

证券代码：833880

证券简称：中城投资

主办券商：申万宏源

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www. neeq. com. cn 或 www. neeq. cc）的年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式：

董秘（信息披露事务负责人）：赵珂

电话：021-38870996

电子信箱：disc@curafund.com

办公地址：上海市徐汇区虹桥路 500 号中城国际大厦 8 楼

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元

	2015 年(末)	2014 年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)

总资产	8,438,225,404.09	7,086,708,549.38	19.07%
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%
营业收入	862,101,077.02	939,906,884.11	-8.28%
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	201,688,701.19	6.23%
经营活动产生的现金流量净额	244,305,019.85	307,160,491.74	-
加权平均净资产收益率	10.22%	10.14%	-
基本每股收益（元/股）	0.14	0.13	7.05%
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.13	7.05%
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.43	1.36	4.89%

2.2 股本结构表

单位：股

股份性质		期初		期末	
		数量	比例	数量	比例
无限售条件的股份	1、控股股东，实际控制人	0	0.00%	0	0.00%
	2、董事、监事及高级管理人员	0	0.00%	0	0.00%
	3、核心员工	0	0.00%	0	0.00%
	4、其它	0	0.00%	0	0.00%
	无限售条件的股份合计	0	0.00%	0	0.00%
有限	1、控股股东，实际控制人	0	0.00%	0	0.00%

售条件的股份	2、董事、监事及高级管理人员	0	0.00%	0	0.00%
	3、核心员工	0	0.00%	0	0.00%
	4、其它	1,636,300,000	100.00%	1,636,300,000	100.00%
	有限售条件的流通股合计	1,636,300,000	100.00%	1,636,300,000	100.00%
总股本		1,636,300,000		1,636,300,000	

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：万股

序号	股东名称	股东性质	期初持股数	期内增减	期末持股数	期末持股比例	限售股份数	无限售股份数
1	万科企业股份有限公司	境内非国有法人	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
2	上海大家置业有限公司	境内非国有法人	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
3	泰禾（福建）集团有限公司	境内非国有法人	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
4	远大空调有限公司	境内非国有法人	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
5	旭辉集团股份有限公司	境内非国有法人	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	境内非国有法人	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	境内非国有法人	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
8	江西益达投资发展有限公司	境内非国有法人	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0

9	万通投资控股股份有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
10	上海南都集团有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
11	建业住宅集团（中国）有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
12	重庆协信控股（集团）有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
13	成都交达房产实业有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
14	江苏省华建建设股份有限公司	国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
15	南京新城发展股份有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
16	立丰（西安）房地产开发有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
17	俊发地产有限责任公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
18	郑州金成房地产有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
19	西安雅荷房地产开发有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
20	北京市华远置业有限公司	国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
21	苏州阳光新地置业有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
22	广西龙基置业有限责任公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
23	上海信义房屋中介咨询	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0

	有限公司							
24	安徽金大地投资控股有限公司	境内非国有法人	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	境内非国有法人	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	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
27	博泰投资集团有限公司	境内非国有法人	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	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
29	海航投资集团股份有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
30	新光控股集团有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
31	金宝街有限责任公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
32	四川蓝光和骏实业有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
33	复地（集团）股份有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
34	大汉城镇建设有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
35	当代节能置业股份有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
36	江苏中大地产集团有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
37	上海证大置业有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
38	中粮地产（集团）股份有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0

39	亲和源股份有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
40	内蒙古伊泰置业有限责任公司	境内非国有法人	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	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
42	西安荣华集团有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
43	湖北人信房地产开发有限公司	境内非国有法人	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	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
45	青岛海谊汇投资有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
46	南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
合 计			154,000	0	154,000	94.02%	154,000	0

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系图

公司无控股股东与实际控制人。

三、管理层讨论与分析

（一）2015 年度经营成果

2015 年，公司实现营业收入 862,101,077.02 元，同比增长 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%和 10.59%。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，公司营业收入虽然有所减少，但利润总额仍有所增加。2015 年，公司还从长远发展的角度出发，布局了多项股权投资业务，保证公司的可持续发展。截至 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。

（二）2016 年度经营计划和主要目标

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 年经营工作的逻辑主线，2016 年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；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、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的说明

适用 不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的说明

适用 不适用

4.3 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的说明

(1) 与上年度财务报告相比，报告期内，纳入合并财务报表范围的主体新增了五个控股子公司（有限合伙），明细如下：

企业名称	成立日期	注册资本 (万元)	公司所占权益比例 (%)	
			直接持股	间接持股
中城国际道吉投资管理 有限公司	2015 年 3 月 20 日	USD 5.00	-	100.00
中城国际道同投资管理 有限公司	2015 年 3 月 20 日	USD 5.00	-	100.00
上海岳仑投资管理有限 公司	2015 年 3 月 10 日	1,000.00	100.00	-
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	100.00	-
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	99.00	-

(2) 与上年度财务报告相比，报告期内，因出售丧失控制权而减少纳入合并财务报表范围的主体有 4 家，明细如下：

企业名称	变更原因	出售(转让)持股 份额(万股)	处置日期	出售(转让)持 股比例 (%)
上海祺郁投资管理有 限公司	出售股权	8,696.00	2015-1-31	100.00
上海巧硕投资管理有 限公司		8,540.00	2015-1-31	100.00
上海锐裕投资管理有 限公司		8,618.00	2015-1-31	100.00
上海中城展理财富投 资管理有限公司	出售股权	144.00	2015-9-30	36.00

4.4 董事会关于会计师事务所对本报告期出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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