
胡葆森	董事	0	0	0	0.00%	0
冯仑	董事	0	0	0	0.00%	0
陈劲松	董事	0	0	0	0.00%	0
漆洪波	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
任志强	监事	0	0	0	0.00%	0
陈俊	监事	0	0	0	0.00%	0
孙树涛	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
张晓达	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
衷存皇	副总经理兼财务负责人	0	0	0	0.00%	0
张海泉	副总经理	0	0	0	0.00%	0
缪涤非	副总经理	0	0	0	0.00%	0
王珊	副总经理	0	0	0	0.00%	0
赵珂	董事会秘书	0	0	0	0.00%	0
合计	-	0	0	0	0.00%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动		否	
	总经理是否发生变动		否	
	董事会秘书是否发生变动		是	
	财务总监是否发生变动		否	
姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	简要变动原因
蔡奎	董事	离任	无	个人原因
陈俊	-	新任	监事	完善公司治理结构
孙树涛	-	新任	职工监事	完善公司治理机制
张晓达	-	新任	职工监事	完善公司治理机制
张海泉	副总经理	换届	副总经理	提升公司经营管理团队核心能力，完善人力资源及组织建设。
袁存皇	副总经理兼财务负责人	换届	副总经理兼财务负责人	提升公司经营管理团队核心能力，完善人力资源及组织建设。
王珊	_____	新任	副总经理	推动创新业务发展，持续提升公司核心能力
缪涤非	_____	新任	副总经理	提升公司经营管理团队核心能力，完善人力资源及组织建设
赵珂	_____	新任	董事会秘书	推动公司规范治理，持续提升公司核心能力。

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

1. 陈俊，男，1966年3月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。1987年7月毕业于南京邮电大学，通信工程学士；2003年7月毕业于中国人民大学，EMBA。1987年8月至1993年6月就职于中山电子集团电讯仪器厂研究所；1993年7月至今任江苏一德集团有限公司董事长；2002年9月至今任南京新城发展股份有限公司总经理，现任公司监事。
2. 孙树涛，男，1970年11月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。1998年7月毕业于复旦大学，经济学硕士。1998年7月至1999年8月，任上海中汇金融外汇咨询公司项目经理；1999年8月至2000年4月，任上海拍拍网络科技有限公司总经理；2000年4月至2002年12月，任中科联控股集团项目管理部总经理；2003年1月加入公司，现任公司研究总监；2015年5月起至今任公司职工代表监事。
3. 张晓达，男，1979年12月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。2002年7月毕业于上海财经大学，法学学士。2002年6月至2005年2月，任中睦投资咨询（上海）有限公司法律咨询顾问；2005年2月至2006年2月，任上海市君悦律师事务所律师助理；2006年2月至2007年5月，任和华利盛律师事务所专职律师；2007年6月至2010年12月，任耀良律师事务所专职律师；2011年1月至2012年3月，任中伦律师事务所律师；2012年3月至2012年9月挂职进修；2012年9月加入公司，现任公司法律合规部经理；2015年5月起至今任公司职工代表监事。
4. 王珊，副总经理，女，1976年10月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。2003年7月毕业于华中师范大学，经济学硕士；2013年10月毕业于中欧国际工商学院EMBA。2003年1月至2004年6月，任德隆友联战略管理有限公司高级经理；2004年7月至2004年10月，任中国飞天集团高级经

理；2004 年 10 月加入中城投资，现任公司副总经理。

5. 缪涤非，副总经理，女，1967 年 11 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。1990 年 7 月毕业于上海大学，工学学士。2001 年至 2003 年华东师范大学政治经济学硕士研修。1990 年 7 月至 1992 年 4 月，就职于上海飞乐股份有限公司；1992 年 5 月至 2001 年 4 月，任上海飞乐音响股份有限公司战略投资部高级投资经理，董事会秘书等职；2001 年 5 月至 2002 年 12 月，任上海盈睿投资管理有限公司总经理助理；2003 年 1 月加入中城投资，现任公司副总经理。
6. 赵珂，董事会秘书，女，1976 年 10 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。1999 年 7 月毕业于上海财经大学，法学学士；2005 年 7 月毕业于英国埃克塞特大学，金融与投资硕士。2015 年 10 月毕业于中欧国际工商学院 EMBA。1999 年 7 月至 2004 年 7 月，就职于国家软件产业基地上海浦东软件园股份有限公司任规划发展部主管，曾参与多家 IT 企业战略投资和孵化项目的投资管理；2006 年 2 月加入中城投资，现任公司董事会秘书。

## 二、员工情况

### （一）在职员工（母公司及主要子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
高管	6	6
投融资人员	36	35
财富中心人员	7	7
投资顾问人员	3	4
资产管理人员	5	4
财务人员	6	6
风险稽核人员	5	5
法律合规人员	5	4
运营管理人员	3	3
研究人员	4	4
行政人员	6	6
人力资源人员	3	3
<b>员工总计</b>	<b>89</b>	<b>87</b>

注：可以分类为：行政管理人员、生产人员、销售人员、技术人员、财务人员等。

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	2	2
硕士	34	33
本科	39	45
专科	13	6
专科以下	1	1
<b>员工总计</b>	<b>89</b>	<b>87</b>

人员变动、人才引进、培训、招聘、薪酬政策、需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

1. 人员变动：报告期内，公司核心团队和关键技术人员保持稳定，人员变动主要有两方面，其一为上海中城展理财富投资管理有限公司因股权出售，公司不再拥有控制权，相应人员也剥离出公司整体体系；其二为公司定位于多类别资产管理公司，公司积极开拓新业务，增加了大量的新业务条线员工，以上人员

变动均为年度内人员正常流动；

2. 人才引进与招聘：报告期内，根据公司战略性人力资源规划，采用市场化方式吸纳人才，落实以人为本的人才选、用、留策略，为企业的持久发展提供了坚实的人力资源保障；
3. 培训政策：报告期内，公司的培训工作紧紧围绕公司的年度任务目标和重点工作，以员工能力建设为主题，遵循按需施教、学以致用原则，结合内外资源，实施人才梯度培养，满足公司发展对各类人才的需求；
4. 薪酬政策：报告期内，公司参考市场水平，优化薪酬福利结构，向员工提供具有市场竞争力的薪酬，并根据公司现有的组织结构和管理模式，制定了完善的薪酬体系及考核激励机制，实行以固定岗位工资为主，多种激励并存的薪酬激励体系，根据员工承担的职责和工作的绩效考核情况支付报酬；
5. 需公司承担费用的离退休职工人数：无。

## （二）核心员工

单位：股

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量	期末股票期权数量
核心员工	0	0	0	0

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及其变动情况：

报告期内，公司核心业务人员为：张海泉、袁存皇、缪涤非、王珊、赵珂、孙树涛，基本情况如下：

1. 张海泉，副总经理，男，1973年10月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。1996年7月毕业于西安建筑科技大学，工学学士；2002年4月毕业于浙江大学，工商管理硕士。1996年7月至1998年3月，就职于建材工业部浙江新型建材设计院；1998年3月至2000年3月，任北京贝塔斯曼投资管理有限公司华东区首席代表；2000年3月至2002年1月，任上海都市房地产发展有限公司项目主管；2002年1月至2003年5月，任戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司投资部经理；2003年5月加入中城投资，现任公司副总经理。

2. 袁存皇，副总经理，男，1975年4月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。1997年7月毕业于上海大学，经济学学士；2004年4月毕业于东华大学，工商管理硕士；2013年5月至今，长江商学院EMBA在读。1997年7月至1998年8月，任上海电力局变配电工程公司成本会计；1998年9月至2000年4月，任大韩航空财务主管；2000年4月至2001年8月，任上海互联网创业投资有限公司财务经理；2001年9月至2008年4月，任上海慧融科技发展有限公司合伙人；2008年4月加入中城投资，现任公司副总经理兼财务负责人。

3. 缪涤非，详见本报告第八节“董事、监事、高级管理人员及员工情况”之“一、董事、监事、高级管理人员”之“（三）变动情况”。

4. 王珊，详见本报告第八节“董事、监事、高级管理人员及员工情况”之“一、董事、监事、高级管理人员”之“（三）变动情况”。

5. 赵珂，详见本报告第八节“董事、监事、高级管理人员及员工情况”之“一、董事、监事、高级管理人员”之“（三）变动情况”。

6. 孙树涛，详见本报告第八节“董事、监事、高级管理人员及员工情况”之“一、董事、监事、高级管理人员”之“（三）变动情况”。

报告期内，公司核心业务团队稳定，核心业务人员报告期内未发生变动。

## 第九节公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	是
董事会是否设置专业委员会	否
董事会是否设置独立董事	否
投资机构是否派驻董事	否
监事会对本年监督事项是否存在异议	否
管理层是否引入职业经理人	是
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	否

### 一、公司治理

#### （一）制度与评估

##### 1、公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《业务规则》以及其他相关法律法规与规范性文件的要求，不断完善公司治理机制，形成了股东大会、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，股东大会、董事会、监事会和经营管理层在职权范围内各司其职、各负其责，确保公司治理的规范有效。另在制度上，建立健全了公司内控制度，形成了新的《公司章程》，并建立与完善了公司“三会议事规则”、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》、《财务管理制度》等一系列重要制度，为公司治理的有效性提供了制度保障。此外，公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序均符合有关法律法规和公司章程要求，公司重大生产经营决策、投资决策和财务决策均按照《公司章程》及相关内控制度规定的程序和规则进行，明确了内部监管工作的职能及运作程序，强化了管理人员和员工在处理公司事务时的合法合规性，促进了公司整体管理水平的提高。

##### 2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

报告期内，公司建立健全了由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的治理机制，完善了《公司章程》，制定了“三会”议事规则、对外担保、关联交易、信息披露、投资者关系管理等相关制度，通过有效的法人治理以及内控制度的实施，畅通了股东知晓公司经营和决策的渠道，提升了股东参与公司经营、监督企业运营的积极性，保障了公司决策运行的有效性和贯彻力度，切实有效的保护了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，确保所有股东，特别是中小股东充分行使其合法权利。

##### 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

截止报告期末，公司重要的人事变动、对外投资、融资、管理交易等重大决策均按照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《业务规则》以及其他相关法律法规与规范性文件的要求规范运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷。

##### 4、公司章程的修改情况

2015 年 5 月 26 日，因公司拟在全国中小企业股份转让系统挂牌，根据《公司法》、《非上市公众公司

监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号—章程必备条款》等规定要求，对章程进行了全面修订，经公司 2015 年第二次股东大会审议通过后，形成了新的《公司章程》。

## （二）三会运作情况

### 1、三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
股东大会	6	<p>(1) 2015 年 4 月 30 日，公司召开 2015 年第一次股东大会，审议通过了公司 2014 年财务决算报告、2015 年财务预算报告以及 2014 年利润分配方案的相关议案；(2) 2015 年 5 月 26 日，公司召开了 2015 年第二次股东大会，审议通过了《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易决策制度、对外担保管理制度、蔡奎辞任董事以及改选陈俊为非职工代表监事的相关议案；(3) 2015 年 5 月 29 日，公司召开了 2015 年第三次股东大会，审议通过了公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，授权董事会办理挂牌相关事宜以及挂牌后采取协议转让方式的相关议案；(4) 2015 年 10 月 13 日，公司召开 2015 年第四次临时股东大会，审议通过了公司在上海证券交易所向合格投资者公开发行公司债券，并授权总经理办理公开发行公司债券相关事宜的相关议案；(5) 2015 年 10 月 15 日，公司召开 2015 年第五次临时股东大会，审议通过了公司在上海证券交易所非公开发行公司债券，并授权总经理办理非公开发行公司债券相关事宜的相关议案；(6) 2015 年 11 月 24 日，公司召开 2015 年第六次临时股东大会，会议审议通过了公司董事会、监事会换届选举、2016 年第一轮融资计划、员工持股计划草案及相应授权的相关议案。</p> <p>(1) 2015 年 4 月 30 日，公司召开 2015 年第一次股东大会，审议通过了公司 2014 年财务决算报告、2015 年财务预算报告以及 2014 年利润分配方案的相关议案；(2) 2015 年 5 月 26 日，公司召开了 2015 年第二次股东大会，审议通过了《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易决策制度、对外担保管理制度、蔡奎辞任董事以及改选陈俊为非职工代表监事的相关议案；(3) 2015 年 5 月 29 日，公司召开了 2015 年第三次股东大会，审议通过了公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，授权董事会办理挂牌相关事宜以及挂牌后采取协议转让方式的相关议案；(4) 2015 年 10 月 13 日，公司召开 2015 年第四次临时股东大会，审议通过了公司在上海证券交易所向合格投资</p>

		<p>者公开发行公司债券，并授权总经理办理公开发行公司债券相关事宜的相关议案；（5）2015 年 10 月 15 日，公司召开 2015 年第五次临时股东大会，审议通过了公司在上海证券交易所非公开发行公司债券，并授权总经理办理非公开发行公司债券相关事宜的相关议案；（6）2015 年 11 月 24 日，公司召开 2015 年第六次临时股东大会，会议审议通过了公司董事会、监事会换届选举、2016 年第一轮融资计划、员工持股计划草案及相应授权的相关议案。</p>
<p>董事会</p>	<p>14</p>	<p>（1）2015 年 1 月 14 日，公司召开了第一届董事会第三十次会议，审议通过了关于投资“四川天佑归谷科技有限公司”的相关议案；（2）2015 年 1 月 22 日，公司召开了第一届董事会第三十一次会议，审议通过了提名并任命公司高管的相关议案；（3）2015 年 3 月 29 日，公司召开了第一届董事会第三十二次会议，审议通过了投资深圳市吉屋网络技术有限公司以及以种子资本投资道安资本对冲基金的相关议案；（4）2015 年 4 月 8 日，公司召开了第一届董事会第三十三次会议，审议通过了公司 2014 年财务决算报告、2015 年财务预算报告、2014 年利润分配预案、新三板挂牌及成立股权投资、证券投资、海外房地产专项投资业务决策委员会等相关议案；（5）2015 年 4 月 9 日，公司召开了第一届董事会第三十四次会议，审议通过了关于发展财富管理业务的相关议案；（6）2015 年 5 月 10 日，公司召开了第一届董事会第三十五次会议，审议通过了《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易决策制度、对外担保管理制度、总经理工作制度、信息披露管理制度、董事会秘书工作规则、投资者关系管理办法以及蔡奎辞任董事等相关议案；（7）2015 年 5 月 12 日，公司召开了第一届董事会第三十六次会议，审议通过了提名并任命公司高管的相关议案；（8）2015 年 5 月 13 日，公司召开了第一届董事会第三十七次会议，审议通过了公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，授权董事会办理挂牌相关事宜、挂牌后采取协议转让方式等相关议案；（9）2015 年 5 月 21 日，公司召开了第一届董事会第三十八次会议，审议通过了转让中城未来下属三家合资管理公司部分股权的相关议案；（10）2015 年 9 月 26 日，公司召开了第一届董事会第三十九次会议，审议通过了设立上海中城荣耀股权投资基金管理有</p>

		<p>限公司的相关议案；（11）2015 年 9 月 28 日，公司召开了第一届董事会第四十次会议，审议通过了公司在上海证券交易所向合格投资者公开发行公司债券，并授权总经理办理公开发行公司债券相关事宜等相关议案；（12）2015 年 9 月 30 日，公司召开了第一届董事会第四十一次会议，审议通过了公司在上海证券交易所非公开发行公司债券并授权总经理办理非公开发行公司债券相关事宜等相关议案；（13）2015 年 11 月 24 日，公司召开了第一届董事会第四十二次会议，审议通过了公司董事会换届选举、2016 年第一轮融资计划、员工持股计划草案及相应授权等相关议案；（14）2015 年 12 月 29 日，公司召开了第一届董事会第四十三次会议，审议通过了参与发起设立人寿保险公司的相关议案。（1）2015 年 1 月 14 日，公司召开了第一届董事会第三十次会议，审议通过了关于投资“四川天佑归谷科技有限公司”的相关议案；（2）2015 年 1 月 22 日，公司召开了第一届董事会第三十一次会议，审议通过了提名并任命公司高管的相关议案；（3）2015 年 3 月 29 日，公司召开了第一届董事会第三十二次会议，审议通过了投资深圳市吉屋网络技术有限公司以及以种子资本投资道安资本对冲基金的相关议案；（4）2015 年 4 月 8 日，公司召开了第一届董事会第三十三次会议，审议通过了公司 2014 年财务决算报告、2015 年财务预算报告、2014 年利润分配预案、新三板挂牌及成立股权投资、证券投资、海外房地产专项投资业务决策委员会等相关议案；（5）2015 年 4 月 9 日，公司召开了第一届董事会第三十四次会议，审议通过了关于发展财富管理业务的相关议案；（6）2015 年 5 月 10 日，公司召开了第一届董事会第三十五次会议，审议通过了《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易决策制度、对外担保管理制度、总经理工作制度、信息披露管理制度、董事会秘书工作规则、投资者关系管理办法以及蔡奎辞任董事等相关议案；（7）2015 年 5 月 12 日，公司召开了第一届董事会第三十六次会议，审议通过了提名并任命公司高管的相关议案；（8）2015 年 5 月 13 日，公司召开了第一届董事会第三十七次会议，审议通过了公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，授权董事会办理挂牌相关事宜、挂牌后采取协议转让方式等相关议案；（9）2015 年 5 月 21 日，公司</p>
--	--	--

		召开了第一届董事会第三十八次会议，审议通过了转让中城未来下属三家合资管理公司部分股权的相关议案；（10）2015 年 9 月 26 日，公司召开了第一届董事会第三十九次会议，审议通过了设立上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司的相关议案；（11）2015 年 9 月 28 日，公司召开了第一届董事会第四十次会议，审议通过了公司在上海证券交易所向合格投资者公开发行公司债券，并授权总经理办理公开发行公司债券相关事宜等相关议案；（12）2015 年 9 月 30 日，公司召开了第一届董事会第四十一次会议，审议通过了公司在上海证券交易所非公开发行公司债券并授权总经理办理非公开发行公司债券相关事宜等相关议案；（13）2015 年 11 月 24 日，公司召开了第一届董事会第四十二次会议，审议通过了公司董事会换届选举、2016 年第一轮融资计划、员工持股计划草案及相应授权等相关议案；（14）2015 年 12 月 29 日，公司召开了第一届董事会第四十三次会议，审议通过了参与发起设立人寿保险公司的相关议案。
监事会	2	（1）2015 年 5 月 10 日，公司召开了第一届监事会第二次会议，审议通过了监事会议事规则以及改选陈俊为非职工代表监事的相关议案；（2）2015 年 11 月 8 日，公司召开了第一届监事会第三次会议，审议通过了监事会换届选举的相关议案。

## 2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、董事会会议、监事会会议的召集、召开和表决程序均符合挂牌公司所适用的有关法律法规以及《公司章程》、“三会”议事规则的相关规定，决议内容合法有效，且各项决议均得到有效落实。

### （三）公司治理改进情况

报告期内，公司根据《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号—章程必备条款》等规定要求，对公司章程进行了全面修订，进一步完善了以股东大会、董事会、监事会、经营管理层分权与制衡的公司治理机制。配合上述机制，还进一步建立健全了“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》、《财务管理制度》等一系列重要的内部制度，为建立现代企业制度搭建了制度保障平台。报告期内，公司三会的召集、召开和决策程序均符合挂牌公司所适用的有关法律法规以及《公司章程》与内部相关制度的要求，董事、监事及高级管理人员均按照相关法律法规履行各自的权利和义务，公司重大决策均按照《公司章程》及有关内部控制制度的程序和规则进行，截至报告期末，三会依法运作，未出现违法违规现象和重大缺陷。公司的高级管理人员均为职业经理人，但报告期内，公司未新引入职业经理人。

#### （四）投资者关系管理情况

依照公司《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》等规定，董事会指定公司董事会秘书负责投资者关系管理和日常信息披露工作，接待股东的来访和咨询。公司充分利用全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www. neeq. com. cn）、公司网站、热线电话、董秘信箱等手段及时向投资者发布信息、答疑解惑，加强与投资者尤其是中小投资者的交流沟通，保障投资者的各项合法权利。

#### （五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议（如有）

-

## 二、内部控制

### （一）监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

### （二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司共有 55 名股东，所有股东持有的公司股份比例均不超过 5%，公司无控股股东；上述 55 名股东大多为境内知名房地产及相关产业链企业，分属于不同的实际控制主体，不存在单一或少数主体控制公司的情形，公司也无实际控制人；因此，报告期内不存在控股股东或实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面影响公司独立性或自主经营能力的情形。

### （三）对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部管理制度均是依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《业务规则》等相关法律法规与规范性文件以及《公司章程》的要求，结合公司自身的实际情况制定，符合现代企业制度的要求，符合监管部门对公司的监管要求，在合规性和完整性方面不存在重大缺陷。此外，公司还充分意识到内部控制建设的重要性、长期性和系统性，根据监管要求，结合所处行业发展、公司经营现状和战略规划，一致致力于不断完善内部控制体系。

#### 1. 关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算的具体细节制度，并按照要求进行独立核算，保证公司正常开展会计核算工作。

#### 2. 关于财务管理体系

报告期内，公司完善了《财务管理制度》，并严格贯彻和落实新修订的《财务管理制度》以及其他各项公司财务管理制度，在国家政策及制度的指引下，不断梳理财务管理体系，明确汇报关系，做到体系清晰有效。

#### 3. 关于风险控制体系

报告期内，公司严格贯彻监管部门的各项要求，积极建设企业风险控制体系。认真分析信用风险、市场风险、操作风险、流动性风险等风险，采取事前防范、事中监管、事后总结等措施，从企业规范、保护投资者利益的角度完善风险控制体系。同时，公司未雨绸缪，根据市场变化，主动对公司各项风险控制制度进行修订和增补，严格要求公司各部门贯彻执行，并定期开展内部风险稽核。

报告期内，公司未发现上述管理制度存在重大缺陷。

### （四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司尚未建立《年度信息披露重大差错责任追究制度》。

## 第十节财务报告

### 一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	京永审字（2016）第 14654 号
审计机构名称	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层
审计报告日期	2016 年 4 月 1 日
注册会计师姓名	王波、刘琚
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	1

审计报告正文：

## 审 计 报 告

京永审字（2016）第 14654 号

上海中城联盟投资管理股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海中城联盟投资管理股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审

计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：王波

中国注册会计师：刘珺

## 二、财务报表

### (一)合并资产负债表 单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	572,933,944.31	242,430,125.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
买入返售金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	109,891,198.58	91,238,624.18
预付款项	六、3	394,667.31	5,961,993.33
应收利息			
应收股利	六、4	16,740,018.00	18,558,041.64
其他应收款	六、5	14,382,963.30	2,641,600.47
存货	六、6	0.00	22,699.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	六、7	200,000,000.00	
其他流动资产	六、8	4,354,000,000.00	3,659,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>5,268,342,791.50</b>	<b>4,019,853,083.85</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、9	779,294,339.31	603,150,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、10	88,198,721.13	34,118,981.25
投资性房地产	六、11	1,501,665,042.89	1,813,113,242.78
固定资产	六、12	3,017,200.70	2,518,070.73
在建工程		0.00	0.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	六、13		13,998.69
长期待摊费用	六、14	2,853,229.87	2,159,771.35
递延所得税资产	六、15	83,181,928.56	63,600,532.03
其他非流动资产	六、16	711,672,150.13	548,180,868.70
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,169,882,612.59</b>	<b>3,066,855,465.53</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,438,225,404.09</b>	<b>7,086,708,549.38</b>

<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、18	516,600,000.00	1,374,000,000.00
向中央银行借款		_____	_____
吸收存款及同业存放		_____	_____
应付短期融资款		_____	_____
拆入资金		_____	_____
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		_____	_____
衍生金融负债		_____	_____
应付票据		_____	_____
应付账款	六、19	_____	576,000.00
预收款项	六、20	9,728,770.98	9,663,135.99
卖出回购金融资产款		_____	_____
应付手续费及佣金		_____	_____
应付职工薪酬	六、21	16,147,748.07	16,064,108.73
应交税费	六、22	111,042,332.05	159,610,620.84
应付利息		_____	_____
应付股利	六、23	_____	1,674,565.04
其他应付款	六、24	362,823,324.88	234,586,789.98
应付分保账款		_____	_____
保险合同准备金		_____	_____
代理买卖证券款		_____	_____
代理承销证券款		_____	_____
划分为持有待售的负债		_____	_____
一年内到期的非流动负债		_____	_____
其他流动负债	六、25	3,527,620,000.00	2,568,500,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>4,543,962,175.98</b>	<b>4,364,675,220.58</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、26	1,284,000,000.00	495,000,000.00
应付债券	六、27	294,900,000.00	_____
其中：优先股		_____	_____
永续债		_____	_____
长期应付款		_____	_____
长期应付职工薪酬		_____	_____
专项应付款		_____	_____
预计负债		_____	_____
递延收益		_____	_____
递延所得税负债		_____	_____
其他非流动负债		_____	_____
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,578,900,000.00</b>	<b>495,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>6,122,862,175.98</b>	<b>4,859,675,220.58</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六、28	1,636,300,000.00	1,636,300,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、29	162,374,335.51	162,498,886.42
减：库存股		0.00	
其他综合收益	六、30	-4,853,066.83	0.00
专项储备		0.00	
盈余公积	六、31	115,933,947.95	96,262,743.21
一般风险准备		0.00	
未分配利润	六、32	430,905,392.64	336,498,031.34
归属于母公司所有者权益合计		2,340,660,609.27	2,231,559,660.97
少数股东权益	六、33	-25,297,381.16	-4,526,332.17
<b>所有者权益总计</b>		<b>2,315,363,228.11</b>	<b>2,227,033,328.80</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>8,438,225,404.09</b>	<b>7,086,708,549.38</b>

法定代表人：路林 主管会计工作负责人：衷存皇 会计机构负责人：陆培基

(二) 母公司资产负债表单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		484,791,506.76	170,984,711.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
买入返售金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	92,428,086.58	63,041,487.35
预付款项		525,816.59	422,205.08
应收利息			
应收股利		0.00	98,607,886.25
其他应收款	十三、2	519,587,320.92	726,071,470.36
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		200,000,000.00	
其他流动资产		4,354,000,000.00	3,532,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>5,651,332,730.85</b>	<b>4,591,127,760.92</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		211,912,696.00	6,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	984,116,687.41	785,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		2,793,951.50	2,067,460.08
在建工程			

工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,774,063.20	2,159,771.35
递延所得税资产		10,476,571.41	11,505,295.03
其他非流动资产		630,000,000.00	521,230,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,842,073,969.52</b>	<b>1,327,962,526.46</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,493,406,700.37</b>	<b>5,919,090,287.38</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		506,600,000.00	484,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			2,227,054.00
应付职工薪酬		15,870,785.64	16,055,000.00
应交税费		92,153,866.82	143,651,765.17
应付利息			
应付股利			
其他应付款		557,688,784.02	311,071,764.15
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		3,527,620,000.00	2,568,500,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>4,699,933,436.48</b>	<b>3,525,505,583.32</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		127,000,000.00	100,000,000.00
应付债券		294,900,000.00	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>421,900,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>5,121,833,436.48</b>	<b>3,625,505,583.32</b>

<b>所有者权益：</b>			
股本		1,636,300,000.00	1,636,300,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		161,282,800.00	161,282,800.00
减：库存股		0.00	
其他综合收益		-7,309.97	
专项储备		0.00	
盈余公积		115,933,947.95	96,262,743.21
一般风险准备			
未分配利润		458,063,825.91	399,739,160.85
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,371,573,263.89</b>	<b>2,293,584,704.06</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>7,493,406,700.37</b>	<b>5,919,090,287.38</b>

(三) 合并利润表单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业总收入</b>		862,101,077.02	939,906,884.11
其中：营业收入	六、34	862,101,077.02	939,906,884.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		766,382,773.71	798,828,350.21
其中：营业成本	六、34	544,097,087.56	561,720,708.62
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、35	43,548,680.41	50,228,709.83
销售费用	六、36	337,576.10	0.00
管理费用	六、37	75,696,464.92	56,250,348.73
财务费用	六、38	102,680,981.23	130,747,816.17
资产减值损失	六、39	21,983.49	-119,233.14
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、40	159,581,054.52	90,395,646.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-832,043.30	2,904,919.01
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>255,299,357.83</b>	<b>231,474,180.50</b>
加：营业外收入	六、41	25,553,675.02	21,089,000.00
其中：非流动资产处置利得		11,792.03	

减：营业外支出	六、42	837,125.90	57,984.75
其中：非流动资产处置损失			57,885.73
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		280,015,906.95	252,505,195.75
减：所得税费用	六、43	62,844,177.10	56,122,549.41
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		217,171,729.85	196,382,646.34
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		232,794,743.63	217,457,036.48
少数股东损益		-15,623,013.78	-21,074,390.14
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-4,853,066.83	0.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,853,066.83	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-4,853,066.83	0.00
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-11,476,630.83	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		6,623,564.00	
6. 其他			
归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		212,318,663.02	196,382,646.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		227,941,676.80	217,457,036.48
归属于少数股东的综合收益总额		-15,623,013.78	-21,074,390.14
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	十五、2	0.14	0.13
（二）稀释每股收益	十五、2	0.14	0.13

法定代表人：路林 主管会计工作负责人：衷存皇 会计机构负责人：陆培基

**（四）母公司利润表单位：元**

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业收入</b>	十三、4	683,183,651.62	810,791,811.16
减：营业成本	十三、4	438,130,102.70	489,964,026.61
营业税金及附加		31,456,134.73	34,886,149.59
销售费用			
管理费用		47,187,327.61	32,636,679.15
财务费用		-2,293,570.16	
资产减值损失		91,500.00	-2,267,022.94

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十三、5	69,348,565.81	141,336,927.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		237,960,722.55	396,908,906.30
加：营业外收入		25,158,252.43	20,581,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		737,006.94	57,885.73
其中：非流动资产处置损失			57,885.73
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		262,381,968.04	417,432,020.57
减：所得税费用		65,669,920.65	104,480,660.77
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		196,712,047.39	312,951,359.80
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-7,309.97	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-7,309.97	0.00
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-7,309.97	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		196,704,737.42	312,951,359.80
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

**（五）合并现金流量表单位：元**

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		843,659,889.11	911,582,420.32
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			

回购业务资金净增加额		_____	_____
收到的税费返还		_____	_____
收到其他与经营活动有关的现金	六、44	148,576,012.15	35,783,878.31
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>992,235,901.26</b>	<b>947,366,298.63</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		435,127,475.88	474,426,287.03
客户贷款及垫款净增加额		_____	_____
存放中央银行和同业款项净增加额		_____	_____
支付原保险合同赔付款项的现金		_____	_____
支付利息、手续费及佣金的现金		_____	_____
支付保单红利的现金		_____	_____
支付给职工以及为职工支付的现金		64,897,917.08	35,993,606.78
支付的各项税费		181,847,495.39	94,532,093.16
支付其他与经营活动有关的现金	六、44	66,057,993.06	35,253,819.92
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>747,930,881.41</b>	<b>640,205,806.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>244,305,019.85</b>	<b>307,160,491.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		6,561,029,035.83	8,580,386,102.00
取得投资收益收到的现金		127,010,756.84	68,932,685.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		42,303.00	1,075.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		275,571,700.48	_____
收到其他与投资活动有关的现金	六、44	_____	872,347.85
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>6,963,653,796.15</b>	<b>8,650,192,210.81</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,969,074.43	903,257,378.90
投资支付的现金		7,835,960,000.00	9,088,786,802.00
质押贷款净增加额		_____	_____
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		_____	_____
支付其他与投资活动有关的现金	六、44	_____	_____
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>7,843,929,074.43</b>	<b>9,992,044,180.90</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-880,275,278.28</b>	<b>-1,341,851,970.09</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		250,000.00	11,983,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		250,000.00	11,983,300.00
取得借款收到的现金		1,111,200,000.00	1,874,000,000.00
发行债券收到的现金		294,900,000.00	_____
收到其他与筹资活动有关的现金	六、44	4,983,020,000.00	8,345,400,077.90
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>6,389,370,000.00</b>	<b>10,231,383,377.90</b>
偿还债务支付的现金		1,298,500,000.00	1,234,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		221,133,368.88	199,854,467.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00	2,674,535.03
支付其他与筹资活动有关的现金	六、44	3,908,000,000.00	7,656,900,077.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,427,633,368.88</b>	<b>9,091,404,545.27</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>961,736,631.12</b>	<b>1,139,978,832.63</b>

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,034,246.04	-886.91
五、现金及现金等价物净增加额		322,732,126.65	105,286,467.37
加：期初现金及现金等价物余额		242,430,125.23	137,143,657.86
六、期末现金及现金等价物余额		565,162,251.88	242,430,125.23

法定代表人：路林 主管会计工作负责人：衷存皇 会计机构负责人：陆培基

(六) 母公司现金流量表单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		651,569,998.39	807,508,646.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	十三、6	494,167,987.04	23,390,741.23
<b>经营活动现金流入小计</b>		1,145,737,985.43	830,899,388.00
购买商品、接受劳务支付的现金		398,211,306.42	415,140,233.03
支付给职工以及为职工支付的现金		55,054,408.26	30,806,297.74
支付的各项税费		154,827,475.99	88,305,214.93
支付其他与经营活动有关的现金	十三、6	32,450,836.85	376,020,363.69
<b>经营活动现金流出小计</b>		640,544,027.52	910,272,109.39
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		505,193,957.91	-79,372,721.39
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		6,196,520,000.00	8,394,886,102.00
取得投资收益收到的现金		168,024,087.30	100,172,862.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		42,303.00	1,075.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		6,364,586,390.30	8,495,060,039.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,184,693.00	3,604,045.90
投资支付的现金		7,739,698,000.00	8,834,036,802.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		7,742,882,693.00	8,837,640,847.90
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-1,378,296,302.70	-342,580,808.52
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		629,100,000.00	524,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	十三、6	4,983,020,000.00	8,345,400,077.90
<b>筹资活动现金流入小计</b>		5,612,120,000.00	8,869,400,077.90
偿还债务支付的现金		403,500,000.00	709,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		118,716,177.59	70,677,848.62
支付其他与筹资活动有关的现金	十三、6	3,905,000,000.00	7,555,900,077.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>		4,427,216,177.59	8,336,227,926.52
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		1,184,903,822.41	533,172,151.38

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,317.26	-886.91
五、现金及现金等价物净增加额		311,806,794.88	111,217,734.56
加：期初现金及现金等价物余额		170,984,711.88	59,766,977.32
六、期末现金及现金等价物余额		482,791,506.76	170,984,711.88

(七) 合并股东权益变动表单位：元

项目	本期										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年期末余额	1,636,300,000.00	162,498,886.42	___	0.00	___	96,262,743.21	___	336,498,031.34	-4,526,332.17	2,227,033,328.80	
加：会计政策变更	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	
前期差错更正	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	
同一控制下企业合并	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	
其他	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	
二、本年期初余额	1,636,300,000.00	162,498,886.42	0.00	0.00	0.00	96,262,743.21	0.00	336,498,031.34	-4,526,332.17	2,227,033,328.80	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	-4,853,066.83	0.00	19,671,204.74	0.00	94,125,618.87	-20,771,048.99	88,172,707.79	
（一）综合收益总额	___	___	___	-4,853,066.83	___	___	___	232,513,001.20	-15,623,013.78	212,036,920.59	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,148,035.21	-5,148,035.21	
1. 股东投入的普通股	___	___	___	___	___	___	___	___	-2,750,000.00	-2,750,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	
4. 其他	___	___	___	___	___	___	___	___	-2,398,035.21	-2,398,035.21	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,671,204.74	0.00	-138,387,382.33	0.00	-118,716,177.59	
1. 提取盈余公积	___	___	___	___	___	19,671,204.74	___	-19,671,204.74	___	0.00	
2. 提取一般风险准备	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	
3. 对所有者（或股东）的分配	___	___	___	___	___	___	___	-118,716,177.59	0.00	-118,716,177.59	
4. 其他	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1. 资本公积转增资本（或股本）	___	___	___	___	___	___	___	___	___	0.00	

2. 盈余公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00
4. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00
2. 本期使用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00
（六）其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00
<b>四、本年期末余额</b>	<b>1,636,300,000.00</b>	<b>162,374,335.51</b>	<b>0.00</b>	<b>-4,853,066.83</b>	<b>0.00</b>	<b>115,933,947.95</b>	<b>0.00</b>	<b>430,905,392.64</b>	<b>-25,297,381.16</b>	<b>2,315,363,228.11</b>

项目	上期										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
<b>一、上年期末余额</b>	1,636,300,000.00	161,282,800.00	—	—	—	64,967,607.23	—	221,013,979.46	6,666,862.88	2,090,231,249.57	
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	
同一控制下企业合并	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	
<b>二、本年期初余额</b>	<b>1,636,300,000.00</b>	<b>161,282,800.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>64,967,607.23</b>	<b>0.00</b>	<b>221,013,979.46</b>	<b>6,666,862.88</b>	<b>2,090,231,249.57</b>	
<b>三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）</b>	<b>0.00</b>	<b>1,216,086.42</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>31,295,135.98</b>	<b>0.00</b>	<b>115,484,051.88</b>	<b>-11,193,195.05</b>	<b>136,802,079.23</b>	
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	217,457,036.48	-21,074,390.14	196,382,646.34	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	1,216,086.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,555,760.12	13,771,846.54	
1. 股东投入的普通股	—	—	—	—	—	—	—	—	11,983,300.00	11,983,300.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	

4. 其他		1,216,086.42							572,460.12	1,788,546.54
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,295,135.98	0.00	-101,972,984.60	-2,674,565.03	-73,352,413.65
1. 提取盈余公积						31,295,135.98		-31,295,135.98		0.00
2. 提取一般风险准备										0.00
3. 对所有者（或股东）的分配								-70,677,848.62	-2,674,565.03	-73,352,413.65
4. 其他										0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）										0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）										0.00
3. 盈余公积弥补亏损										0.00
4. 其他										0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取										0.00
2. 本期使用										0.00
(六) 其他										0.00
<b>四、本年期末余额</b>	<b>1,636,300,000.00</b>	<b>162,498,886.42</b>		<b>0.00</b>		<b>96,262,743.21</b>		<b>336,498,031.34</b>	<b>-4,526,332.17</b>	<b>2,227,033,328.80</b>

法定代表人：路林 主管会计工作负责人：袁存皇 会计机构负责人：陆培基

(八) 母公司股东权益变动表单位：元

项目	本期							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,636,300,000.00	161,282,800.00				96,262,743.21	399,739,160.85	2,293,584,704.06
加：会计政策变更								0.00
前期差错更正								0.00
其他								0.00

二、本年期初余额	1,636,300,000.00	161,282,800.00	0.00	0.00	0.00	96,262,743.21	399,739,160.85	2,293,584,704.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	-7,309.97	0.00	19,671,204.74	58,324,665.06	77,988,559.83
（一）综合收益总额				-7,309.97			196,712,047.39	196,704,737.42
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 股东投入的普通股								0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
4. 其他								0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,671,204.74	-138,387,382.33	-118,716,177.59
1. 提取盈余公积						19,671,204.74	-19,671,204.74	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配								0.00
3. 其他								0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）								0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
（六）其他								0.00
四、本年期末余额	1,636,300,000.00	161,282,800.00	0.00	-7,309.97	0.00	115,933,947.95	458,063,825.91	2,371,573,263.89

项目	上期							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

一、上年期末余额	1,636,300,000.00	161,282,800.00				64,967,607.23	188,760,785.65	2,051,311,192.88
加：会计政策变更								0.00
前期差错更正								0.00
其他								0.00
二、本年期初余额	1,636,300,000.00	161,282,800.00	0.00	0.00	0.00	64,967,607.23	188,760,785.65	2,051,311,192.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,295,135.98	210,978,375.20	242,273,511.18
（一）综合收益总额							312,951,359.80	312,951,359.80
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 股东投入的普通股								0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
4. 其他								0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,295,135.98	-101,972,984.60	-70,677,848.62
1. 提取盈余公积						31,295,135.98	-31,295,135.98	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配								0.00
3. 其他								0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）								0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
（六）其他								0.00

四、本年年末余额	1,636,300,000.00	161,282,800.00	—	—	—	96,262,743.21	399,739,160.85	2,293,584,704.06
----------	------------------	----------------	---	---	---	---------------	----------------	------------------

# 上海中城联盟投资管理股份有限公司

## 财务报表附注

截止 2015 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

### 一、 公司（以下简称“公司”或“本公司”）的基本情况

#### 1、 公司基本情况：

本公司前身系上海中城房网投资管理有限公司, 经上海市工商行政管理局浦东新区分局批准成立于 2002 年 9 月 28 日, 企业法人营业执照注册号: 310115000710007, 注册资本 10000 万元。2003 年 5 月 21 日, 公司名称变更为上海中城联盟投资管理有限公司。

根据 2004 年 9 月 28 日的股东会决议, 注册资本由 10000 万元增加至 12510 万元, 本次增资溢价 25.1 万元计入资本公积, 并经上海骁天诚联合会计师事务所出具上骁审内验 (2004) 573 号《验资报告》。

根据 2005 年 5 月 31 日的股东会决议, 注册资本由 12510 万元增加至 15950 万元, 本次增资溢价 172 万元计入资本公积, 并经上海骁天诚联合会计师事务所出具上骁审内验 (2005) 641 号《验资报告》。

根据 2006 年 10 月 1 日的股东会决议, 注册资本由 15950 万元增加至 18100 万元, 本次增资溢价 129 万元计入资本公积, 并经上海宏大信宇会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字 (2006) 第 HB0145 号《验资报告》。

根据 2007 年 9 月 19 日的股东会决议, 注册资本由 18100 万元增加至 22170 万元, 本次增资溢价 348.3 万元计入资本公积, 并经上海宏大信宇会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字 (2007) 第 HB0224 号《验资报告》。

根据 2008 年 10 月 15 日的股东会决议, 注册资本由 22170 万元增加至 24550 万元, 本次增资溢价 258 万元计入资本公积, 并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具“沪宏会师报字 (2008) 第 HB0309 号”《验资报告》。

根据 2009 年 10 月 15 日的股东会决议, 注册资本由 24550 万元增加至 34320 万元,

本次增资溢价1002.6万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2009）第HB0316号《验资报告》。

根据2010年11月9日的股东会决议，注册资本由34320万元增加至40150万元，本次增资溢价1340.9万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2010）第HB0300号《验资报告》。

根据2011年4月14日的股东会决议，注册资本由40150万元增加至44540万元。本次增资以利润转增股本方式增资1114.1万元，以资本公积金分配转增股本方式增资3275.9万元，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2011）第HB0120号《验资报告》。

根据2011年11月18日的股东会决议，注册资本由44540万元增加至48610万元，本次增资溢价1160万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2011）第HB0305号《验资报告》。

根据2012年9月17日的股东会决议及章程的规定，上海中城联盟投资管理有限公司申请整体变更为股份有限公司，变更后的股本仍为人民币48610万元，以截至2012年9月30日止经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审计确认的净资产值536,683,413.67元为基准，按1: 0.905748折合股份48610万股，每股面值1元，股本总额仍为48610万元，上述变更由上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2012）第HB0324号验资报告。

2012年12月15日，本公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体股东一致同意以整体变更的方式发起设立中城联盟投资管理股份有限公司。

根据本公司2013年6月18日第四次临时股东大会会议决议及章程修正案的规定，申请增加注册资本1000万元，变更后注册资本为49610万元，本次增资溢价290万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审验后出具沪宏会师报字（2013）第HB0149号验资报告。

根据本公司2013年6月28日第五次临时股东大会会议决议及章程修正案的规定，申请增加注册资本84960万元，变更后注册资本为134570万元，本次增资溢价9685.44万元计入公司资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审验后出具沪宏会师报字（2013）第HB0168号验资报告。

根据本公司2013年7月16日第六次临时股东大会会议决议及章程修正案的规

定，申请增加注册资本5000万元，变更后注册资本为139570万元，本次增资溢价2250万元计入公司资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审验后出具沪宏会师报字（2013）第HB0174号验资报告。

根据本公司2013年7月20日第七次临时股东大会会议决议及章程修正案的规定，申请增加注册资本24060万元，变更后注册资本为163630万元，本次增资溢价2742.84万元计入公司资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审验后出具沪宏会师报字（2013）第HB0180号验资报告。

本公司于2015年1月13日重新领取了由上海市工商行政管理局换发的注册号为310115000710007的营业执照。

## **2、公司注册地、总部地址：**

上海市浦东新区张杨路707号39F39-21室。

## **3、业务性质及主要经营活动：**

实业投资，资产管理（金融行业除外），企业资产委托管理及其相关业务咨询【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

## **4、财务报告批准报出日**

本财务报表业经公司董事会于2016年4月1日批准报出。

## **二、 财务报表的编制基础**

### **1、 编制基础**

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### **2、 持续经营**

公司具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

### 三、 重要会计政策和会计估计

#### 1、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 3、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，

合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

## **(2) 非同一控制下的企业合并**

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

## 5、 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，除有证据表明不能控制被投资单位的之外，本公司直接或间接持有被投资单位50%以上的表决权，或虽未持有50%以上表决权但满足以下条件之一的，将被投资单位纳入合并财务报表范围：通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位50%以上的表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

### (2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以母公司和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，对子公司的长期股权投资按照权益法调整后编制。编制时将母公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东本期收益。如果子公司会计政策及会计期间与母公司不一致，合并前先按母公司的会计政策及会计期间调整子公司会计报表。

### (3) 报告期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后

的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### （4）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

## 6、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是一项由本公司作为一个参与方共同控制的安排。合营安排分为两类：共同经营和合营企业。共同经营是指共同控制一项安排的参与方享有与该安排相关资产的权利，并承担与该安排相关负债的合营安排；合营企业是共同控制一项安排的参与方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### （1）合营安排的认定

只要两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制，一项安排就可以被认定为合营安排，并不要求所有参与方都对该安排享有共同控制。

### （2）重新评估

如果法律形式、合同条款等相关事实和情况发生变化，合营安排参与方应当对合营安排进行重新评估：一是评估原合营方是否仍对该安排拥有共同控制

权；二是评估合营安排的类型是否发生变化。

### **(3) 共同经营参与方的会计处理**

#### **① 共同经营中，合营方的会计处理**

##### **A、一般会计处理原则**

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：一是确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；二是确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；三是确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；四是按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；五是确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方可能将其自有资产用于共同经营，如果合营方保留了对这些资产的全部所有权或控制权，则这些资产的会计处理与合营方自有资产的会计处理并无差别。

合营方也可能与其他合营方共同购买资产来投入共同经营，并共同承担共同经营的负债，此时，合营方应当按照企业会计准则相关规定确认在这些资产和负债中的利益份额。如按照《企业会计准则第 4 号—固定资产》来确认在相关固定资产中的利益份额，按照金融工具确认和计量准则来确认在相关金融资产和金融负债中的份额。

共同经营通过单独主体达成时，合营方应确认按照上述原则单独所承担的负债，以及按本企业的份额确认共同承担的负债。但合营方对于因其他股东未按约定向合营安排提供资金，按照我国相关法律或相关合同约定等规定而承担连带责任的，从其规定，在会计处理上应遵循《企业会计准则第 13 号—或有事项》。

##### **B、合营方向共同经营投出或者出售不构成业务的资产的会计处理**

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在共同经营将相关资产出售给第三方或相关资产消耗之前（即，未实现内部利润仍包括在共同经营持有的资产账面价值中时），应当仅确认归属于共同经营其他参与方的利得或损失。交易表明投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》（以下简称“资产减值损失准则”）等规定的资产减值损失的，合营

方应当全额确认该损失。

#### C、合营方自共同经营购买不构成业务的资产的会计处理

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前（即，未实现内部利润仍包括在合营方持有的资产账面价值中时），不应当确认因该交易产生的损益中该合营方应享有的部分。即，此时应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

#### D、合营方取得构成业务的共同经营的利益份额的会计处理

合营方取得共同经营中的利益份额，且该共同经营构成业务时，应当按照企业合并准则等相关准则进行相应的会计处理，但其他相关准则的规定不能与本准则的规定相冲突。企业应当按照企业合并准则的相关规定判断该共同经营是否构成业务。该处理原则不仅适用于收购现有的构成业务的共同经营中的利益份额，也适用于与其他参与方一起设立共同经营，且由于有其他参与方注入既存业务，使共同经营设立时即构成业务。

#### ② 对共同经营不享有共同控制的参与方的会计处理原则

对共同经营不享有共同控制的参与方（非合营方），如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，比照合营方进行会计处理。即，共同经营的参与方，不论其是否具有共同控制，只要能够享有共同经营相关资产的权利、并承担共同经营相关负债的义务，对在共同经营中的利益份额采用与合营方相同的会计处理。否则，应当按照相关企业会计准则的规定对其利益份额进行会计处理。

#### （4）关于合营企业参与方的会计处理

合营企业中，参与方应当按照《企业会计准则第2号-长期股权投资》的规定核算其对合营企业的投资。

对合营企业不享有共同控制的参与方（非合营方）应当根据其对该合营企业的影响程度进行相关会计处理：对该合营企业具有重大影响的，应当按照长期股权投资准则的规定核算其对合营企业的投资；对该合营企业不具有重大影响的，应当按照金融工具确认和计量准则的规定核算其对合营企业的投资。

### 7、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公

司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## **8、 外币业务核算方法**

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

### **（1）汇兑差额的处理**

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

### **（2）外币财务报表的折算**

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

## **9、 金融工具**

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

### **（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法**

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其

公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## **(2) 金融资产的分类、确认和计量**

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

### **A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### **B、持有至到期投资**

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

### **C、贷款和应收款项**

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

#### D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

企业在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后

续计量。

### **(3) 金融资产（不含应收款项）减值**

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### **① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值**

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### **② 可供出售金融资产减值**

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转

回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### **(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### **(5) 金融负债的分类和计量**

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值

计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

**(6) 金融负债的终止确认**

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

**(7) 金融资产和金融负债的抵销**

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

**(8) 权益工具**

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，

不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 10、 应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

#### ① 单项金额重大的判断依据或金额标准

单项金额重大的具体标准为：单项金额在100万元（含）以上。

② 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

组合 1	对属于保证金、押金、员工备用金、关联方款项等单独进行减值测试，未发生减值，不计提坏账准备
组合 2	按账龄分析法计提减值准备
组合 3	纳入合并范围的子公司之间的往来单独进行减值测试，未发生减值，不计提坏账准备

组合 2 中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
六个月以内	0	0
六个月至一年	30	30
一至二年	50	50
二至三年	80	80
三年以上	100	100

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明应收款项发生减值的，计提相应的坏账准备。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试

本公司应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量 (不包括尚未发生的未来信用损失) 按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项 (包括以个别方式评估未发生减值的应收款项) 的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

## **11、 存货**

本公司存货主要为低值易耗品。存货在取得时按成本进行初始计量，包括采购成本和其他成本。本公司的低值易耗品采用一次转销法。

## **12、 长期股权投资**

### **(1) 初始计量**

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的

股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

C、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

## **(2) 后续计量**

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其

他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以可供出售金融资产采用成本法核算。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

### **(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据**

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他

方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### 13、 投资性房地产

(1) 本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要为：已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产的计量模式：

采用成本计量模式

①折旧或摊销方法

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	25	5%	3.80

②减值测试方法及会计处理方法

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“附注三、重要会计政策和会计估计”中的“资产减值”。

### 14、 固定资产

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，并且使用年限超过一年，与该资产有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量的有形资产。

(1) 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋建筑物、运输设备、办公及电子设备。

(2) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	25	5%	3.80%
运输设备	4-10	5%-10%	9.50%-22.50%
办公及电子设备	3-5	5%	19.00%-31.67%

## 15、 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

## 16、 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 17、 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### （1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

### （2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离

职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

### **(3) 辞退福利**

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### **(4) 其他长期职工福利**

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## **18、 预计负债**

### **(1) 预计负债的确认标准**

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### **(2) 预计负债的计量方法**

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期

由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确

认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## **19、 收入**

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

### **(1) 自有资产管理收入**

自有资产管理收入即资金使用收入系公司通过股债结合、委托贷款、信托投资、其他债权类投资等方式向其他非金融企业出借资金，收取资金使用收入。本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认自有资产管理收入。

### **(2) 受托资产管理收入**

受托资产管理收入包括基金管理收入和其他受托资产管理收入。其中：

#### **①基金管理收入**

##### **A. 协议约定以基金认缴金额为基数收取的管理费收入**

对协议约定以基金认缴金额为基数收取管理费的基金，在有限合伙人支付第一期出资后，公司开始按照协议约定的收费基数和收费比例分期确认基金管理收入。

##### **B. 管理报酬**

公司作为基金管理人，当基金所投项目实现收益时，公司通常从基金利润分配中获取业绩报酬收入。

对于设有分成门槛的基金，在基金预分配或基金清算分配时按照协议约定方式计算公司业绩报酬，在满足有限合伙协议的分配约定后确认业绩报酬收入。

#### **②其他受托资产管理收入**

受托资产收入按照一定的分配原则进行分配，一般的分配原则为：根据受托管理协议的规定，超出给予委托人获得的基本收益部分由受托管理人享有。本公

司在收入金额能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认收入。

### **(3) 顾问费收入**

顾问费收入是指公司为向其他各方提供咨询服务所收取的报酬。公司按照合同的约定，按照权责发生制原则，在提供咨询服务的当期按直线法确认收入。

### **(4) 让渡资产使用权收入**

让渡资产使用权收入即房屋租赁收入，本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

## **20、 政府补助**

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。当政府文件未明确补助对象，根据补助资金的实际用途，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关。

### **(1) 政府补助的确认时点**

本公司取得政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

### **(2) 政府补助的计量：**

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## **21、 递延所得税资产/递延所得税负债**

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### **(1) 递延所得税资产**

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

## **(2) 递延所得税负债**

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## **22、 租赁**

### **经营租赁**

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## **23、 资产减值**

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高, 从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率, 导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期, 如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者损失)远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产(使用寿命不确定的除外)等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断, 当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的, 将资产的账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的, 本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合, 其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定, 以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

## **24、 重要会计政策和会计估计的变更**

### **(1) 重要会计政策变更**

无。

## (2) 重要会计估计变更

无。

## 四、 税项

### 1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税和应缴纳的营业税计征	1%、5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税和应缴纳的营业税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税和应缴纳的营业税计征	2%
河道费	按实际缴纳的增值税和应缴纳的营业税计征	1%

### 2、税收优惠

无。

## 五、 本期合并财务报表范围及其变化情况

1、2015 年纳入公司合并财务报表的子公司(二级公司)8 家,孙公司(三级公司)6 家,四级公司 21 家,共计 35 家,其中:2015 年新设成立 5 家公司,转让股权而丧失控制权的子公司 4 家。2015 年度公司纳入合并范围的子公司(有限合伙企业)的基本情况如下:

公司全称	公司类型	注册地	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京中城赋比兴投资基金管理中心	有限合伙企业	北京市顺义区北京空港物流基地物流园八街1号	8,800.00	备注1	8,800.00	100.00	100.00
中城赋比兴(天津)股权投资基金合伙企业	有限合伙企业	天津空港经济区西二道82号丽港大厦2-506	10,100.00	备注2	9,900.00	98.02	98.02
上海中城未来投资有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区苍工路287弄8号	50,000.00	备注3	50,000.00	100.00	100.00
上海中城信达雅金融信息服务有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	中国(上海)自由贸易试验区美桂南路338号2幢二层204-08室	1,000.00	备注4	1,000.00	100.00	100.00
上海岳仑投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢2008室	1,000.00	备注5	250.00	100.00	100.00
上海中城联城投资有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市徐汇区虹桥路500号8001室	10,000.00	备注6	10,000.00	100.00	100.00
上海城凯投资有限公司(实到资本4,600.00万元)	有限责任公司(国内合资)	上海市徐汇区中山南二路923号底层B座274室	5,100.00	备注7	3,600.00	78.26	78.26
21家资管公司							
其中:上海翠誉投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢102室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海鼎月投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢103室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海封硕投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢105室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海荷筑投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢106室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海贺承投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢108室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00

公司全称	公司类型	注册地	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
上海鹤励投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢109室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海骏界投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢110室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海礼响投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢111室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海罗贵投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢112室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海觅盛投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢113室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海适豪投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢117室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海望麒投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢118室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海杏雅投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢119室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海旭杏投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢120室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海毅翠投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢121室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海翼菲投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢122室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海引鼎投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢123室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海雍辉投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢124室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00

公司全称	公司类型	注册地	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
上海雍阅投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢125室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海郁景投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢126室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海尊罗投资管理有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢127室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	有限责任公司(国内合资)	上海市奉贤区目华北路388号第一幢307室	30,000.00	备注9	30,000.00	99.00	99.00
中城国际(香港)投资管理有限公司	有限公司	香港特别行政区中环兰桂坊8-11号昌隆商业大厦1楼	USD 1,000.00	备注10	USD 2,000.00	100.00	100.00
中城国际道合投资管理有限公司	有限公司	英属维尔京群岛	USD 5.00		截止财务报表截止日,未实际出资	100.00	100.00
中城国际道吉投资管理有限公司	有限公司	英属维尔京群岛	USD 5.00		截止财务报表截止日,未实际出资	100.00	100.00
中城国际道同投资管理有限公司	有限公司	英属维尔京群岛	USD 5.00		截止财务报表截止日,未实际出资	100.00	100.00
上海中城联盟财富金融信息服务有限公司	一人有限责任公司 (法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢2023室	5,000.00	备注11	2,000.00	100.00	100.00
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	有限公司	上海市奉贤区目华北路388号第一幢408室	10,000.00	备注12	4,500.00	99.00	99.00

备注 1: 一般经营项目: 非证券业务的投资管理、咨询。(不得从事下列业务: 1、发放贷; 2、公开交易证券类投资或金融衍生品交易; 3、以公开方式和募集资金; 4、对除被投资企业以外的企业提供担保);

备注 2: 受托管理股权投资基金, 从事投融资管理及相关咨询服务(国家有专项专营规定的, 按规定执行; 涉及行业许可的, 凭批准文件、证件经营);

备注 3：实业投资，创业投资，投资管理，资产管理，投资咨询。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）；

备注 4：金融信息服务（除金融业务），接受金融机构委托从事金融信息技术外包；接受金融机构委托从事业务流程外包；接受金融机构委托从事金融知识流程外包；投资顾问；资产管理；

备注 5：投资管理，资产管理，实业投资，投资信息咨询（除经纪），企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

备注 6：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询（除经纪）；

备注 7：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询；

备注 8：投资管理，资产管理，实业投资，物业管理，自有房屋租赁（不得从事金融租赁）投资信息咨询（除经纪）等；

备注 9：股权投资基金管理，股权投资，企业管理，投资管理，资产管理【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】；

备注 10：开展境外直接投资、资产管理业务和投资顾问业务；

备注 11：金融信息服务（金融业务除外），投资信息咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，投资管理，资产管理，接受金融机构委托从事金融信息技术外包，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，接受金融机构委托从事金融知识流程外包，从事软件科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让、【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

备注 12：股权投资管理，企业管理，资产管理，投资咨询，商务咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

## 2、本期期合并财务报表范围变化情况

### (1) 本期新纳入合并范围的公司情况

单位：万元、%

企业名称	成立日期	注册资本	实收资本	公司所占权益比例
本期新设立的公司				
中城国际道吉投资管理有限公司 (表下说明 A)	2015 年 3 月 20 日	USD 5.00	0.00	0.00
中城国际道同投资管理有限公司 (表下说明 B)	2015 年 3 月 20 日	USD 5.00	0.00	0.00
上海岳仑投资管理有限公司 (表下 说明 C)	2015 年 3 月 10 日	1,000.00	250.00	100.00
上海中城联盟财富金融信息服务有 限公司 (表下说明 D)	2015 年 4 月 23 日	5,000.00	5,000.00	100.00
上海中城荣耀股权投资基金管理有 限公司 (表下说明 E)	2015 年 11 月 23 日	10,000.00	5,000.00	99.00

说明：

A. 中城国际道吉投资管理有限公司（英文名：CURA International Fortunate Investment Management Company Limited）是本公司子公司中城国际（香港）投资管理有限公司（以下简称：中城香港公司，详见本段“2014 年度合并财务报表范围变化情况”项下的说明）在英属维尔京群岛设立的全资子公司（BVI Company Number; 1866838）。公司注册股份数为 50,000 股，每股 1 美元，现时总发行股数为 1 股，由中城香港公司认购。截止本财务报表报出日中城香港公司尚未实际出资。

B. 中城国际道同投资管理有限公司（英文名：CURA International Union Investment Management Company Limited）同是中城香港公司在英属维尔京群岛设立的全资子公司（BVI Company Number; 1866885）。公司注册股份数为 50,000 股，每股 1 美元，现时总发行股数为 1 股，由中城香港公司认购。截止本财务报表报出日中城香港公司尚未实际出资。

C. 上海岳仑投资管理有限公司成立于 2015 年 3 月 10 日，是由上海中城信达雅金融信息服务有限公司独资成立的一人有限责任公司（法人独资），2015 年 4 月 28 日，上海岳仑投资管理有限公司收到上海中城信达雅金融信息服务有限公司的出资款人民币 250.00 万元。

2015年7月9日上海中城信达雅金融信息服务有限公司将其所持有的上海岳仑投资管理有限公司的全部股权转让给上海中城联盟财富金融信息服务有限公司。

D. 上海中城联盟财富金融信息服务有限公司是本公司于2015年4月23日投资设立的全资子公司，注册资本人民币5,000.00万元，2015年5月20日已收到首批出资2,000.00万元。

E. 上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司系本公司和天津中城基业投资管理有限公司于2015年11月23日共同出资的有限责任公司，公司注册资本人民币10,000万元，截止财务报表截止日实收资本5,000.00万元，其中：本公司实际出资2,475.00万元，占比99.00%，天津中城基业投资管理有限公司出资25.00万元，占比1%。

## (2) 本期减少纳入合并范围的公司情况

单位：万元、%

企业名称	变更原因	出售（转让）持股份额	出售（转让）持股比例
本期因出售股权而丧失控制权所减少子公司			
上海祺郁投资管理有限公司		8,696.00（说明A）	100.00
上海巧硕投资管理有限公司	出售股权	8,540.00（说明A）	100.00
上海锐裕投资管理有限公司		8,618.00（说明A）	100.00
上海中城展理财富投资管理有限公司	出售股权	144.00（说明B）	36.00

说明：对本期发生的因出售丧失控制权的股权而减少子公司的说明：

### A. 上海祺郁投资管理有限公司等3家公司

子公司	出售日	损益确认方法
上海祺郁投资管理有限公司	2015-1-31	将处置对价减去被处置的股权所对应享有的该子公司处置日净资产于本公司合并报表层面的价值的差额确认为处置损益。
上海巧硕投资管理有限公司	2015-1-31	
上海锐裕投资管理有限公司	2015-1-31	

2015年1月31日，本公司将拥有的上海祺郁投资管理有限公司100.00%的股权受让于Alfa Real Estate HK Limited；上海巧硕投资管理有限公司100.00%的股权受让于Beta Real Estate HK Limited；上海锐裕投资管理有限公司100.00%的股权受让于Gamma Real Estate HK Limited。出售日为本公司实际丧失对3家

公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

a. 上海祺郁投资管理有限公司等 3 家公司（以下简称：3 家公司）2013 年成立之初的注册资本均为 50.00 万元，经增资后的注册资本分别为 8,696.00 万元、8,540.00 万元和 8,618.00 万元。

b. 3 家公司处置价格及现金流量列示如下：

单位：元

项 目	金 额
处置价格	287,091,447.50
处置收到的现金和现金等价物	287,091,447.50
减：3 家公司持有的现金和现金等价物	855,427.38
减：存出受限保留金	5,756,680.06
处置收到的现金净额	280,479,340.06

c. 处置 3 家公司的净资产列示如下：

单位：元

项 目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	855,427.38	856,174.38
非流动资产	251,549,114.77	252,160,878.40
流动负债	0	0
非流动负债	0	0
净资产合计	252,404,542.15	253,017,052.78

d. 处置 3 家公司损益计算如下：

单位：元

项 目	内容或金额
由于丧失控制权而产生的利得或损失的列报项目	合并财务报表“投资收益”（详见本报告六、38）
处置价格	287,091,447.50
减：3 家公司于处置日的净资产	252,404,542.15
加：与本公司相关的其他综合收益转入处置当期损益的金额	
处置产生的投资收益	34,686,905.35

e. 3 家公司从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

单位：元

项 目	金 额
收入	0.00
减：成本和费用	816,680.78
利润总额	-816,680.78
减：所得税费用	-204,170.19
净利润	-612,510.59

#### B. 上海中城展理财富投资管理有限公司

2015年8月20日本公司的全资子公司上海中城未来投资有限公司将其持有上海中城展理财富投资管理有限公司(以下简称：中城展理)36%股权(股份额1,440,000.00元),作价1,535,420.73元转让给另一股东—上海亚格投资有限公司。2015年9月22日完成工商变更登记,上海亚格投资有限公司于同日出具不可撤销公司股权转让承诺书,据此本公司认定2015年9月30日为股权转让日。截止本财务报表截止日上海中城未来投资有限公司尚未收到股权转让款。

中城展理变更后的公司章程约定,公司的重大经营决策需经全体股东一致同意方可通过,股权变更后公司属于合营企业。

子公司	处置日	损益确认方法
上海中城展理财富投资管理有限公司	2015-9-30	处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。

#### a. 中城展理处置价格及现金流量列示如下:

单位：元

项 目	金 额
处置价格	1,535,420.73
处置收到的现金和现金等价物	0.00
减：中城展理持有的现金和现金等价物	4,907,639.58
处置收到的现金净额	-4,907,639.58

#### b. 处置中城展理的净资产列示如下:

单位：元

项 目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	9,123,131.58	4,298,198.77
非流动资产	69,701.31	159,488.36
流动负债	6,249,384.05	784,079.49
非流动负债	0.00	0.00
净资产合计	2,943,448.84	3,673,607.64

C.处置中城展理股权的投资收益计算如下：

单位：元

项 目	内容或金额
由于丧失控制权而产生的利得或损失的列报项目	合并财务报表“投资收益”（详见本报告六、38）
处置价格	1,535,420.73
减：股权转让部分投资成本	1,440,000.00
减：获得控制权至丧失控制权期间的权益调整（股权转让部分）	487,590.95
加：2015 年度股利分配（股权转让部分）	858,786.58
处置产生的投资收益	466,616.36

d.中城展理丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量计算如下：

项 目	内容或金额
处置价格	1,535,420.73
处置股权比例	36%
剩余股权比例	19%
剩余股权的公允价值	810,360.94
处置日（2015-9-30）剩余股权所享有的净资产份额	559,255.27
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	251,105.67

e.中城展理从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

单位：元

项 目	金 额
收入	16,808,750.92
减：成本和费用	14,513,602.84

项 目	金 额
利润总额	2,295,148.08
减：所得税费用	639,788.59
净利润	1,655,359.49

## 六、 合并财务报表项目注释

### 1、 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	<b>63,237.19</b>	<b>57,101.56</b>
其中：人民币	63,237.19	57,101.56
银行存款	<b>565,099,014.69</b>	<b>242,372,986.54</b>
其中：人民币	565,098,775.41	242,295,680.00
港币	239.28	77,306.54
其他货币资金	<b>7,771,692.43</b>	<b>37.13</b>
其中：人民币	7,771,692.43	37.13
<b>合计</b>	<b>572,933,944.31</b>	<b>242,430,125.23</b>

说明：

①、其他货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	2,000,000.00	0.00
履约保函保证金	5,771,692.43	0.00
证券账户资金	0.00	37.13
<b>合计</b>	<b>7,771,692.43</b>	<b>37.13</b>

②、本公司于2015年3月19日在招商银行股份有限公司上海分行保证金账户内存入金额为人民币2,000,000.00元的保函保证金，该保证金因履约保函未到期而受限。

③、上海中城联城投资有限公司在上海银行天钥桥路支行的账户316846-03002539933，因作为履约保证金而受到限制，受限金额为5,771,692.43

元。

## 2、 应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	109,891,198.58	100.00%			109,891,198.58
其中：组合 1					0.00
组合 2	109,891,198.58	100.00%			109,891,198.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					0.00
<b>合计</b>	<b>109,891,198.58</b>	<b>100.00%</b>			<b>109,891,198.58</b>

续表1:

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	91,384,375.69	100.00%	145,751.51	0.16%	91,238,624.18
其中：组合 1					
组合 2	91,384,375.69	100.00%	145,751.51	0.16%	91,238,624.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>91,384,375.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>145,751.51</b>	<b>0.16%</b>	<b>91,238,624.18</b>

其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合 2，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例
6个月以内	109,891,198.58	0.00	0.00%
<b>合计</b>	<b>109,891,198.58</b>	<b>0.00</b>	

依据的说明：除属于保证金或押金性质的款项、应收任职员工备用金、应收关联方款项、存在明显减值迹象的应收款项以外的应收账款。

**(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的 比例	坏账准备期末 金额
新光控股集团有限公司	客户	22,253,424.66	6个月以内	20.25%	
沈阳景盛万利房地产有限公司	客户	18,086,917.81	6个月以内	16.46%	
成都弘里置业有限责任公司	客户	17,256,164.59	6个月以内	15.70%	
淮南市信谊房地产开发有限责任公司	客户	10,257,534.24	6个月以内	9.33%	
福建中维房地产开发有限公司	客户	4,946,289.93	6个月以内	4.51%	
<b>合计</b>		<b>72,800,331.23</b>		<b>66.25%</b>	

(3)截至2015年12月31日止,关联方应收账款占应收账款总金额的1.12%,详见“九、关联方及其交易”。

**3、 预付款项**

**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	394,667.31	100.00%	5,961,993.33	100.00%
<b>合计</b>	<b>394,667.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,961,993.33</b>	<b>100.00%</b>

**(2) 按预付对象归集的期末余额情况：**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因	占预付账款 总额比例
------	--------	----	----	-------	---------------

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因	占预付账款总额比例
彭博有限合伙企业	劳务提供方	171,527.13	1年以内	预付信息服务 费,在受益期内	43.46%
北京安信行物业管理 有限公司上海分公司	关联方	103,357.68	1年以内	预付物业费,在 受益期内	26.19%
白金软件系统(上海) 有限公司	劳务提供方	87,500.00	1年以内	预付软件使用 费,在受益期内	22.17%
上海泛微网络科技股 份有限公司	劳务提供方	19,500.00	1年以内	预付软件维护 费,在受益期内	4.94%
中智上海经济技术合 作公司	劳务提供方	12,662.50	1年以内	预付社保公积 金,在受益期内	3.21%
合计		<b>394,547.31</b>	/	/	<b>99.97%</b>

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止, 关联方预付账款占预付账款总金额的 26.19%, 详见“九、关联方及其交易”。

#### 4、 应收股利

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海中城乾益投资中心(有限合伙)	16,740,018.00	
北京中城万利投资基金(有限合伙)	0.00	18,558,041.64
合计	<b>16,740,018.00</b>	<b>18,558,041.64</b>

#### 5、 其他应收款

##### (1) 其他应收款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,554,118.30	-	171,155.00	-	14,382,963.30
其中: 组合 1	9,525,929.57		0.00		9,525,929.57
组合 2	5,028,188.73		171,155.00		4,857,033.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-

合计	14,554,118.30	/	171,155.00	/	14,382,963.30
----	---------------	---	------------	---	---------------

续表1

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,645,020.47	100.00%	3,420.00	0.13%	2,641,600.47
其中：组合 1	2,431,194.47	91.92%			2,431,194.47
组合 2	213,826.00	8.08%	3,420.00	1.60%	210,406.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					0.00
合计	2,645,020.47	100.00%	3,420.00	/	2,641,600.47

其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：

组合 1，期末单独进行减值测试的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按类别）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	不计提理由
保证金、押金	32,810.00			未发生减值
关联方往来	9,305,610.57			未发生减值
员工备用金	187,509.00			未发生减值
合计	9,525,929.57			

组合 2，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	4,463,338.73	0.00	0%
6 个月至 1 年	556,350.00	166,905.00	30%
1-2 年	8,500.00	4,250.00	50%
合计	5,028,188.73	171,155.00	

依据的说明：除属于保证金或押金性质的款项、应收任职员工备用金、应收关联方款项、存在明显减值迹象的应收款项以外的其他应收款。

**(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末金额	款项性质
天津中城基业投资管理有限公司	关联方	7,100,000.00	6个月以内	48.78%		应退回的现金预分配款及应退回的委托投资订金
北京安信行物业管理有限公司上海分公司	关联方	1,713,826.83	6个月以内	11.78%		代收水电费
上海亚格投资有限公司	合营单位的投资方	1,535,420.73	6个月以内	10.55%		应收股权转让款
嵩岳资产管理有限公司	合营单位的投资方	1,200,000.00	6个月以内	8.25%		应收股权转让款
上海中城殷武投资中心(有限合伙)	公司投资的基金	1,161,000.00	6个月以内	7.97%		代垫款
合计		<b>12,710,247.56</b>		<b>87.33%</b>		

(3) 截止 2015 年 12 月 31 日，关联方其他应收款占其他应收款总金额的 63.94%，详见“九、关联方及其交易”。

**6、 存货**

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品				22,699.00		22,699.00
合计				<b>22,699.00</b>		<b>22,699.00</b>

**7、 一年内到期的非流动资产**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	200,000,000.00	0.00
合计	<b>200,000,000.00</b>	<b>0.00</b>

明细如下：

借款人名称	期末余额	期初余额	借款期限
西安立丰企业发展投资 (集团)有限公司	200,000,000.00		2014.01-2016.01
<b>合计</b>	<b>200,000,000.00</b>		

## 8、 其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
自有资产管理项目	3,289,000,000.00	2,539,000,000.00
受托资产管理项目	1,065,000,000.00	1,120,000,000.00
<b>合计</b>	<b>4,354,000,000.00</b>	<b>3,659,000,000.00</b>

## 9、 可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量的可供出售权益工具：	111,223,375.14		111,223,375.14
按成本计量的可供出售权益工具：	668,070,964.17		668,070,964.17
<b>合计</b>	<b>779,294,339.31</b>	<b>0.00</b>	<b>779,294,339.31</b>

续表 1：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量的可供出售权益工具：			0.00
按成本计量的可供出售权益工具：	603,150,000.00		603,150,000.00
<b>合计</b>	<b>603,150,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>603,150,000.00</b>

### (2) 期末按公允价值计量的可供出售权益工具

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具		合计
项目	上海连衡投资发展中心	道安种子基金	

权益工具的成本	20,005.97	122,680,000.00	<b>122,700,005.97</b>
公允价值	12,696.00	111,210,679.14	<b>111,223,375.14</b>
累计计入其他综合收益的公允价值变动 金额	-7,309.97	-11,469,320.86	<b>-11,476,630.83</b>
已计提减值金额			

(2) 期末按成本计量的可供出售权益工具

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
<b>按成本计量的可供出售权益工具</b>										
上海连衡投资发展中心	6,000,000.00		6,000,000.00	0.00						
武汉摩码置业有限公司		900,000.00		900,000.00					0.22%	
苏州旭茂置业有限公司		6,000,000.00		6,000,000.00					6.00%	
上海铭慈投资管理有限责任公司	1,500,000.00			1,500,000.00					15.00%	
四川天佑归谷科技有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00					5.00%	
上海中城灿朔投资中心（有限合伙）	0.00	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00					50.00%	
上海中城承扶投资中心（有限合伙）	0.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00					25.00%	
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	250,000,000.00	0.00	0.00	250,000,000.00					10.00%	
上海中城硕蕴投资中心（有限合伙）	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00					0.89%	
上海中城熠富投资中心（有限合伙）	1,400,000.00	0.00	0.00	1,400,000.00					0.90%	

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	0.00	100,000.00	0.00	100,000.00					0.01%	
上海中城永觅投资中心（有限合伙）	10,850,000.00	0.00	0.00	10,850,000.00					8.35%	
上海中城永前投资中心（有限合伙）	188,000,000.00	0.00	50,079,035.83	137,920,964.17					10.03%	
上海中城永烁投资中心（有限合伙）	0.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00					1.16%	
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	4,500,000.00	0.00	0.00	4,500,000.00					0.63%	
上海中城永殷投资中心（有限合伙）	0.00	14,000,000.00	0.00	14,000,000.00					4.83%	
上海中城永瑜投资中心（有限合伙）	0.00	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00					0.98%	
上海中城永昱投资中心（有限合伙）	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00					11.49%	
上海中城永筑投资中心（有限合伙）	1,900,000.00	0.00	0.00	1,900,000.00					1.10%	
上海中城鱼际投资中心(有限合伙)	0.00	2,400,000.00	0.00	2,400,000.00					10.00%	
上海中城渝通投资中心（有限合伙）	0.00	6,200,000.00	0.00	6,200,000.00					20.00%	
中城永信契约基金	0.00	2,200,000.00	0.00	2,200,000.00					0.69%	

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
中城永益契约基金	0.00	7,200,000.00	0.00	7,200,000.00					2.88%	
上海中城尺泽投资中心(有限合伙)	0.00	288,000,000.00	288,000,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城黔俊投资中心（有限合伙）	0.00	6,000,000.00	6,000,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城蓉盈投资中心（有限合伙）	46,000,000.00	0.00	46,000,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城烁淇投资中心（有限合伙）	1,800,000.00	0.00	1,800,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永贺投资中心（有限合伙）	1,300,000.00	0.00	1,300,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永颐投资中心（有限合伙）	1,900,000.00	0.00	1,900,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永赞投资中心（有限合伙）	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城丽檀投资中心	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城颐檀投资中心	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城君利（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
中城君盈（天津）股权投资基金	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城坤盈（天津）股权投资基金	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城干盈（天津）股权投资基金	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城舜齐投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城依盈（天津）股权投资基金	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城合远投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城谐俊投资中心	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永祯投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城和津投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
北京中城万科投资基金（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城新允投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城诺安投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
上海中城优盛投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城定苑投资中心	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海嘉胤投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海忆悦投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城和赋投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城加利投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城利华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城元华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城银利（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
<b>合计</b>	<b>603,150,000.00</b>	<b>553,000,000.00</b>	<b>488,079,035.83</b>	<b>668,070,964.17</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		

**(3) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明**

无

**10、 长期股权投资**

(1) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	期末持股比例(%)
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	股权转让收益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
1、上海中城豫联投资管理有限公司（备注2）	11,370,965.78		1,200,000.00	1,056,454.26	-142,049.42		1,020,000.00			10,065,370.62		45.00
2、陕西中城和谐投资管理有限公司	10,112,994.57			-571,752.56						9,541,242.01		50.00
3、南京中城栖霞资产管理有限公司（备注3）	5,361,989.92			550,073.39			234,600.00		-124,550.91	5,552,912.40		40.00
4、上海中城昱朔资产管理有限公司（备注4）	7,273,030.98		2,000,000.00	330,471.80	-42,213.34		1,140,000.00			4,421,289.44		40.00
5、上海中城展理财富投资管理有限公司（备注5）		559,255.27		-223,558.02	466,616.36		461,780.45		251,105.67	591,638.83		19.00
6、中城新产业控股（深圳）有限公司（备注6）		40,000,000.00		-1,812,419.58						38,187,580.42		25.00
小计	34,118,981.25	40,559,255.27	3,200,000.00	-670,730.71	282,353.60	0.00	2,856,380.45	0.00	126,554.76	68,360,033.72		
二、联营企业										0.00		
中泰华信股权投资管理股份有限公司（备注7）		20,000,000.00		-161,312.59						19,838,687.41		17.39
小计	0.00	20,000,000.00	0.00	-161,312.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,838,687.41		
合计	34,118,981.25	60,559,255.27	3,200,000.00	-832,043.30	282,353.60	0.00	2,856,380.45	0.00	126,554.76	88,198,721.13		

备注：1、根据上海中城豫联投资管理有限公司、陕西中城和谐投资管理有限公司、南京中城栖霞资产管理有限公司、上海中城昱朔资产管理有限公司、上海中城展理财富投资管理有限公司和中城新产业控股（深圳）有限公司的章程约定，合资公司的重大经营决策由合资公司全体董事一致同意通过方可执行，即上述六家公司均属于本公司的合营企业。

2、上海中城豫联投资管理有限公司是上海中城未来投资有限公司（以下简称“中城未来”）于2013年8月与河南地产商会投资公司共同出资设立的合营企业。2015年5月中城未来将其持有的6%股权作价120万元转让给新增股东嵩岳资产管理有限公司。嵩岳资产管理有限公司于2015年8月31日出具不可撤销协议公司股权转让说明书，工商变更日为2015年12月14日，据此确定股权转让基准日为2015年12月31日（截至本会计报表报出日已收到股转转让款）。中城未来按截至2015年12月31日合营企业净资产的6%与转让价格之间的差额确认处置长期股权投资的投资损失142,049.42元。

3、南京中城栖霞资产管理有限公司是中城未来于2014年3月17日与南京栖霞建设股份公司共同出资1000万元设立的合营企业，中城未来出资比例为51%，南京栖霞建设股份公司出资比例为49%。2015年6月30日，第一次临时股东会决议同意吸收大汉控股集团有限公司为新股东，增加注册资本275万元均由大汉控股集团有限公司出资，占注册资本总额1275万元的21.57%，增资后原股东中城未来持股比例降为40%，南京栖霞建设股份公司持股比例降为38.43%，2015年6月30日完成工商变更登记，2015年12月29日新增股东支付增资款275万元。修改后的公司章程规定董事会在其职权范围内作出任何决议的，应经全体董事一致同意通过，股权变更后公司仍属于合营企业性质。

由于吸收新股东，中城未来未同比例增资导致持股比例由原来的51%下降至40%。2015年12月31日新股东增资前的合营企业净资产为11,132,281.01元，增资后的净资产为13,882,281.01元，增资前后中城未来按所持股权比例的变化计算应享有的份额变动数为-124,550.91元，调整长期股权投资的账面价值-124,550.91元，同时计入资本公积—其他资本公积。

4、上海中城昱朔资产管理有限公司是中城未来于2014年7月与江苏华建联盟投资管理有限公司共同出资成立的合营企业。

2015年5月中城未来与江苏华建联盟投资管理有限公司签订股权转让协议，约定中城未来将其持有的20%股权作价200万元转让给江苏华建联盟投资管理有限公司，受让方应于股权转让相关工商变更完成之日起3个月内向出让方付清全部股权转让价款。2015年6月16日完成工商变更登记，2015年6月25日受让方已付清股权转让款200万元，据此确定股权转让日为2015年6月30日，中城未来按截至2015年6月末合营企业净资产的20%与转让价格之间的差额确认为处置长期股权投资的投资损失42,213.34元。

5、上海中城展理财富投资管理有限公司因转让部分股权而丧失控制权，由成本法核算的子公司变更为权益法核算的合营企业，其股权转让详见本附注五、2/(1)。

6、中城新产业控股（深圳）有限公司是中城未来于2015年7月16日与深圳品颂投资管理有限公司等5家公司在深圳合资成立，公司注册资本1600万元，其中深圳品颂投资管理有限公司认缴出资额7,000万元，占注册资本43.75%，中城未来认缴出资额4,000万元，占注册资本25%，其余三家单位认缴出资比例分别为12.5%、12.5%、6.25%。截止2016年1月7日该公司股东分四期累计实缴注册资本9700万元，中城未来已按认缴额全部出资。

7、中泰华信股权投资管理股份有限公司成立于2015年6月5日，系本公司于与上海逸道资产管理有限公司等8家单位共同成立的股份有限公司，公司注册资本11,500万元，其中本公司出资2,000万元与上海逸道资产管理有限公司并列第一大股东，持股比例17.39%。中泰华信股权投资管理股份有限公司章程中约定董事会由七位董事组成，其中本公司和上海逸道资产管理有限公司各提名2名，其他三个股东各提名1名。因本公司为并列第一大股东而对被投资单位具有重大影响，故列为联营企业。

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

上海中城豫联投资管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	26,027,695.33	8,519,102.87
其中: 现金和现金等价物	11,022,221.33	6,486,102.66
非流动资产	4,975.07	15,008,194.91
资产合计	26,032,670.40	23,527,297.78
流动负债	3,665,180.13	1,231,286.46
非流动负债		
负债合计	3,665,180.13	1,231,286.46
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	22,367,490.27	22,296,011.32
按持股比例计算的净资产份额	10,065,370.62	11,370,965.78
对合营企业权益投资的账面价值	10,065,370.62	11,370,965.78
	本期发生额	上期发生额
营业收入	3,080,167.91	5,812,613.62
财务费用	-84,766.33	-34,210.84
所得税费用	713,102.65	737,910.65
净利润	2,071,478.95	2,463,943.27
其他综合收益		
综合收益总额	2,071,478.95	2,463,943.27
本年度收到的来自合营企业的股利	1,020,000.00	

单位:元 币种:人民币

陕西中城和谐投资管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	16,294,285.56	17,183,603.13
其中: 现金和现金等价物	320,634.10	1,263,603.13
非流动资产	3,503,204.81	3,523,929.24
资产合计	19,797,490.37	20,707,532.37

陕西中城和谐投资管理有限公司	期末余额	期初余额
流动负债	714,237.71	481,543.23
非流动负债	768.64	
负债合计	715,006.35	481,543.23
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	19,082,484.02	20,225,989.14
按持股比例计算的净资产份额	9,541,242.01	10,112,994.57
对合营企业权益投资的账面价值	9,541,242.01	10,112,994.57
	本期发生额	上期发生额
营业收入		1,201,095.90
财务费用	-386.54	-23,388.17
所得税费用	40,327.20	95,341.90
净利润	-1,143,505.12	226,574.08
其他综合收益		
综合收益总额	-1,143,505.12	226,574.08
本年度收到的来自合营企业的股利		

单位:元 币种:人民币

南京中城栖霞资产管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	12,071,056.12	9,420,742.87
其中: 现金和现金等价物	11,276,680.12	9,382,186.87
非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00
资产合计	14,071,056.12	11,420,742.87
流动负债	188,775.11	907,037.14
非流动负债		
负债合计	188,775.11	907,037.14
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	13,882,281.01	10,513,705.73
按持股比例计算的净资产份额	5,552,912.40	5,361,989.92

南京中城栖霞资产管理有限公司	期末余额	期初余额
对合营企业权益投资的账面价值	5,552,912.40	5,361,989.92
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,530,000.00	841,500.00
财务费用	-30,444.38	-27,436.87
所得税费用	359,525.10	201,497.14
净利润	1,078,575.28	513,705.73
其他综合收益		
综合收益总额	1,078,575.28	513,705.73
本年度收到的来自合营企业的股利	234,600.00	

单位:元 币种:人民币

上海中城昱朔资产管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	9,690,312.53	9,989,457.73
其中: 现金和现金等价物	6,979,812.53	9,983,457.73
非流动资产	1,600,000.00	3,000,000.00
资产合计	11,290,312.53	12,989,457.73
流动负债	237,088.94	867,739.43
非流动负债		
负债合计	237,088.94	867,739.43
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	11,053,223.59	12,121,718.30
按持股比例计算的净资产份额	4,421,289.44	7,273,030.98
对合营企业权益投资的账面价值	4,421,289.44	7,273,030.98
	本期发生额	上期发生额
营业收入		3,000,000.00
财务费用	-25,397.62	-12,124.73
所得税费用	283,869.29	707,239.43
净利润	831,505.29	2,121,718.30

上海中城昱朔资产管理有限公司	期末余额	期初余额
其他综合收益		
综合收益总额	831,505.29	2,121,718.30
本年度收到的来自合营企业的股利	1,140,000.00	

单位:元 币种:人民币

上海中城展理财富投资管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	3,821,957.34	4,298,198.77
其中: 现金和现金等价物	3,473,006.43	264,999.77
非流动资产	72,207.05	159,488.36
资产合计	3,894,164.39	4,457,687.13
流动负债	2,127,336.69	784,079.49
非流动负债		
负债合计	2,127,336.69	784,079.49
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,766,827.70	3,673,607.64
按持股比例计算的净资产份额	340,533.16	2,020,484.20
对合营企业权益投资的账面价值	340,533.16	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	18,482,289.76	4,549,589.02
财务费用	-89,568.25	-3,962.18
所得税费用	269,495.17	-108,797.45
净利润	478,738.35	-300,940.21
其他综合收益		
综合收益总额	478,738.35	-300,940.21
本年度收到的来自合营企业的股利	453,248.48	

单位:元 币种:人民币

中城新产业控股(深圳)有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	32,420,435.84	

中城新产业控股（深圳）有限公司	期末余额	期初余额
其中：现金和现金等价物	31,827,074.86	
非流动资产	58,557,596.58	
资产合计	90,978,032.42	
流动负债	1,227,710.73	
非流动负债	0.00	
负债合计	1,227,710.73	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	89,750,321.69	
按持股比例计算的净资产份额	38,187,580.42	
对合营企业权益投资的账面价值	38,187,580.42	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	9,000.00	
财务费用	-40,172.96	
所得税费用		
净利润	-7,249,678.31	
其他综合收益		
综合收益总额	-7,249,678.31	
本年度收到的来自合营企业的股利		

### (3) 联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

中泰华信股权投资管理股份有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	6,161,913.10	
其中：现金和现金等价物	761,510.91	
非流动资产	109,143,102.07	
资产合计	115,305,015.17	
流动负债	1,232,562.55	
非流动负债		

中泰华信股权投资管理股份有限公司	期末余额	期初余额
负债合计	1,232,562.55	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	114,072,452.62	
按持股比例计算的净资产份额	19,838,687.41	
对联营企业权益投资的账面价值	19,838,687.41	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	283,469.95	
财务费用	-64,164.90	
所得税费用	0.00	
净利润	-927,547.38	
其他综合收益	0.00	
综合收益总额	-927,547.38	
本年度收到的来自联营企业的股利		

## 11、 投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,866,302,874.77		1,866,302,874.77
2.本期增加金额			0.00
3.本期减少金额	257,663,299.95	0.00	257,663,299.95
(1) 处置			0.00
(2) 企业合并减少	257,663,299.95		257,663,299.95
4.期末余额	1,608,639,574.82	0.00	1,608,639,574.82
二、累计折旧和累计摊销			0.00
1.期初余额	53,189,631.99		53,189,631.99
2.本期增加金额	61,944,984.74	0.00	61,944,984.74
(1) 计提或摊销	61,944,984.74		61,944,984.74
(2) 企业合并增加			0.00

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
3.本期减少金额	8,160,084.80	0.00	8,160,084.80
(1) 处置			0.00
(2) 企业合并减少	8,160,084.80		8,160,084.80
4.期末余额	106,974,531.93	0.00	106,974,531.93
三、减值准备			0.00
四、账面价值			0.00
1.期末账面价值	1,501,665,042.89		1,501,665,042.89
2.期初账面价值	1,813,113,242.78		1,813,113,242.78

注：投资性房地产系位于上海市虹桥路500号的中城国际大厦除第17、18、19层外的所有楼层，该投资性房地产原值为1,608,639,574.82元，净值为1,501,665,042.89元，为子公司上海城凯投资有限公司借款抵押给上海银行。

## 12、 固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额		2,751,382.91	2,085,590.91	4,836,973.82
2.本期增加金额		1,212,900.00	393,893.00	1,606,793.00
(1) 外购		1,212,900.00	393,893.00	1,606,793.00
(2) 企业合并增加		0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额		610,219.35	61,043.00	671,262.35
(1) 处置或报废		610,219.35	0.00	610,219.35
(2) 企业合并减少		0.00	61,043.00	61,043.00
4.期末余额		3,354,063.56	2,418,440.91	5,772,504.47
二、累计折旧：				
1.期初余额		1,735,408.10	583,494.99	2,318,903.09
2.本期增加金额		561,249.37	465,211.78	1,026,461.15
(1) 计提		561,249.37	465,211.78	1,026,461.15
(2) 企业合并增加		0.00	0.00	0.00

项目	房屋建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
3.本期减少金额		579,708.38	10,352.09	590,060.47
(1) 处置或报废		579,708.38	0.00	579,708.38
(2) 企业合并减少		0.00	10,352.09	10,352.09
4.期末余额		1,716,949.09	1,038,354.68	2,755,303.77
三、减值准备:				
四、账面价值:				
1.期末账面价值		1,637,114.47	1,380,086.23	3,017,200.70
2.期初账面价值		1,015,974.81	1,502,095.92	2,518,070.73

说明:

①截至 2015 年 12 月 31 日止,公司已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 182,509.01 元。

②截至 2015 年 12 月 31 日止,公司无因抵押担保而受到使用限制的固定资产。

③2015 年度报废固定资产原值 610,219.35 元,净值 30,510.97 元,处置固定资产净收益 11,792.03 元计入当期营业外收入。

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

无。

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

无。

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

无。

**(5) 未办妥产权证书的固定资产情况**

无。

**13、 商誉**

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他增加	处置	其他减少	
上海中城展理财富投资管理有限公司	13,998.69			13,998.69		0.00

合计	13,998.69	0.00	0.00	13,998.69	0.00
----	-----------	------	------	-----------	------

说明：本年因转让上海中城展理财富投资管理有限公司部分股权而丧失对其控制权，原收购形成的商誉同步予以处置。

#### 14、 长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	2,159,771.35	1,646,000.00	1,031,708.15		2,774,063.20
400 电话费		95,000.00	15,833.33		79,166.67
合计	2,159,771.35	1,741,000.00	1,047,541.48	0.00	2,853,229.87

#### 15、 递延所得税资产

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	290,821,428.56	72,705,357.15	208,380,948.00	52,095,237.00
预提职工薪酬	15,870,785.64	3,967,696.41	6,046,580.11	1,511,645.03
预提投资顾问费	25,944,000.00	6,486,000.00	39,974,600.00	9,993,650.00
坏账准备	91,500.00	22,875.00		
合计	332,727,714.20	83,181,928.56	254,402,128.11	63,600,532.03

##### (2) 未确认递延所得税资产明细

无。

#### 16、 其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	0.00	200,000,000.00
集合信托产品	275,870,000.00	345,000,000.00
自有资产管理项目	253,000,000.00	0.00
非流动资产预付款	182,802,150.13	3,180,868.70
合计	711,672,150.13	548,180,868.70

### (1) 委托贷款

单位：元 币种：人民币

借款人名称	期末余额	期初余额	借款期限
西安立丰企业发展投资 (集团)有限公司		200,000,000.00	
<b>合计</b>		<b>200,000,000.00</b>	

### (2) 集合信托

单位：元 币种：人民币

项目	账面余额				减值准备	账面价值
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
中国对外经济贸易信托有限公司	210,000,000.00		210,000,000.00	0.00		0.00
华润深国投信托有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00
中航信托股份有限公司	125,000,000.00	71,370,000.00	180,500,000.00	15,870,000.00		15,870,000.00
中信信托有限责任公司		250,000,000.00		250,000,000.00		250,000,000.00
<b>合计</b>	<b>345,000,000.00</b>	<b>321,370,000.00</b>	<b>390,500,000.00</b>	<b>275,870,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>275,870,000.00</b>

### (3) 自有资产管理项目

单位：元 币种：人民币

项目	账面余额				减值准备	账面价值
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
蚌埠新地房屋开发有限公司	0.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00		100,000,000.00
西安雅荷房地产开发有限公司		4,000,000.00		4,000,000.00		4,000,000.00
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司		149,000,000.00		149,000,000.00		149,000,000.00
<b>合计</b>		<b>253,000,000.00</b>		<b>253,000,000.00</b>		<b>253,000,000.00</b>

### (4) 非流动资产预付款

#### ①按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	180,851,281.43	98.93%	3,180,868.70	100.00%
1-2年	1,950,868.70	1.07%	0.00	0.00%
合计	182,802,150.13	100.00%	3,180,868.70	100.00%

②按预付对象归集的期末余额前五名情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因	占非流动资产预付款总额比例
重庆协信远创商业管理有限公司(注2)	拟投资单位	80,000,000.00	1年以内	预付订金	43.76%
浙商创投股份有限公司(注1)	拟投资单位	58,000,000.00	1年以内	投资款	31.73%
成都交大房产开发有限责任公司(注3)	拟投资单位	37,000,000.00	1年以内	战略投资预付款	20.24%
上海天艺建筑装饰工程有限公司	供应商	3,608,969.50	其中：1年以内2,412,138.80元， 1-2年1,196,830.70元	预付装修款，在信用期内	1.97%
上海米氏建筑装饰工程有限公司	供应商	992,128.05	1年以内	预付装修款，在信用期内	0.55%
合计		6,642,871.95	/	/	98.25%

17、 资产减值准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	145,751.51	-145,751.51			0.00
其他应收款坏账准备	3,420.00	167,735.00			171,155.00
合计	149,171.51	21,983.49			171,155.00

## 18、 短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	10,000,000.00	0.00
信托借款	506,600,000.00	484,000,000.00
质押、抵押、保证等混合借款	0.00	890,000,000.00
合计	516,600,000.00	1,374,000,000.00

### (2) 信用借款明细

单位：元 币种：人民币

贷款人	借款人	贷款金额	贷款期限	年利率
招商银行股份有限公司天津分行	中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	2015.1.23-2016.1.22	7.28%
合计		10,000,000.00		

### (3) 信托借款明细

单位：元 币种：人民币

贷款人	借款人	贷款金额	贷款期限	年利率
中国对外经济贸易信托有限公司	本公司	62,000,000.00	2015/2/13-2016/2/13	12.10%
中国对外经济贸易信托有限公司	本公司	49,500,000.00	2015/4/9-2016/4/9	11.89%

贷款人	借款人	贷款金额	贷款期限	年利率
中国对外经济贸易信托有限公司	本公司	79,200,000.00	2015/9/15-2016/3/15	10.31%
上海长江财富资产管理有限公司	本公司	50,500,000.00	2015/1/29-2016/1/29	11.70%
上海长江财富资产管理有限公司	本公司	40,500,000.00	2015/3/20-2016/3/20	11.20%
上海长江财富资产管理有限公司	本公司	66,000,000.00	2015/7/7-2016/7/7	11.30%
南充市商业银行股份有限公司营业部	本公司	50,000,000.00	2015/10/30-2016/10/30	9.50%
中航信托股份有限公司	本公司	108,900,000.00	2015/10/23-2016/10/23	10.95%
合计		<b>506,600,000.00</b>		

#### (4) 期末已逾期未偿还的短期借款情况

无。

## 19、 应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内		576,000.00
合计		<b>576,000.00</b>

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止应付账款中无关联方往来余额。

## 20、 预收款项

### (1) 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	9,728,770.98	8,204,396.26
1-2年		1,458,739.73
合计	<b>9,728,770.98</b>	<b>9,663,135.99</b>

### (2) 期末余额较大的预收账款

2015 年 12 月 31 日

单位：元 币种：人民币

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄	占预收账款比例	性质
无锡东渡房地产开发有限公司	客户	4,372,242.25	1年以内	44.94%	预收服务费
上海中城永烁投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	2,212,438.36	1年以内	22.74%	预收基金管理费
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	1,411,500.00	1年以内	14.51%	预收基金管理费
上海中城永筑投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	971,198.63	1年以内	9.98%	预收基金管理费
上海中城熠富投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	391,068.49	1年以内	4.02%	预收基金管理费
合计		<b>9,358,447.73</b>		<b>96.19%</b>	/

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止预收账款中无关联方往来余额。

## 21、 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,064,108.73	72,570,498.75	72,486,859.41	16,147,748.07
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	0.00	0.00	-
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	-
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	-
<b>合计</b>	<b>16,064,108.73</b>	<b>72,570,498.75</b>	<b>72,486,859.41</b>	<b>16,147,748.07</b>

### (2) 短期薪酬列示:

单位: 元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,061,705.61	67,694,464.02	67,611,199.36	16,144,970.27
二、职工福利费	0.00	1,361,994.46	1,361,994.46	0.00
三、社会保险费	2,403.12	2,903,357.27	2,902,982.59	2,777.80
四、住房公积金	0.00	610,683.00	610,683.00	0.00
五、工会经费和职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
七、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>16,064,108.73</b>	<b>72,570,498.75</b>	<b>72,486,859.41</b>	<b>16,147,748.07</b>

## 22、 应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	0.00	131,650.49
营业税	24,902,750.22	27,051,295.47
城市维护建设税	269,338.94	286,255.78
企业所得税	76,163,015.50	118,669,265.64
个人所得税	8,213,356.64	624,414.31
房产税	0.00	11,220,368.99
教育费附加	1,245,137.51	1,365,298.80

项目	期末余额	期初余额
其他税费	248,733.24	262,071.36
<b>合计</b>	<b>111,042,332.05</b>	<b>159,610,620.84</b>

## 23、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		1,674,565.04
<b>合计</b>		<b>1,674,565.04</b>

## 24、 其他应付款

### (1) 其他应付款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	261,991,078.84	194,828,906.29
1-2年（含2年）	100,832,246.04	16,269,595.21
2-3年（含3年）		18,686,875.81
3年以上		4,801,412.67
<b>合计</b>	<b>362,823,324.88</b>	<b>234,586,789.98</b>

### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
项目公司股东其他投入款	90,000,000.00	投资项目尚未结束
租赁保证	10,438,427.24	承租户的租赁保证金
借款利息	105,205.47	尚未归还的利息
<b>合计</b>	<b>100,543,632.71</b>	<b>/</b>

### (3) 期末其他应付款中欠款前五名：

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄分析		占其他应付款	性质或内容
			1年以内(含1年)	1-2年(含2年)		
当代节能置业股份有限公司	资金提供方	120,000,000.00	120,000,000.00		33.07%	项目意向金
广东世纪城集团有限公司	资金提供方	45,000,000.00		45,000,000.00	12.40%	项目公司股东其他投入
深圳世联地产顾问股份有限公司	关联方	45,000,000.00		45,000,000.00	12.40%	项目公司股东其他投入
上海源岳投资管理中心	资金提供方	24,706,164.37	24,706,164.37		6.81%	借款利息
杭州市城建开发集团有限公司及下属或关联单位	资金提供方	20,215,616.46	20,215,616.46		5.58%	受托业务应付投资收益
<b>合计</b>		<b>254,921,780.83</b>	<b>164,921,780.83</b>	<b>90,000,000.00</b>	<b>70.26%</b>	

(4) 截至 2015 年 12 月 31 日止其他应付款关联方余额占其他应付款总金额的 12.46%，详见“九、关联方关系及其交易”。

## 25、其他流动负债

### (1)按项目列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业间借款	1,721,620,000.00	772,500,000.00
受托投资业务资金	1,806,000,000.00	1,796,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,527,620,000.00</b>	<b>2,568,500,000.00</b>

### (2) 按债权人归集的期末余额前五名的企业间借款情况：

单位：元 币种：人民币

序号	债权人	金额
1	中城永乐基金（契约性基金）	480,000,000.00
2	维科控股集团股份有限公司及下属公司或关联公司	430,000,000.00
3	中城永信基金（契约性基金）	320,000,000.00
4	中城永益基金（契约性基金）	250,000,000.00

5	鹏华资产管理（深圳）有限公司	76,900,000.00
	<b>合计</b>	<b>1,556,900,000.00</b>

本期利率区间为 8.00%-15.50%。

**(3) 期末受托投资业务资金情况：**

单位：元 币种：人民币

债权人	期末余额	期初余额
北京华远资产管理有限公 司及下属或关联单位	176,000,000.00	136,000,000.00
上海源岳投资管理中心	1,150,000,000.00	200,000,000.00
杭州市城建开发集团有限 公司及下属或关联单位	480,000,000.00	1,460,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,806,000,000.00</b>	<b>1,796,000,000.00</b>

本期利率区间为 10.50%-12.80%。

**26、 长期借款**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托借款	127,000,000.00	100,000,000.00
质押、抵押、保证等混合借款	1,157,000,000.00	395,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,284,000,000.00</b>	<b>495,000,000.00</b>

**(1) 期末信托借款明细**

单位：元 币种：人民币

贷款人	借款人	贷款金额	贷款期限	备注
中国对外经济贸易信托有限公司	本公司	4,000 万元	2014.4.9-2017.4.9	
中国对外经济贸易信托有限公司	本公司	2,700 万元	2015.1.29-2016.7.29	
中国对外经济贸易信托有限公司	本公司	6,000 万元	2014.9.27-2016.9.27	
<b>合计</b>		<b>12,700 万元</b>		

**(2) 期末质押、抵押、保证等混合借款明细**

单位：元 币种：人民币

贷款人	借款人	贷款金额	贷款期限	股权质押物	房产抵押物	保证人
上海银行股份有限公司徐汇支行	上海城凯投资有限公司	115,700 万元	2014.9.24 -2019.6.16	21 家资管公司 100%股权	21 家资管公 司的房产	上海中城联城投资 有限公司
合计		115,700 万元				

注 1: 21 家资管公司详见“五、1、公司纳入合并范围的子公司（有限合伙企业）的基本情况”。

注 2: 21 家资管公司的房产为位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦除第 17、18、19 层外的所有楼层。

## 27、 应付债券

### (1) 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开发行 2015 年公司债券（第一期）	294,900,000.00	
合计	294,900,000.00	

### (2) 应付债券的增减变动

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
非公开发行 2015 年公司 债券（第一期）	100	2015 年 12 月 30 日	3 年	300,000,000		300,000,000		5,100,000		294,900,000
合计	/	/	/	300,000,000		300,000,000		5,100,000		294,900,000

注：公司于 2015 年 12 月 15 日收到上海证券交易所《关于对上海中城联盟投资管理股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2015】2438 号），2015 年 12 月 30 日公司收到第一期公司债 300,000,000.00 元，扣除交易承销费 5,100,000.00 元，实际到位资金 294,900,000.00 元。

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间

无。

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具：

无。

## 28、 股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,636,300,000.00					-	1,636,300,000.00

明细如下：

单位：元 币种：人民币

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	账面余额	比例			账面余额	比例
万通投资控股股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
万科企业股份有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
上海南都集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
建业住宅集团（中国）有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
重庆协信控股（集团）有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海大家置业有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
成都通达房产实业有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
重庆龙湖地产发展有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
江苏省华建建设股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
南京新城发展股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	6,300,000.00	0.39%			6,300,000.00	0.39%
青岛天泰房地产开发股份有限公司	20,000,000.00	1.22%			20,000,000.00	1.22%
立丰（西安）房地产开发有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
俊发地产有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
郑州金成房地产有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
西安雅荷房地产开发有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
泰禾（福建）集团有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%

股东名称	期初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	账面余额	比例			账面余额	比例
国世通控股有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
北京市华远置业有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
苏州阳光新地置业有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
远大空调有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
河南新地产业置业有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
广西龙基置业有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
旭辉集团股份有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
上海信义房屋中介咨询有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
安徽金大地投资控股有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
宁夏中房实业集团股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
博泰投资集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
淮南市信谊房地产开发有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海赋比兴资产管理有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
海航投资集团股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
新光控股集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
金宝街有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
青岛城市建设集团股份有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
四川蓝光和骏实业股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
复地（集团）股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	账面余额	比例			账面余额	比例
朗诗集团股份有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
大汉城镇建设有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
当代节能置业股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
深圳世联行地产顾问股份有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
江苏中大地产集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海证大置业有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
江西益达投资发展有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
中粮地产(集团)股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
亲和源股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
内蒙古伊泰置业有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海东渡丰汇投资发展有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
西安荣华集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
湖北人信房地产开发有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
宁波维科精华集团股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
青岛海谊汇投资有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
苏州广大投资集团有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
南京栖霞建设股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
合计	1,636,300,000.00	100.00%	0.00	0.00	1,636,300,000.00	100.00%

## 29、 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	162,498,886.42			162,498,886.42
其他资本公积		-124,550.91		-124,550.91
合计	162,498,886.42	-124,550.91	0.00	162,374,335.51

说明：本期其他资本公积增加系合营公司—南京中城栖霞资产管理有限公司非同比例增资形成的按所持股权比例变化计算应享有的份额变动数。详细情况见“五、10、长期股权投资—对联营、合营企业投资”。

### 30、 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		-4,853,066.83		0.00	-4,853,066.83		-4,853,066.83
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益（注）		-11,476,630.83		0.00	-11,476,630.83		-11,476,630.83
外币财务报表折算差额		6,623,564.00		0.00	6,623,564.00		6,623,564.00
<b>合计</b>		<b>-4,853,066.83</b>		<b>0.00</b>	<b>-4,853,066.83</b>		<b>-4,853,066.83</b>

注：可供出售金融资产公允价值变动损益形成的其他综合收益详见本附注六、9/(2)“期末按公允价值计量的可供出售权益工具”。其中：由设立在英属维尔京群岛的中城国际道合投资管理有限公司投资的道安种子基金当年公允价值变动损益-11,469,320.86元，本公司投资的上海连衡投资发展中心当年公允价值变动损益-7,309.97元。因中城国际道合投资管理有限公司设立在在英属维尔京群岛，故未确认其他综合收益中的所得税费用。

### 31、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	96,262,743.21	19,671,204.74		115,933,947.95

合计	96,262,743.21	19,671,204.74	115,933,947.95
----	---------------	---------------	----------------

说明：本期增加数系按公司本部当期净利润 10%提取的法定盈余公积。

### 32、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期初未分配利润	336,498,031.34	221,013,979.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	232,606,414.38	217,457,036.48
减：提取法定盈余公积	19,671,204.74	31,295,135.98
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	118,716,177.59	70,677,848.62
期末未分配利润	430,717,063.39	336,498,031.34

### 33、 少数股东权益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期初少数股东权益	-4,526,332.17	6,666,862.88
加：少数股东损益	-15,623,013.78	-21,074,390.14
加：少数股东投入资本	-2,750,000.00	11,983,300.00
上述股东投入和减少资本/其他	-2,398,035.21	572,460.12
减：少数股东利润分配		2,674,565.03
期末少数股东权益	-25,297,381.16	-4,526,332.17

说明：（1）2015 年度少数股东投入资本-2,750,000.00 元，其中：新设成立上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司，少数股东投资 250,000.00 元；北京中城赋比兴投资基金管理中心少数股东收回投资 3,000,000.00 元。

（2）2015 年度所有者投入和减少资本/其他-2,398,035.21 元，系当年转让上海中城展理财富投资管理有限公司 55%股权，减少少数股东权益 2,398,035.21 元，详细情况见“五、2、本期合并财务报表范围变化情况”。

### 34、 营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入及营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	862,101,077.02	544,097,087.56	939,906,884.11	561,720,708.62
其他业务收入				
<b>合计</b>	<b>862,101,077.02</b>	<b>544,097,087.56</b>	<b>939,906,884.11</b>	<b>561,720,708.62</b>

#### (2) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、自有资产管理收入	472,556,776.21	277,232,615.16	577,339,155.82	297,530,872.71
二、受托资产管理收入	288,751,260.69	193,877,649.30	334,877,029.59	207,067,669.49
1、基金管理收入	93,576,418.34	27,584,700.00	122,786,715.09	10,636,900.00
2、其他受托资产管理收入	195,174,842.35	166,292,949.30	212,090,314.49	196,430,769.49
三、顾问服务收入	48,048,989.21	4,100,076.01	26,292,340.86	1,215,457.22
四、房屋经营收入	52,744,050.91	68,886,747.09	1,398,357.85	55,906,709.20
<b>合计</b>	<b>862,101,077.02</b>	<b>544,097,087.56</b>	<b>939,906,884.11</b>	<b>561,720,708.62</b>

#### (3) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
受托投资成本	151,031,960.79	186,626,138.32
自有资产投资成本	180,413,196.83	213,555,307.26
基金投资项目管理费	27,584,700.00	10,636,900.00
资产投资项目管理费	71,844,000.00	57,286,004.00
房产租赁佣金	7,758,443.13	2,717,077.21
职工薪酬	41,549,268.62	34,104,789.60
差旅费	947,789.52	1,842,852.42

交通费	78,634.50	282,089.20
通讯费	0.00	441,235.08
车费、误餐费等	12,889.75	878,392.04
投资性房地产折旧	61,128,303.96	53,189,631.99
互联网成本	1,560,606.33	
其他	187,294.13	160,291.50
<b>合计</b>	<b>544,097,087.56</b>	<b>561,720,708.62</b>

#### (4) 本期前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占营业收入比例
重庆协信控股集团阿卡迪亚房地产开发有限公司	60,213,150.74	6.98%
沈阳景盛万利房地产有限公司	46,320,337.01	5.37%
佛山三盛房地产有限责任公司	45,338,904.12	5.26%
福建中维房地产开发有限公司	43,169,789.76	5.01%
西安立丰企业发展投资（集团）有限公司	39,541,887.81	4.59%
<b>合计</b>	<b>234,584,069.44</b>	<b>27.21%</b>

### 35、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	38,333,668.62	36,341,440.08
城市维护建设税	472,731.01	483,951.54
教育费附加	1,941,896.55	1,823,896.39
河道费及其他	388,085.09	359,052.83
房产税	2,412,299.14	11,220,368.99
<b>合计</b>	<b>43,548,680.41</b>	<b>50,228,709.83</b>

### 36、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
促销费	75,356.10	
会务费	262,220.00	
<b>合计</b>	<b>337,576.10</b>	

### 37、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	31,021,230.13	18,020,023.62
保险费	2,700.00	110,618.08
折旧费	1,860,109.44	592,409.72
修理费		83,787.65
差旅费	3,849,744.71	1,288,657.95
办公费	3,784,369.55	4,399,676.63
会议费	1,446,150.20	2,513,411.30
聘请中介机构费	8,775,105.11	2,562,500.00
咨询费	13,634,666.23	7,671,055.48
装修费摊销	1,801,765.35	5,419,261.98
房屋租赁费	1,267,839.70	3,258,407.13
物业管理费	928,292.86	5,274,923.68
外包劳务费	228,018.58	803,389.00
加班误餐费	25,334.50	17,960.80
水电能源	2,761,931.49	961,973.25
土地使用税	472,991.93	
其他	3,836,215.14	3,272,292.46
<b>合计</b>	<b>75,696,464.92</b>	<b>56,250,348.73</b>

### 38、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	102,417,191.29	133,192,913.32
减：利息收入	3,034,129.16	3,035,480.59
汇兑损失	7,192,749.98	886.91
减：汇兑收益	4,158,503.94	
手续费	263,673.06	589,496.53
<b>合计</b>	<b>102,680,981.23</b>	<b>130,747,816.17</b>

### 39、 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	21,983.49	-119,233.14
<b>合计</b>	<b>21,983.49</b>	<b>-119,233.14</b>

### 40、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-832,043.30	2,904,919.01
处置长期股权投资产生的投资收益(注 2)	34,969,258.95	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益（注 3）	123,036,680.55	87,490,727.59
委托理财取得的投资收益	2,062,375.30	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	93,677.35	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得(注 1)	251,105.67	
<b>合计</b>	<b>159,581,054.52</b>	<b>90,395,646.60</b>

注：1、丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得系本年转让上海中城展理财富投资管理有限公司部分股权所致，详细情况见本附注五、2/(1)一“本期减少纳入合并范围的公司情况”。

2、处置长期股权投资产生的投资收益详见本附注五、2/(1)一“本期减少纳入合

并范围的公司情况”，其中：转让上海祺郁投资管理有限公司等三家公司股权的转让收益为 34,686,905.35 元，部分转让上海中城展理财富投资管理有限公司股权的转让收益为 466,616.36 元，转让合营企业上海中城豫联投资管理有限公司等 2 家的股权的转让收益-184,262.76 元，合计 34,969,258.95 元。

3、可供出售金融资产在持有期间的投资收益共计 123,036,680.55 元，其中：集合信托所获得的投资收益 43,490,360.02 元，有限合伙基金 GP 及 LP 配比出资对应获得的投资收益 79,546,320.53 元。

有限合伙基金 GP 及 LP 配比出资对应获得的投资收益具体如下：

有限合伙基金名称	投资收益金额	占有限合伙企业投资收益比例
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	33,480,036.99	42.09%
上海中城尺泽投资中心(有限合伙)	25,322,588.68	31.83%
上海中城谐俊投资中心（有限合伙）	7,500,000.00	9.43%
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	3,683,400.00	4.63%
上海中城蓉盈投资中心（有限合伙）	3,445,336.81	4.33%
上海中城永觅投资中心（有限合伙）	1,571,148.92	1.98%
上海中城永殷投资中心（有限合伙）	969,185.15	1.22%
上海中城永赞投资中心（有限合伙）	824,079.76	1.04%
上海中城黔俊投资中心（有限合伙）	752,402.78	0.95%
上海中城永颐投资中心（有限合伙）	300,674.73	0.38%
中城永益契约基金	296,679.45	0.37%
中城丽檀投资中心	261,000.00	0.33%
中城颐檀投资中心	261,000.00	0.33%
上海中城烁淇投资中心（有限合伙）	252,496.11	0.32%
上海中城永贺投资中心（有限合伙）	230,381.57	0.29%
上海中城熠富投资中心（有限合伙）	217,858.45	0.27%
上海中城永筑投资中心（有限合伙）	128,051.13	0.16%
上海中城和津投资中心（有限合伙）	50,000.00	0.06%
<b>合计</b>	<b>79,546,320.53</b>	<b>100.00%</b>

## 41、 营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	11,792.03	
其中：固定资产处置利得	11,792.03	
政府补助	25,041,200.00	20,913,000.00
违约金收入	477,260.28	
保险赔款收入	22,666.00	176,000.00
其他	756.71	
<b>合计</b>	<b>25,553,675.02</b>	<b>21,089,000.00</b>

其中：本期政府补助明细：

单位：元 币种：人民币

补助项目	拨款方	金额	与资产相关/收益相关
基金补助	上海市奉贤区临海社区办事处杭州湾经济园区	1,500,000.00	收益相关
补贴收入	上海市奉贤区临海社区办事处杭州湾经济园区	4,877,500.00	收益相关
开发扶持资金	上海市浦东新区财政局	13,589,000.00	收益相关
财政扶持资金	上海琪伟商务信息咨询有限公司	8,200.00	收益相关
补贴收入	上海市奉贤区临海社区办事处杭州湾经济园区	4,160,000.00	收益相关
补贴收入	上海市浦东新区国库收付中心	534,500.00	收益相关
天津企业发展金	天津滨海新区财政局	372,000.00	收益相关
<b>合 计</b>		<b>25,041,200.00</b>	

## 42、 营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		57,885.73

其中：固定资产处置损失		57,885.73
对外捐赠	737,006.94	
违约金支出	100,000.00	
其他	118.96	99.02
<b>合计</b>	<b>837,125.90</b>	<b>57,984.75</b>

#### 43、 所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	82,425,573.63	119,684,556.25
递延所得税费用	-19,581,396.53	-63,562,006.84
<b>合计</b>	<b>62,844,177.10</b>	<b>56,122,549.41</b>

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	280,015,906.95	252,505,195.75
减：合伙企业及香港公司利润总额	23,971,616.45	127,347,217.59
加：合伙企业分配利润		99,090,029.02
减：应纳税所得额调减		
加：应纳税所得额调增	701,243.31	242,190.46
应纳税所得额	256,745,533.81	224,490,197.64
其他调整事项	-	
减：转让三家公司合并时合并期内的利润确认投资收益	5,368,825.43	
按法定/适用税率计算的所得税费用	25.00%	25.00%
<b>所得税费用</b>	<b>62,844,177.10</b>	<b>56,122,549.41</b>

#### 44、 现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,034,129.16	3,035,480.59
补贴收入	25,041,200.00	20,913,000.00
其他营业外收入	500,682.99	
租赁押金		10,333,317.02
其他往来款项	120,000,000.00	1,502,080.70
<b>合计</b>	<b>148,576,012.15</b>	<b>35,783,878.31</b>

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费支出	214,023.65	587,916.07
销售费用支出	337,576.10	
管理费用支出	41,784,551.38	34,665,804.83
营业外支出	837,125.90	99.02
其他往来款项	22,884,716.03	
<b>合计</b>	<b>66,057,993.06</b>	<b>35,253,819.92</b>

**(3) 收到其他与投资活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	872,347.85
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>872,347.85</b>

**(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	4,983,020,000.00	8,345,400,077.90

项目	本期发生额	上期发生额
合计	4,983,020,000.00	8,345,400,077.90

#### (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还企业间借款	3,908,000,000.00	7,656,900,077.90
合计	3,908,000,000.00	7,656,900,077.90

### 45、 现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	217,171,729.85	196,382,646.34
加：资产减值准备	21,983.48	-119,233.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,971,445.89	53,782,041.71
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,047,541.48	441,481.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	11,792.03	57,885.73
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	105,451,437.33	133,193,800.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-159,581,054.52	-90,395,646.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-19,581,396.53	-63,562,006.84
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	22,699.00	-22,699.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号	-24,634,768.71	-29,273,233.78

补充资料	本期发生额	上期发生额
填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	61,403,610.55	106,675,455.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	244,305,019.85	307,160,491.74
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	565,162,251.88	242,430,125.23
减: 现金的期初余额	242,430,125.23	137,143,657.86
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	322,732,126.65	105,286,467.37

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	287,091,447.50	
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,763,066.96	
减: 存出受限保留金	5,756,680.06	
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
处置子公司收到的现金净额	<b>275,571,700.48</b>	0.00

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	565,162,251.88	242,430,125.23
其中：库存现金	63,237.19	57,101.56
可随时用于支付的银行存款	565,099,014.69	242,372,986.54
可随时用于支付的其他货币资金		37.13
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	565,162,251.88	242,430,125.23

说明：使用受限的其他货币资金不作为现金及现金等价物，详见“六、1、货币资金”项下的说明。

## 七、 在其他主体中的权益

### 1、 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中城赋比兴投资基金管理中心	上海市	北京市	非证券业务的投资管理、咨询	98.86	1.14	出资设立
中城赋比兴（天津）股权投资基金合伙企业	上海市	天津市	受托管理股权投资基金	97.03	0.99	出资设立
上海中城未来投资有限公司	上海市	上海市	实业投资，创业投资，投资管理	100.00		出资设立
上海中城信达雅金融信息服务有限公司	上海市	上海市	金融信息服务	100.00		出资设立
上海岳仑投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理，资产管理，实业投资		100.00	当年新设立
上海中城联城投资有限公司	上海市	上海市	投资管理，资产管理，实业投资	100.00		出资设立
上海城凯投资有限公司	上海市	上海市	投资管理，资产管理，实业投资		78.26	出资设立
21家资管公司						出资设立
其中：上海翠誉投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海鼎月投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海封硕投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海荷筑投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海贺承投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海鹤励投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海骏界投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海礼响投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海罗贵投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海觅盛投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海适豪投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海望麒投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海杏雅投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海旭杏投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海毅翠投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海翼菲投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海引鼎投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海雍辉投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海雍阅投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海郁景投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海尊罗投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	股权投资基金管理, 股权投资		99.00	出资设立
中城国际(香港)投资管理有限公司	境外	香港特别行政区	境外直接投资、资产管理业务	100.00		出资设立
中城国际道合投资管理有限公司	境外	英属维尔京群岛	境外直接投资、资产管理业务		100.00	出资设立
中城国际道吉投资管理有限公司	境外	英属维尔京群岛	境外直接投资、资产管理业务		100.00	当年新设立
中城国际道同投资管理有限公司	境外	英属维尔京群岛	境外直接投资、资产管理业务		100.00	当年新设立
上海中城联盟财富金融信息服务有限公司	上海市	上海市	金融信息服务, 投资信息咨询	100.00		当年新设立
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	股权投资管理, 企业管理	99.00		当年新设立

## (2) 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中城赋比兴(天津)股权投资基金合伙企业	1.98%	675,107.93		3,840,599.06
上海城凯投资有限公司	21.74%	-17,598,840.10		3,666,546.83
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	1.00%	555,819.82		-33,054,513.85

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中城赋比兴（天津）股权投资基金合伙企业	189,190,072.07	14,900,000.00	204,090,072.07	10,139,819.67		10,139,819.67
上海城凯投资有限公司	1,605,991,943.76	63,159,012.38	1,669,150,956.14	620,364,323.99	1,157,000,000.00	1,777,364,323.99
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	110,324,622.33	450,540,964.17	560,865,586.50	194,210,903.36		194,210,903.36

续表 1:

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中城赋比兴（天津）股权投资基金合伙企业	132,857,033.72	97,500,000.00	230,357,033.72	70,499,731.47		70,499,731.47
上海城凯投资有限公司	1,739,163,646.33	289,019,294.56	2,028,182,940.89	1,663,307,336.67	395,000,000.00	2,058,307,336.67
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	31,199,058.04	523,150,000.00	554,349,058.04	243,276,356.86		243,276,356.86

续表 2

单位:元 币种:人民币

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中城赋比兴（天津）股权投资基金合伙企业	28,231,009.96	34,092,950.15		-47,955,259.28

上海城凯投资有限公司	2,345,076.87	-78,088,972.07		-174,790,504.31
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	67,491,908.38	55,581,981.96		-22,304,140.46

续表 3

单位:元 币种:人民币

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中城赋比兴(天津)股权投资基金合伙企业	83,573,930.51	95,536,355.39		-31,169,425.97
上海城凯投资有限公司		-70,530,621.99		-827,835,085.32
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	23,769,514.38	11,061,572.12		334,087,405.40

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

3、 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海中城豫联投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 投资管理		45.00	权益法
陕西中城和谐投资管理有限公司	陕西省	陕西省	资产管理, 投资管理		50.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京中城栖霞资产管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	资产管理, 投资管理		40.00	权益法
上海中城昱朔资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 投资管理		40.00	权益法
上海中城展理财富投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 投资管理		19.00	权益法
中城新产业控股(深圳)有限公司	上海市	上海市	资产管理, 投资管理		25.00	权益法
中泰华信股权投资管理股份有限公司	上海市	上海市	股权投资管理, 实业投资, 创业投资	17.39		权益法

认定为合营企业以及持有 20%以下表决权但具有重大影响的联营企业的依据详见本附注“六、10、(1)对联营、合营企业投资”项下的说明。

**(2) 重要合营企业和联营企业的主要财务信息**

详见本附注“六、10、(2)重要合营企业的主要财务信息及联营企业主要财务信息”。

**(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制:**

无。

**(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

无。

---

#### 4、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

#### 八、 与金融工具相关的风险

本公司的金融资产包括应收款项、其他流动资产、可供出售金融资产，其他非流动资产等，金融负债包括包括借款、应付款项、其他流动负债和其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险如下所述：

##### 1、 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司的可供出售金融资产、货币资金、其他货币资金均存放于信用良好的商业银行或由这些银行托管。公司的应收款主要为应收资产管理费、各项押金等，信用风险较低，且根据减值测试情况对应收款已充分计提了坏账准备，将该类金融资产的信用风险降低至最低水平，所以公司信用风险较小。

对于信用记录不良的客户，本公司必要时会要求提供抵质押物、担保等信用增级来降低信用风险敞口至可接受水平。截止 2015 年 12 月 31 日，本公司金融资产无需要披露的相关信用增级事项。

##### 2、 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变化而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

###### (1) 外汇风险

公司以美元出资成立境外子公司，公司境外投资活动以美元结算，公司期末存在较大金额的以美元结算的基金项目，随着公司境外投资活动的开展，人民币对相关货币的汇率波动具有不确定性，将有可能给公司带来汇兑损失。2015年度本公司计入当期费用额汇兑损失为3,034,246.04元。截止2015年12月31日本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

###### (2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于短期借款、长期借款以及非公开发行的公司债券。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临

公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率和浮动利率合同的相对比例。截止2015年12月31日，本公司短期借款、长期借款以及应付债券合计2,095,500,000.00元，占公司资产总额的比例为24.83%，整体利率风险较小。

### 3、其他价格风险

本公司资产无特殊情况，不会产生重大价格风险。

### 3、流动风险

融资的流动性风险是指在自有资金不足的同时出现融资困难，导致公司不能按期偿付债务甚至经营难以为继的风险。本公司要求各自公司负责其自身的现金流量预测。公司总部财务部在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在总部层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备，以满足短期和长期的资金需求。

## 九、 关联方关系及其交易

### 1、本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

### 2、本公司的控制方

本公司无实际控制方。

### 3、本公司的子公司

详见“五、1、公司纳入合并范围的子公司（有限合伙企业）的基本情况”。

### 4、本公司的合营和联营企业

详见“六、10、长期股权投资”。

### 5、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
上海南都集团有限公司	本公司董事长控制的公司
上海中桥基建（集团）股份有限公司	本公司董事长控制的公司
深圳世联行地产顾问股份有限公司	本公司董事控制的公司
深圳世联兴业资产管理有限公司	本公司董事控制的公司

北京安信行物业管理有限公司上海分公司	本公司董事控制公司的分公司
青岛天泰房地产开发股份有限公司	本公司董事任职的公司
新世界（青岛）置地有限公司	本公司监事长任职的公司
青岛新地集团有限公司	本公司监事长任职的公司
江苏一德集团有限公司	本公司监事控制的公司
南京新城发展股份有限公司	本公司监事任职的公司
天津中城基业投资管理有限公司	本公司董事兼总裁控制的公司

## 6、关联方交易

### (1) 自有资产管理收入

2015 年度

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
江苏一德集团有限公司	自有资产管理收入	协商价	16,444,212.33	3.48%
青岛天泰房地产开发股份有限公司	自有资产管理收入	协商价	851,506.85	0.18%
南京新城发展股份有限公司	自有资产管理收入	协商价	158,500.00	0.03%

### (2) 其他受托资产管理收入

2015 年度

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
江苏一德集团有限公司	其他受托资产管理收入	协商价	4,999,573.82	2.56%

### (3) 接受劳务

2015 年度

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
深圳世联兴业资产管理有限公司	租赁佣金	协商价	986,521.78	7.24%
北京安信行物业管理有限公司	物业管理	协商价	850,660.10	91.64%

#### (4) 自有资产投资成本支出

2015 年度

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
上海南都集团有限公司	自有资产投资成本支出	协商价	1,193,835.62	0.45%
陕西中城和谐投资管理有限公司	自有资产投资成本支出	协商价	96,438.36	0.03%

## 7、关联方应收应付款项余额

### (1) 关联方资金拆借

2015 年度

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借期初余额	本期增加	本期减少	拆借期末余额	起始日	到期日
拆入：						
上海南都集团有限公司	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	2015/3/10	2015/6/1
陕西中城和谐投资管理有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	2014/2/13	2015/2/13
<b>合计</b>	<b>8,000,000.00</b>	<b>50,000,000.00</b>	<b>50,000,000.00</b>	<b>8,000,000.00</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
拆出：						
青岛天泰房地产开发股份有限公司	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-	2014/10/29	2015/1/28
江苏一德集团有限公司	-	70,000,000.00	70,000,000.00	-	2015/3/3	2015/6/3
江苏一德集团有限公司	-	80,000,000.00	80,000,000.00	-	2015/3/13	2015/6/13
江苏一德集团有限公司	-	120,000,000.00	120,000,000.00	-	2015/6/18	2015/11/18
江苏一德集团有限公司	-	180,000,000.00	-	180,000,000.00	2015/11/25	2016/8/25
<b>合计</b>	<b>60,000,000.00</b>	<b>450,000,000.00</b>	<b>330,000,000.00</b>	<b>180,000,000.00</b>		

## (2) 应收关联方款项

①2015年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	江苏一德集团有限公司	903,584.46	
应收账款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	326,200.00	
预付账款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	103,357.68	
其他应收款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	1,713,736.83	
其他应收款	天津中城基业投资管理有限公司/应退回的现金预分配款	2,100,000.00	
其他应收款	天津中城基业投资管理有限公司/应退回的委托投资订金	5,000,000.00	
其他应收款	上海中城展理财富投资管理有限公司	491,873.74	

②2014年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	青岛天泰房地产开发股份有限公司	1,915,890.41	0.00
其他应收款	天津中城基业投资管理有限公司	2,000,000.00	0.00

## (3) 应付关联方款项

①2015年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目	关联方	期末账面余额
其他应付款	深圳世联行地产顾问股份有限公司	45,000,000.00
其他应付款	陕西中城和谐投资管理有限公司	201,643.84

②2014年12月31日

单位：元 币种：人民币

项 目	关联方	期末账面余额
其他应付款	深圳世联行地产顾问股份有限公司	45,000,000.00
其他应付款	陕西中城和谐投资管理有限公司	105,205.47
其他应付款	青岛天泰房地产开发股份有限公司	45,205.48
其他应付款	青岛新地集团有限公司	0.79
其他应付款	上海中城豫联投资管理有限公司	0.01

## 十、或有事项

除“六、18、短期借款”、“六、27、长期借款”中所列担保事项外，无其他重大或有事项。

## 十一、承诺事项

截至2015年12月31日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 十二、资产负债表日后事项

截至2015年12月31日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	92,428,086.58	100.00%	0.00	0.00%	92,428,086.58
其中：组合 1					
组合 2	92,428,086.58	100.00%	0.00	0.00	92,428,086.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
合计	92,428,086.58	100.00%	0.00	0.00%	92,428,086.58

续表1:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	63,041,487.35	100.00%	0.00	0.00%	63,041,487.35
其中: 组合 1					
组合 2	63,041,487.35	100.00%	0.00	0.00%	63,041,487.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	63,041,487.35	100.00%	0.00	0.00%	63,041,487.35

其中: 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:

组合 2, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	92,428,086.58	0.00	0.00%
合计	92,428,086.58	0.00	0.00%

依据的说明: 除属于保证金或押金性质的款项、应收任职员工备用金、应收关联方款项、存在明显减值迹象的应收款项以外的应收账款。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例	坏账准备期末金额
------	--------	----	----	------------	----------

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例	坏账准备期末金额
新光控股集团有限公司	客户	22,253,424.66	6个月以内	24.08%	
沈阳景盛万利房地产有限公司	客户	18,086,917.81	6个月以内	19.57%	
成都弘里置业有限责任公司	客户	17,256,164.59	6个月以内	18.67%	
淮南市信谊房地产开发有限责任公司	客户	10,257,534.24	6个月以内	11.10%	
福建中维房地产开发有限公司	客户	4,946,289.93	6个月以内	5.34%	
<b>合计</b>		<b>72,800,331.23</b>		<b>78.76%</b>	

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	519,678,820.92	-	91,500.00	-	519,587,320.92
其中：组合 1	519,373,820.92		0.00		519,373,820.92
组合 2	305,000.00		91,500.00		213,500.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-
<b>合计</b>	<b>519,678,820.92</b>	<b>/</b>	<b>91,500.00</b>	<b>/</b>	<b>519,587,320.92</b>

续表1

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	726,071,470.36	100.00%			726,071,470.36

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：组合 1	726,061,610.36	100.00%			726,061,610.36
组合 2	9,860.00	0.00%			9,860.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>726,071,470.36</b>	<b>100.00%</b>			<b>726,071,470.36</b>

其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：

组合 1，期末单独进行减值测试的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按类别）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	不计提理由
保证金、押金	90.00			未发生减值
关联方往来	519,201,730.92			未发生减值
员工备用金	172,000.00			未发生减值
<b>合计</b>	<b>519,373,820.92</b>			

组合 2，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
6个月—1年	305,000.00	91,500.00	30%
<b>合计</b>	<b>305,000.00</b>	<b>91,500.00</b>	

依据的说明：除属于保证金或押金性质的款项、应收任职员工备用金、应收关联方款项、存在明显减值迹象的应收款项以外的其他应收款。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末金额	款项性质
------	--------	----	----	-------------	----------	------

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末金额	款项性质
上海中城联城投资有限公司	子公司	429,095,775.74	6个月以内	82.57%		往来款
上海中城未来投资有限公司	子公司	87,295,426.24	6个月以内	16.80%		往来款
上海城凯投资有限公司	子公司	1,266,615.24	1-2年	0.24%		往来款
上海中城殷武投资中心(有限合伙)	公司投资的基金	1,000,000.00	6个月以内	0.19%		往来款
上海中城信达雅金融信息服务有限公司	子公司	370,000.00	1-2年	0.07%		往来款
合计		<b>519,027,817.22</b>		<b>99.87%</b>		

### 3、长期股权投资

#### (1) 分类披露：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	964,278,000.00	0.00	964,278,000.00
对联营企业投资	19,838,687.41		19,838,687.41
<b>合计</b>	<b>984,116,687.41</b>	<b>0.00</b>	<b>984,116,687.41</b>

续表 1：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	785,000,000.00	0.00	785,000,000.00
<b>合计</b>	<b>785,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>785,000,000.00</b>

#### (2) 长期股权投资明细如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额	期末持股比例 (%)
一、子公司							

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额	期末持股比例 (%)
北京中城赋比兴投资基金管理中心	87,000,000.00			87,000,000.00			95.60
中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	98,000,000.00			98,000,000.00			97.03
上海中城未来投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00			100.00
上海中城联城投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00			100.00
上海中城信达雅金融信息服务有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00			100.00
上海中城联盟财富金融信息服务有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00			100.00
中城国际（香港）投资管理有限公司		124,528,000.00		124,528,000.00			100.00
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司		24,750,000.00		24,750,000.00			99.00
<b>小计</b>	<b>785,000,000.00</b>	<b>179,278,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>964,278,000.00</b>			
二、联营企业				0.00			
中泰华信股权投资管理股份有限公司		19,838,687.41		19,838,687.41			17.39
<b>小计</b>	<b>0.00</b>	<b>19,838,687.41</b>	<b>0.00</b>	<b>19,838,687.41</b>			
<b>合计</b>	<b>785,000,000.00</b>	<b>199,116,687.41</b>	<b>0.00</b>	<b>984,116,687.41</b>			

#### 4、营业收入和成本

##### (1) 营业收入及营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	683,183,651.62	438,130,102.70	810,791,811.16	489,964,026.61
其他业务收入				
合计	<b>683,183,651.62</b>	<b>438,130,102.70</b>	<b>810,791,811.16</b>	<b>489,964,026.61</b>

##### (2) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、自有资产管理收入	472,556,776.21	276,356,609.41	577,339,155.81	293,981,093.99
二、受托资产管理收入	195,174,842.35	160,985,471.8	207,160,314.49	194,929,134.26
三、顾问服务收入	15,452,033.06	788,021.54	26,292,340.86	1,053,798.36
合计	<b>683,183,651.62</b>	<b>438,130,102.70</b>	<b>810,791,811.16</b>	<b>489,964,026.61</b>

##### (3) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
受托投资成本	151,031,960.79	186,626,138.32
自有资产投资成本	180,413,196.83	213,555,307.26
资产投资项目管理费	71,844,000.00	57,286,004.00
职工薪酬	33,626,757.18	29,052,008.29
差旅费	947,789.52	1,842,852.42
交通费	78,634.50	282,089.20
通讯费	0.00	441,235.08
车费、误餐费等	12,889.75	878,392.04
其他	174,874.13	
合计	<b>438,130,102.70</b>	<b>489,964,026.61</b>

##### (4) 本期前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占营业收入比例
重庆协信控股集团阿卡迪亚房地产开发有限公司	60,213,150.74	8.81%
沈阳景盛万利房地产有限公司	46,320,337.01	6.78%
佛山三盛房地产有限责任公司	45,338,904.12	6.64%
福建中维房地产开发有限公司	43,169,789.76	6.32%
西安立丰企业发展投资（集团）有限公司	39,541,887.81	5.79%
<b>合计</b>	<b>234,584,069.44</b>	<b>34.34%</b>

## 5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-161,312.59	
成本法核算的长期股权投资收益		98,609,122.13
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	68,782,948.70	42,727,805.42
处置可供出售金融资产取得的投资收益	93,677.35	
委托理财取得的投资收益	633,252.35	
<b>合计</b>	<b>69,348,565.81</b>	<b>141,336,927.55</b>

## 6、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,502,276.55	2,809,741.23
补贴收入	24,669,200.00	20,581,000.00
其他营业外收入	477,260.40	
其他往来款项	466,519,250.09	
<b>合计</b>	<b>494,167,987.04</b>	<b>23,390,741.23</b>

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

银行手续费支出	214,023.65	541,831.38
管理费用支出	20,694,806.26	18,317,180.24
营业外支出	737,006.94	
其他往来款项	8,805,000.00	357,161,352.07
保函保证金	2,000,000.00	
合计	<b>32,450,836.85</b>	<b>376,020,363.69</b>

### (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	4,983,020,000.00	8,345,400,077.90
合计	<b>4,983,020,000.00</b>	<b>8,345,400,077.90</b>

### (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还企业间借款	3,905,000,000.00	7,555,900,077.90
合计	<b>3,905,000,000.00</b>	<b>7,555,900,077.90</b>

## 7、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	196,712,047.39	312,951,359.80
加：资产减值准备	91,500.00	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	781,690.61	364,201.18
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,031,708.15	441,481.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-11,792.03	58,150.73

补充资料	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-5,317.26	886.91
投资损失（收益以“-”号填列）	-69,348,565.81	-141,336,927.55
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	70,569.87	-11,505,295.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	176,902,438.70	-537,704,610.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	198,969,678.29	297,358,031.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	505,193,957.91	-79,372,721.39
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	482,791,506.76	170,984,711.88
减：现金的期初余额	170,984,711.88	59,766,977.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	311,806,794.88	111,217,734.56

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	482,791,506.76	170,984,711.88
其中：库存现金	57,428.73	49,248.10
可随时用于支付的银行存款	482,734,078.03	170,935,426.65

项目	本期发生额	上期发生额
可随时用于支付的其他货币资金		37.13
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	482,791,506.76	170,984,711.88

#### 十四、补充资料

##### 1、非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	11,792.03	-57,885.73
计入当期损益的政府补助	25,041,200.00	20,913,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-336,442.91	175,900.98
对所得税影响额	-6,179,137.28	-5,257,753.81
<b>合计</b>	<b>18,537,411.84</b>	<b>15,773,261.44</b>
其中：对少数股东损益的影响	6,704.84	4,926.15

##### 2、净资产收益率及每股收益

###### (1) 2015 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.22	0.1423	0.1423
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.40	0.1309	0.1309

###### (2) 2014 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.14	0.1329	0.1329
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.40	0.1233	0.1233

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2016 年 4 月 1 日

---

附：

## 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。  
文件备置地址：

公司董事会秘书办公室

上海中城联盟投资管理股份有限公司

董事会

2016年4月1日