

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

2016 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 不存在董事、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。

1.3 公司 5 位董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

董事冯仑因工作原因未出席董事会

1.4 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司本年度财务报告进行了审计，并且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

	2016年	2015年	增减比例
总资产	5,295,173,571.08	8,438,225,404.09	-37.25%
归属于挂牌公司股东的净资产	2,328,961,152.61	2,340,660,609.27	-0.50%
营业收入	697,683,631.53	862,101,077.02	-19.07%
归属于挂牌公司股东的净利润	179,425,469.87	232,794,743.63	-22.93%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	145,725,013.08	214,257,331.79	-31.99%
经营活动产生的现金流量净额	33,696,308.67	244,305,019.85	-
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）	7.76%	10.22%	-

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）	6.31%	9.40%	-
基本每股收益（元/股）	0.11	0.14	-22.93%
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.14	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.42	1.43	-0.50%

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	无限售股份总数	0	0.00%	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0.00%
有限售条件的股份	有限售股份总数	1,636,300,000	100.00%	1,636,300,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0.00%
总股本		1,636,300,000	-	1,636,300,000	-
股东总数		55			

注：“核心员工”按《非上市公众公司监督管理办法》的有关规定界定；“董事、监事及高级管理人员”包括挂牌公司的董事、监事和高级管理人员（身份同时为控股股东及实际控制人的除外）。

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：万股

序号	股东姓名	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	质押或冻结的股份数
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	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	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	0
4	远大空调有限公	境内非国	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0	0

	司	有法人							
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	0
19	西安雅荷房地 产有限公司	境内非国 有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0	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	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	0
22	广西龙基置 业有限公司	境内非国 有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0	0
23	上海信义房屋中 介咨询有限公司	境内非国 有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0	0
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	0
38	中粮地产(集团)股份有限公司	国有法人	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0	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	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	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	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	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	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	0
45	青岛海谊汇投资	境内非国	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0	0

	有限公司	有法人							
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	0
	合计		154,000	0	154,000	94.02%	154,000	0	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的方框图。

公司无控股股东、实际控制人。

三、管理层讨论与分析

3.1 报告期内经营情况回顾

2016年，公司实现营业收入697,683,631.53元，同比下降19.07%；利润总额和归属于挂牌公司净利润分别为226,662,294.83元和179,425,469.87元，同比下降19.05%、22.93%。2016年度，公司围绕“稳住经营、保持发展、谋求长远”的经营方针，以拥抱一线、拥抱长线、拥抱现金流生命线为经营策略，从构建主动管理能力和系统能力出发，一方面要稳住房地产投资和资产管理主营业务，重视资产管理规模；另一方面更加强调改善和丰富业务产品结构，保障长期发展和安全盈利。2016年，公司充分考虑市场的变化，在控制风险的前提下，主动有效降低负债规模，资产负债率由上年的72.56%降低至56.78%。截止2016年12月31日，公司总资产为5,295,173,571.08元，同比下降37.25%，总负债3,006,622,061.28元，同比下降50.90%，净资产为2,288,551,509.80元。公司有效调整债务结构，降低其他流动负债，增加长期负债。完成了2016年第一期非公开公司债的发行工作，实际发行规模5亿元，期限3+2年。

公司整体经营指标较去年下降，为控制公司整体经营风险，降低负债总额，负债率下降幅度达21.7%。主动调整业务结构，加大不动产投资和布局创新业务。不动产投资和创新业务投资当期未能产生收益，需要一定时间哺育和培养。

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。

3.2 竞争优势分析

第一、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，并且风险控制和合规管理贯穿始终。从十多年前的联合投资到目前的房地产全价值链、新产业链的投

资控股集团公司，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。截至 2016 年 12 月 31 日，累计投资逾 370 个项目，累计投资金额突破 730 亿元。

第二、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。

第三、合理清晰的组织管控模式

为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，已形成了多业务类别的投资控股公司体系。

第四、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。

第五、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。

第六、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-IPO 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。

第七、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设计了多策略投资产品，如夹层投资产品、并购投资产品、商用不动产投资产品及新三板投资产品等。（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。

第八、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。从 2013 年的 142.74 亿，至连续三年平均约 200 亿元，公司管理的资产规模不断提升。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加快提升。（2）公司业务类型不断丰富。公司作为专业的房地产投资机构，业务已从原有的房地产开发投融资业务，发展至覆盖房地产全价值链的投资与基金管理。自 2015 年以来，公司在房地产新产业链领域的投资均已初见成效，且部分投资项目已显现出较好的成长性。

第九、优良的品牌价值。

中城投资以连续、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，总经理路林先生本人亦多次获得“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。

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

2016年纳入公司合并财务报表的子公司（二级公司）10家，孙公司（三级公司）7家，四级公司21家，共计38家，其中：2016年新设成立2家有限合伙企业，1家有限公司。2016年度公司新增纳入合并范围的子公司（有限合伙企业）的明细情况如下：

公司全称	公司类型	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)
上海中城勇圣投资中心（有限合伙）	有限合伙企业	2015年10月12日	上海市奉贤区海坤路99号第1幢2038室	2,720.00	100.00	100.00
上海中城意含投资中心（有限合伙）	有限合伙企业	2015年9月11日	上海市奉贤区海坤路99号第1幢2037室	5,000.00	100.00	100.00
上海桂寰实业有限公司	有限公司	2016年6月24日	上海市奉贤区海坤路99号第1幢3012室	200.00	100.00	100.00

1、上海中城勇圣投资中心（有限合伙）成立于2015年10月12日，但成立当年未开展经营亦未实缴出资。根据2016年1月5日签署的有限合伙协议，上海中城年代股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人、本公司作为有限合伙人共同设立上海

中城勇圣投资中心(有限合伙)，合伙企业认缴出资额 2,720.00 万元，其中：上海中城年代股权投资基金管理有限公司为执行事务合伙人，认缴出资额 81.60 万元；本公司认缴出资额 2,638.40 万元。截止本报告出具之日，全体合伙人已实缴全部出资。

2、上海中城意含投资中心（有限合伙）成立于 2015 年 9 月 11 日，但成立当年未开展经营亦未实缴出资。根据 2016 年 1 月 5 日签署的有限合伙协议，上海中城年代股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人、本公司作为有限合伙人共同设立有限合伙企业，合伙企业认缴出资额 5,000.00 万元，其中：上海中城年代股权投资基金管理有限公司为执行事务合伙人，认缴出资额 150.00 万元；本公司认缴出资额 4,850.00 万元。截止本报告出具之日，全体合伙人已实缴全部出资。

3、上海桂寰实业有限公司成立于 2016 年 6 月 24 日，申请登记的注册资本为人民币 200.00 万元，由上海中城未来投资管理有限公司认缴出资 200.00 万元，占注册资本的 100.00%，认缴出资须在 2026 年 12 月 31 日前缴足。截止本报告出具之日，已收到上海中城未来投资管理有限公司出资 100.00 万元。

4.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会应当对涉及事项作出说明。

适用 不适用

上海中城联盟投资管理股份有限公司

董事会

2017 年 4 月 25 日