



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

2016

公司年度大事记

1. 2016 年 1 月，公司荣获“2015 年中国最佳全资产管理机构”、“2015 中国房地产基金管理机构”两项大奖，总经理路林被评为“2015 年中国股权投资十大风云人物”、“2015 年中国房地产基金领军人物”等荣誉称号。
2. 2016 年 1 月，公司 2015 年非公开发行公司债（第一期）在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，债券简称：15 中城 01，债券代码 125601。
3. 2016 年 3 月，中国房地产业协会发布“2016 年中国房地产 500 强测评成果”，公司凭借其下属私募基金管理公司的优异表现荣获“2016 中国房地产基金公司 10 强”，位居行业榜首。
4. 2016 年 4 月，公司 2015 年度股东大会通过决议，以 2015 年末总股本 1,636,300,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.25 元人民币现金红利(含税)。
5. 2016 年 8 月，公司下属基金管理公司发起中城勇逸基金，目标规模 40 亿元。中城勇逸基金是迄今为止中城投资管理规模最大的一支房地产基金，也是公司征战房地产下半场的新起点。
6. 2016 年 10 月，国内最大评级机构联合评级对公司主体及债项均给出 AA 评级，至此，两家评级机构对公司均给出 AA 级的评级，标志着公司经营情况、管理素质、风险控制、偿付能力等方面受到第三方独立评级机构的充分认可。
7. 2016 年 10 月，公司下属基金管理公司成功发起募集第一支以“医健养生地产”为策略主题的股权基金，与中国人寿、四方万通联手打造国寿高端健康养生社区标杆项目，打造健康养老产生，开创全新综合地产投资模式。
8. 2016 年 11 月，公司首支新三板组合投资基金——上海中城涌翼投资中心（有限合伙）正式成立，标志着公司正式投资新三板市场。
9. 2016 年 11 月，公司成功发行 3+2 年期 5 亿元非公开公司债，再次证明机构投资人对公司的认可。
10. 2016 年 11 月，在第一财经·金砖传媒主办的“2016 金砖论坛暨第五届金砖价值榜颁奖盛典”上，公司再度被评为“2016 年度中国最具实力房地产基金 top10”，公司下属私募管理机构发起的勇逸基金被评为“2016 年度中国房地产金融最佳案例奖”。
11. 截至本报告期末，公司累计投资总额突破 730 亿元。

目录

第一节声明与提示.....	2
第二节公司概况.....	5
第三节会计数据和财务指标摘要	7
第四节管理层讨论与分析.....	9
第五节重要事项.....	26
第六节股本变动及股东情况.....	27
第七节融资及分配情况	29
第八节董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	31
第九节公司治理及内部控制.....	35
第十节财务报告.....	40

释义

释义项目		释义
公司、本公司、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
基金业协会	指	中国证券投资基金业协会
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
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或契约形式。
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	2016年1月1日至2016年12月31日
上期/上年	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	是与否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	是
是否存在豁免披露事项	否

(2) 列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由

董事冯仑因工作原因未出席董事会

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	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,公司存在无控股股东与实际控制人的风险。
投资领域较为集中的风险	公司作为一家专注于房地产领域的专业投资管理控股公司,基于对中国房地产产业链的深入了解和多年的经验积累,逐渐形成了房地产产业链投资、不动产经营、财富管理等板块业务。但在报告期内,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。
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。
私募投资基金监管政策变化的风险	2016 年无疑是私募投资机构的监管大年。自 2 月份起,在证监会的指导下,基金业协会开始搭建“7+2”的私募自律管理规则体系,并先后发布了一系列新规,如《私募投资基金管理人内部控制指引》、《私募投资基金信息披露管理办法》、《关于进一步规范私募基金管理人登记若干事项的公告》、《私募投资基金募集行为管理办法》、《私募投资基金合同指引》、《证券期货经营机构私募资产管理业务运作管理暂行规定》以及《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范 1-3 号》等多个重磅文件,

	<p>从源头对私募行业进行规范, 新规涉及备案、募集、风险内控、信息披露、合同指引等各方面。新的监管政策的不断变化对私募基金行业产生较大的影响, 从而使公司未来业务发展具有一定的不确定性。</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 2016 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 1,440,536,738.93 元。2014 年 9 月, 公司下属子公司上海城凯投资有限公司向上海银行借款 116,200.00 万元, 贷款期限为 2014.9.24-2022.6.16。为保证贷款合同的履行, 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	中国(上海)自由贸易试验区张杨路 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	公司董秘办公室

三、企业信息

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
分层情况	基础层
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
做市商数量	0
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	9131000074375775X8	是
税务登记证号码	9131000074375775X8	是
组织机构代码	9131000074375775X8	是

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	697,683,631.53	862,101,077.02	-19.07%
毛利率	41.03%	36.89%	-
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后的净利润	145,725,013.08	214,257,331.79	-31.99%
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（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	0.11	0.14	-22.93%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	5,295,173,571.08	8,438,225,404.09	-37.25%
负债总计	3,006,622,061.28	6,122,862,175.98	-50.90%
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%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.42	1.43	-0.50%
资产负债率（母公司）	46.86%	68.35%	-
资产负债率（合并）	56.78%	72.56%	-
流动比率	2.05	1.16	-
利息保障倍数	3.34	3.73	-

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	33,696,308.67	244,305,019.85	-
应收账款周转率	8.17	8.57	-
存货周转率	-	-	-

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	-37.25%	19.07%	-
营业收入增长率	-19.07%	-8.28%	-
净利润增长率	-19.72%	10.59%	-

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	0.00%

计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

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	25,685,615.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,252,609.55
非经常性损益合计	44,938,225.38
所得税影响数	-11,237,768.59
少数股东权益影响额（税后）	-235.91
非经常性损益净额	33,700,220.88

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

单位：元

不适用

第四节管理层讨论与分析

一、经营分析

（一）商业模式

中城投资是一家专注于房地产领域的专业投资管理控股公司，公司以房地产全价值链和相关新产业链投资为特色，通过运营下辖多个业务板块，对不同的业务板块实施分类管理，为客户提供专业的管理与投资服务，为投资人创造价值。公司根据服务类别、服务周期、资源投入等情况收取相应报酬，从而在房地产产业投资领域获得收入、利润和现金流。公司目前主要有“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”四大业务板块，各板块分条线、分机构独立运营和管理。

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。

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。该板块的主要经营主体包括北京中城赋比兴投资基金管理中心（有限合伙）、中城赋比兴（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上海中城年代股权投资基金管理有限公司、上海岳仑投资管理有限公司、上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司五家私募基金管理机构。

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。该板块的主要经营主体包括上海中城未来投资有限公司等。

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。该板块的主要经营主体包括上海中城联城投资有限公司等。

公司已逐步构建起以投资管理为核心能力，以商业管理和资产管理为支撑，依靠资管能力发现资产价值洼地，结合商管能力提升资产运营现金流与资产价值，通过策略联动投资、并购投资、新产业链投资、不动产投资以及资产证券化等业务，“链接”房地产产业上下游资源，有效盘活资产，构建房地产投资管理生态圈，实现房地产行业资源有效配置，促进房地产行业转型升级。

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）专门信息披露

1、基金管理人资质及业务的合规性

截至本报告期末，公司下属实际控制的私募基金管理人共有 5 家，均已按照《私募投资基金监督管理暂行办法》及其相关规定在基金业协会进行了私募基金管理人登记与备案，并持续有效，具备持续开展私募投资基金相关业务的资质。该 5 家私募基金管理人的具体登记情况如下：

序号	私募基金管理人名称	登记编号	登记日期
1	北京中城赋比兴投资基金管理中心（有限合伙）	P1000665	2014/3/25
2	中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	P1000659	2014/3/25
3	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	P1001097	2014/4/22
4	上海岳仑投资管理有限公司	P1013212	2015/5/14
5	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	P1030394	2016/1/14

报告期内，公司下属私募基金管理人均合法合规经营，各方面业务开展情况均符合相关法律法规、规章以及基金业协会出台的相关规范与要求，不存在任何违规情形。报告期内，公司并非私募基金管理人，亦未直接担任基金普通合伙人，公司下属私募基金管理人发起设立并管理的私募基金中存在有限合伙型基金，管理人为该等有限合伙型基金的普通合伙人，但目前公司下属私募基金管理人发起的基金均明确禁止对外负债，且公司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，因此，不会对私募基金管理人的财务和持续运营能力产生实质性影响。

2、基金设立与日常管理情况

（1）存续基金综述

- 截至本报告期末，公司下属私募基金管理人发起并管理的存续基金合计 28 支，认缴金额为 121.76 亿元，实缴金额为 121.47 亿元，其中除因公司下属私募基金管理人发起的“中城勇略基金”，根据基金合同约定采取一次认缴，分期实缴方式出资以致认缴金额与实缴金额存在 0.29 亿元的差异外，其他基金投资人均已依约出资到位，不存在投资人违约缴付情形，亦不会对公司财务和持续经营产生影响。目前公司下属私募基金管理机构在管存续基金采取的一般收益分配机制如下：首先向全体出资人按照实缴出资比例分配本金，若有剩余的，再按出资比例向全体投资者分配按照实际投资时间以及基础收益率计算得出的基础收益金额。若仍有剩余，对于超过基础收益部分，按 20:80 的比例在普通合伙人和全体投资人之间分配。
- 公司下属私募投资基金管理人在其管理的存续基金中的出资比例一般在 5% 以下，基金管理费的收取对象为基金本身，收取方式主要按照基金存续规模、存续时间以及约定的管理费率收取管理费，收取年限主要从基金成立日起至基金所有投资项目退出之日的期间，管理费的收取金额为基金存续规模×收费年限×收费费率，收费费率参照市场通行标准约为 1%~2%。基金管理人以其出资额带来的投资收益的来源、计算方式及分配机制与基金投资人相同。

（2）资产负债表日仍存续的且未进行清算的全部基金基本情况

单位：万元

名称	类型	组织形式	成立时间	存续期（投资期/退出期）	币种	资金来源（政府出资、社会资本、险资、外资等）	投资方向（综合性基金或专项基金，专项基金需明确投资领域）	管理人	托管人
上海中城硕蕴投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2013 年 6 月 5 日	投资期	人民币	社会资本	专项（房地产）	中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业	招商银行

								(有限合伙)	
上海中城乾益投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2014年7月9日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	综合	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行
上海中城永前投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2014年11月25日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(房地产)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行
上海中城灿朔投资中心(有限合伙)	其他投资基金	有限合伙	2015年3月30日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(房地产)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城永殷投资中心(有限合伙)	其他投资基金	有限合伙	2015年4月17日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	综合	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券
上海中城渝通投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015年4月30日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(互联网服务)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城永昱投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015年6月10日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(FOF)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城永烁投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015年7月29日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(互联网服务)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城永鹤投资中心(有限合伙)	证券投资基金	有限合伙	2015年9月16日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(二级市场)	北京中城赋比兴投资基金管理中心(有限合伙)	无
上海中城承扶投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015年9月24日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(联合办公)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城鱼际投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015年10月14日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(FOF)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城殷武投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2016年1月7日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(互联网服务)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券
上海中城勇圣投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2016年1月19日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(互联网服务)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城意含投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2016年1月26日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(互联网服务)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城涌志投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2016年3月17日	<u>投资期</u>	人民币	社会资本	专项(城市更新)	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
上海中城勇	其他投	有限	2016年	<u>投资期</u>	人	社会资本	专项(房地	中城赋比兴(天	无

诺投资中心 (有限合伙)	资基金	合伙	4月7日		民 币		产)	津)股权投资基 金管理合伙企业 (有限合伙)	
上海中城涌 才投资中心 (有限合伙)	其他投 资基金	有限 合伙	2016年 5月13 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(房地 产)	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	无
上海中城涌 萱投资中心 (有限合伙)	其他投 资基金	有限 合伙	2016年 6月3日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(房地 产)	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	无
上海中城勇 略投资中心 (有限合伙)	股权投 资基金	有限 合伙	2016年 7月8日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	综合	上海中城荣耀股 权投资基金管理 有限公司	国信证 券
上海中城涌 岚投资中心 (有限合伙)	股权投 资基金	有限 合伙	2016年 7月13 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(城市更 新)	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	国信证 券
宁波梅山保 税港区中城 永荷投资中 心(有限合伙)	其他投 资基金	有限 合伙	2016年 8月12 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(房地 产)	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	国信证 券
上海中城勇 逸投资中心 (有限合伙)	股权投 资基金	有限 合伙	2016年 8月17 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	综合	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	招商银 行
中城永辉私 募投资基金	其他投 资基金	契约 型	2016年 8月19 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(房地 产)	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	国信证 券
宁波梅山保 税港区中城 永泰投资中 心(有限合 伙)	股权投 资基金	有限 合伙	2016年 9月5日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(仓储、 物流、电子商 务)	上海中城荣耀股 权投资基金管理 有限公司	无
上海中城勇 雅投资中心 (有限合伙)	股权投 资基金	有限 合伙	2016年 9月14 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(房地 产)	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	国信证 券
上海中城涌 馨投资中心 (有限合伙)	股权投 资基金	有限 合伙	2016年 10月25 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(健康养 老产业)	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	国信证 券
上海中城涌 翼投资中心 (有限合伙)	证券投 资基金	有限 合伙	2016年 11月1 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	综合	北京中城赋比兴 投资基金管理中 心(有限合伙)	中泰证 券
宁波梅山保 税港区中城 永乾投资中 心(有限合 伙)	其他投 资基金	有限 合伙	2016年 12月8 日	<u>投资期</u>	人 民 币	社会资本	专项(房地 产)	上海中城年代股 权投资基金管理 有限公司	国信证 券

(3) 重点基金情况

单位：万元

基金名称	备案情况	组织形式	成立时间	基金规模		存续期间		基金备案分类	基金管理人	基金托管人	已投资金额	已投资金额占比	已退金额	已退金额占比
				认缴规模	实缴规模	投资期	退出期							
上海中城勇逸投资中心(有限合伙)	已备案	有限合伙	2016年8月	251,000.00	251,000.00	投资期	-	股权投资基金	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行	244,460.00	97.39%	-	0.00%
上海中城乾益投资中心(有限合伙)	已备案	有限合伙	2014年7月	250,000.00	250,000.00	投资期	-	股权投资基金	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行	150,000.00	60.00%	100,000.00	40.00%
上海中城永前投资中心(有限合伙)	已备案	有限合伙	2014年11月	187,400.00	187,400.00	投资期	-	股权投资基金	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行	187,400.00	100.00%	-	0.00%
上海中城硕蕴投资中心(有限合伙)	已备案	有限合伙	2013年6月	90,000.00	90,000.00	投资期	-	股权投资基金	中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	招商银行	90,000.00	100.00%	-	0.00%

(4) 结构化基金产品

公司下属私募管理人管理的存续基金中除“上海中城涌志投资中心（有限合伙）”及“上海中城涌岚投资中心（有限合伙）”两支基金外，其他基金均无结构化设置。上海中城涌志投资中心（有限合伙）劣后级规模占基金总规模比例约为 4%，上海中城涌岚投资中心（有限合伙）劣后级规模占基金总规模比例约为 10%。上述结构化基金产品中均不存在公司董事、监事、高级管理人员及其关联方持有结构化产品分级权益的情况。

（5）基金募集推介方式

公司下属私募基金管理人发起设立的基金全部由基金管理人自行募集销售，自行销售额占基金销售总额的 100%。

基金管理人在募集过程中均严格执行合格投资者制度的相关要求，包括但不限于在基金募集前要求投资人提供合格投资者承诺函，并对投资者进行风险承受能力评估，对基金产品进行风险等级评级，根据最终的评估结构以及风险评级结果向投资者提供风险匹配的基金产品，同时要求投资者提供符合合格投资者的资产证明。

（6）对当期收入贡献最大的前五支基金

单位：万元

基金名称	认缴金额	实缴金额	未退出投资		已退出投资		总投资		内部收益率（IRR）	
			估值	回报倍数	估值	回报倍数	估值	回报倍数	已退出投资	总投资
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	250,000.00	250,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
上海中城永赞投资中心（有限合伙）	81,000.00	81,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
上海中城勇逸投资中心（有限合伙）	2,510,000.00	2,510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
上海中城永殷投资中心（有限合伙）	29,000.00	29,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
上海中城永筑投资中心（有限合伙）	17,250.00	17,250.00	-	-	-	-	-	-	-	-

无

（7）基金备案情况

报告期内，公司下属私募基金管理人在管存续基金均依法设立，并按照《私募股权基金管理人登记和基金备案办法（试行）》及相关规定办理备案，不存在未备案的基金。

3、基金投资情况

（1）基金投资的项目基本情况

1. 投资决策体系及执行情况：

报告期内，公司下属私募管理人管理的存续基金的项目投资决策由基金管理人执行并完成。基金管理人自身具有完善合理的项目投资决策体系，包括专门的投资项目立项委员会以及投资决策委员会、既

定的管控流程与制度规范以及项目甄选、尽调及评估的专业能力（包括聘请的外部专业机构与人员），基金每一个拟投项目的投资决策均通过该等投资决策体系完成，投资决策过程严格遵守相关投管控流程与制度规范，相关人员尽职尽责完成各自的工作与职责，最大程度保障了基金项目投资决策的有效性与科学性。

2. 公司下属私募基金管理人均已建立了较为完善的投后管理制度，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。本报告期内，公司下属私募基金管理人对所投资的项目均派遣了董事、监事或财务人员，或通过投后管理部门跟踪管理的方式对所投项目进行管理。
3. 报告期内，针对房地产上下游产业链上的 PE 股权投资类的基金投资项目普遍存在与被投资企业创始股东或其他适格主体的业绩承诺对赌及上市对赌等特殊安排，主要内容为若被投资企业未能达到年度业绩承诺，则每次需向基金支付一定现金或股权补偿；若被投资企业未能在约定期限内完成上市，创始股东或其他适格主体应当以约定的价格回购基金持有的被投资企业股权。
4. 公司下属私募基金管理公司根据基金策略与投向不同发起的基金年限也有不同。本报告期内，公司下属私募基金管理存续管理基金 28 支基金，累计投资项目数量 82 个，累计投资总额逾 198 亿元。
5. 报告期内，公司下属私募基金管理人根据所管理的各支基金及基金投资项目的不同情况及实际需要，在基金发起设立、项目尽职调查以及投资项目退出等环节，有针对性地部分基金聘请了外部律师事务所、会计师事务所等第三方独立机构提供法律、审计以及评估等专业服务，并根据基金所投项目的复杂程度以及投资规模，按照相关法律法规以及双方合同约定，向第三方专业服务机构支付相应费用。

（2）重点项目基本情况

单位：万元

项目名称 (可隐去)	所属行业	投资基金名称	持股比例	持有时间	退出方式	报告期内是否发生重大变化
项目 1	-	上海中城勇逸投资中心 (有限合伙)	49.00%	2016 年 9 月 9 日	<u>股权转让退出</u>	否
项目 2	-	上海中城勇逸投资中心 (有限合伙)	18.50%	2016 年 9 月 26 日	<u>股权转让退出</u>	否
项目 3	-	上海中城乾益投资中心 (有限合伙)	1.59%	2016 年 8 月 25 日	<u>股权转让退出</u>	否
项目 4	-	上海中城勇逸投资中心 (有限合伙)	10.00%	2016 年 12 月 27 日	<u>股权转让退出</u>	否
项目 5	-	上海中城乾益投资中心 (有限合伙)	11.00%	2016 年 4 月 8 日	<u>股权转让退出</u>	否

无

4、报告期内清算基金的情况

报告期内，公司下属私募管理机构管理的基金有 12 支清算，清算基金情况如下：

基金名称	存续时间 (月)	实缴金额(万 元)	清算原因	清算进展	基金收益(万元)
中城君利(天津)股权投资 基金合伙企业(有限合	49	26,600.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	11,809.68

伙)					
上海中城永玺投资中心 (有限合伙)	37	71,400.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	11,175.67
上海中城永赞投资中心 (有限合伙)	24	81,000.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	16,164.00
上海中城熠富投资中心 (有限合伙)	23	15,600.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	5,647.85
上海中城永筑投资中心 (有限合伙)	24	17,250.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	6,217.65
上海中城永觅投资中心 (有限合伙)	24	13,000.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	3,942.70
上海中城永瑜投资中心 (有限合伙)	12	30,760.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	4,391.89
中城永益基金	12	25,000.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	3,477.95
中城永信基金	12	32,000.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	3,591.94
中城永乐基金	10	48,000.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	3,694.49
中城永健基金	6	25,000.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	1,653.33
中城永赋基金	6	12,690.00	项目到期退出	出具清算分配 公告	569.49

5、合作设立并运营投资基金共同担任基金管理人的基金情况

报告期内，公司不存在合作设立并运营投资基金共同担任基金管理人的基金情形。

6、以自有资产投资的情况

1. 本报告期内，投资金额占当期期末净资产 5%以上的自有资产投资情况如下：

序号	项目名称	投资金额(万元)	投资时间	是否退出	退出方式
1	福建华融鼎泰投资公司项目	40,000.00	2016/12/23	否	/
2	重庆协信远创公司项目	35,000.00	2016/1/28	是	权益退出
3	成都交房投资公司项目	24,051.48	2016/12/1	否	/
4	上海三盛宏业(集团)项目	20,000.00	2016/5/25	否	/
5	云南俊发宝云公司项目	20,000.00	2016/6/15	否	/
6	上海盛铭公司项目	18,500.00	2016/6/28	否	/
7	中城新产业飞东项目	15,000.00	2016/1/5	否	/
8	滁州三盛公司项目	15,000.00	2016/3/21	否	/
9	株洲市大汉公司项目	15,000.00	2016/9/20	否	/
10	江西中城建设发展公司项目	13,000.00	2016/7/7	否	/
11	福州华旭思美装饰公司项目	12,040.00	2016/12/20	否	/

2. 自有资产与受托资产

公司自有资产管理与受托资产管理系各自独立运作的两类不同业务，投资方式与收益方面的差异如下：

序号	性质	自有资产管理	受托资产管理
1	资金来源	自有资金	委托人
2	投资策略	依据公司战略发展、资产配置以及盈利性等多种因素制定，其投资目的不仅是获得经济回报，更是服务于公司战略发展、业务协同与创新投资的需要。	基金管理人根据委托人的不同诉求与风险偏好，在与委托人事先约定的条件下进行投资，基金管理人为委托人谋求合理的经济回报。
3	投资风险	公司承担	委托人承担
4	投资决策	自有资产的投资决策主要由董事会及专门的自有投资决策委员会作出。	基金投资决策委员会
5	投资回报	受不同的投资策略驱动，自有资金的投资存在多种回报情况，有的是以盈利性为目的而追求短期的绝对收益，有的是以价值投资为目的追求中长期收益，而有的可能是公司战略发展需要，相当长一段时间内不以追求单一收益率为目的，战略布局为首要目标。	管理费和业绩报酬

- 报告期内，公司自有资产管理收入为 262,913,221.97 元，占公司营业收入 37.68%，受托资产管理收入 335,459,637.00 元，占公司营业收入 48.08%。
- 为保障投资者利益，公司实行分业务专业化管理，针对不同的业务类型，组建了独立的业务部门，每个部门都针对自身业务的专业化要求制定了专门的制度与流程规范，如制定《自营投资部操作规程》、《基金投资业务流程规范（试行）》等制度。其次，在投资决策上，公司就不同的业务类型建立了不同的投资决策机构，包括房地产投资决策委员会、股权投资决策委员会以及证券投资决策委员会等。根据不同业务类型需要，各投资决策机构的组成人员在专业背景和业务知识上有所区别。最后，在投资流程的各个环节也建立了专门的制度规范，包括专门的资金募集规范、项目尽职调查规范、投资决策流程规范、法律文件审查与签署流程规范、法律文件存档规范、合同履行以及投后管理管理规范等。公司风险稽核部和法律合规部定期根据相应的制度与规范，监督制度的执行，并对所投项目进行风险检查和评价，出具专项报告，上报公司管理层与董事会。
- 公司通过人员、业务、物理、信息技术、专业管理、分业务规则等方面的隔离措施，并严格按照公司《业务隔离与利益冲突防范管理办法》规定，实现不同业务部门之间的信息隔离，防范利益输送，避免利益冲突。
- 报告期内，公司从产融结合出发，战略投资成都交大房产投资管理有限公司，依靠其在成都当地的成熟的产品线、良好的口碑和品牌效应，嫁接其股东方西南交大校产集团资源，以期实现公司业务战略协同的目标。本次战略投资已履行相应审议程序，并通过委派董事、财务监督方式进行有效管理。

（三）报告期内经营情况回顾

总体回顾：

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。

1、主营业务分析

(1) 收入构成及费用配比

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本	本期销售费用金额	上期收入金额	上期成本	上期销售费用金额
一、自有资产管理收入	262,913,221.97	203,415,720.49	-	472,556,776.21	277,232,615.16	-
二、受托资产管理收入	335,459,637.00	133,585,697.22	-	288,751,260.69	193,877,649.30	-
三、顾问服务收入	48,415,209.13	3,650,127.73	-	48,048,989.21	4,100,076.01	-
四、房屋经营收入	50,895,563.43	70,795,991.93	-	52,744,050.91	68,886,747.09	-
合计	697,683,631.53	411,447,537.37	-	862,101,077.02	544,097,087.56	-

收入构成变动的的原因：

传统的自有资产管理收入降幅较大，达44.36%，主要原因是与所处的经营环境变化有关，2016年房地产行业两级分化，大型企业融资成本下降，市场竞争加剧，小型企业面临转型，风险加大，导致项目投资收益下降；公司在控制风险的前提下，主动降低投资规模，保证企业安全经营，着眼长期发展，提前布局；受托资产管理收入中，下属合并私募基金管理子公司基金管理收入122,209,086.87元，比上年同期增加了30.6%，其他受托资产管理收入213,250,550.13元，比上年同期下降9%。基金管理收入较大幅度上升是因为2016年度部分基金实现顺利退出，获得预期基金业绩报酬；同时加大新基金的发行规模，通过主动管理谋求更好的收益。

(2) 公允价值变动损益与投资收益状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动原因
公允价值变动损益	0.00	0.00	-
投资收益	79,566,846.53	159,581,054.52	投资收益与上年同期减少8,001万元，比例为50.14%，主要是公司投资总额减少，交易结构变化，相比去年实现的可供出售金融资产取得投资收益下降所致，同时也未实现出售经营性物业形成的股权转让收益。
合计	79,566,846.53	159,581,054.52	-

(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	33,696,308.67	244,305,019.85
投资活动产生的现金流量净额	2,837,169,665.92	-880,275,278.28

筹资活动产生的现金流量净额	-3,168,437,700.01	961,736,631.12
---------------	-------------------	----------------

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86.21%，主要原因系业务收入下降，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同比由去年的负值转为正值，主要原因是2016有效控制投资规模和风险，原有投资收回，新增投资基于业务转型发展调整未扩大投资；
3. 筹资活动产生的现金流量净额同比由去年的正值转为负值，主要原因是2016年有效的控制了财务杠杆，降低融资规模，并提前归还了部分短期融资，也有效减少了利息成本支出，保证了经营安全。

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	267,592,861.50	-53.29%	5.05%	572,933,944.31	136.33%	6.79%	-1.73%
应收账款	60,910,779.69	-44.57%	1.15%	109,891,198.58	20.44%	1.30%	-0.15%
存货	0.00	0.00%	0.00%	0.00	-100.00%	0.00%	0.00%
其他流动资产	1,720,618,928.39	-60.48%	32.50%	4,354,000,000.00	18.99%	51.60%	-19.10%
长期股权投资	308,352,991.07	248.03%	5.80%	88,198,721.13	158.50%	1.05%	4.75%
固定资产	2,733,499.36	-9.40%	0.05%	3,017,200.70	19.82%	0.04%	0.02%
在建工程	0.00	0.00%	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	0.00%
短期借款	64,350,000.00	-87.54%	1.22%	516,600,000.00	-62.40%	6.12%	-4.91%
其他应付款	152,128,929.86	-58.07%	2.87%	362,823,324.88	54.66%	4.30%	-1.43%
其他流动负债	721,000,000.00	-79.56%	13.62%	3,527,620,000.00	37.34%	41.81%	-28.19%
长期借款	1,142,000,000.00	-11.06%	21.57%	1,284,000,000.00	159.39%	15.22%	6.36%
应付债券	794,600,000.00	169.45%	15.01%	294,900,000.00	0.00%	3.49%	11.52%
资产总计	5,295,173,571.08	-37.25%	-	8,438,225,404.09	19.07%	-	-

资产负债项目重大变动原因：

1. 货币资金减少主要由于报告期内偿还到期负债，2016年共计归还短期借款 11.36 亿，长期借款 8.85 亿，长短期借款的减少，降低了资产负债率，也导致期末余额减少；
2. 应收账款减少是由于投资总额从年初 43.54 亿减少至年末 17.21 亿，投资总额及在投余额减少，相应的应收收益也对应减少；
3. 其他流动资产减少主要由于年底自有资产管理项目的个数和金额较上年度有较大降幅，在投金额同比下降 60.48%；
4. 长期股权投资增加 248.03%，主要由于公司完成了通过下属上海桂寰实业有限公司完成了成都交大房产投资管理有限公司的并购，初始成本 24,051.48 万元；
5. 短期借款减少主要由于到期归还原短期借款，并且未增加相关短期融资；
6. 其他应付款减少主要由于 2016 年内部分项目成功投资，相关投资意向金转换为投资款，降低了其他应付款额，同时融资规模从 35.28 亿下降至 7.21 亿，也相应减少了应计利息，通过有效管理，还降低了相应的业务成本支出；
7. 其他流动负债减少主要由于投资规模减少，相应的融资和受托规模下降 28.0662 亿；
8. 长期借款减少主要由于 2016 年上海城凯投资有限公司按约定归还了部分经营性物业贷款本金 1500 万元；

9. 应付债券增加是由于公司继续完成 2016 年第一期非公开债的发行，募集资金 50000 万元。

3、投资状况分析

(1) 主要控股子公司、参股公司情况

报告期内对公司净利润影响 10%以上的子公司共有四家，各子公司基本情况及经营情况如下：

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 (%)		经营数据	
					直接持股	间接持股	营业收入 (万元)	净利润(万 元)
1	中城赋比兴(天津)股权投资 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	3,321.51	3,621.67
2	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	-	3,294.96	2015.59
3	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	-	70.59	229.50	-6,291.27
4	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	股权投资基金管 理, 股权投资	-	99.00	9,057.99	6,127.58

(2) 委托理财及衍生品投资情况

无

(四) 外部环境的分析

1. 中国经济增速趋稳，下行压力减弱，促改革、调结构有望加快，降低企业杠杆率，增加直接融资比重，利用资产证券化盘活存量资产，权益投资大势所趋；
2. 2016 年，全国商品房销售面积和销售金额创历史新高，房地产行业开始进入下半场，市场主体、市场行为、盈利模式将发生显著变化，投资商、服务商、运营商作用凸显，经营深化、服务深化；
3. 房地产行业进入平稳增长期，城市分化、企业分化加剧，行业集中度明显提升，同时房地产金融环境趋紧，项目收购和企业并购潮将到来，为产业并购基金提供大量优质资产包；
4. 房地产行业进入存量房时代，购租并举制度逐步落地，商用崛起，REITs 在中国迎来历史机遇，不久的将来有望实现突破；
5. 2016 年四季度以来，房地产融资环境趋紧，私募备案管理规范 4 号文对投资对象和投资方式明确规范，对于近年来货币宽松环境下纷纷进入地产领域的资管机构有较大影响，但对于专业规范、侧重权益投资的机构形成利好；
6. 资产管理行业将迎来统一协调监管，对于当前的投资乱象、监管套利予以遏制，有利于防范金融风险和规范投资秩序，专业投资机构的生态环境有望改善。

(五) 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产业链、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素，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产业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。

（六）持续经营评价

1. 2016 年，市场环境错综复杂，房地产行业进入下半场，城市分化、企业分化加剧，行业集中度明显提升，前三季度行业发展迅速，屡创销售新高，第四季度迎来房地产各地调控政策，热点城市楼市开始降温，房地产融资环境趋紧，私募备案管理规范 4 号文对投资对象和投资方式明确规范，对于近年来货币宽松环境下纷纷进入地产领域的资管机构有较大影响，但行业环境、金融市场环境的趋紧，项目收购和企业并购潮将到来，将为公司产业并购基金提供大量优质资产包，助力公司围猎商用不动产，最终实现资产证券化的目标。而监管政策的趋严，有利于私募基金行业告别“野蛮生长”，朝规范化、制度化方向发展，更加凸显公司下属私募基金管理机构专业规范、侧重权益投资的优势。报告期内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事项。
2. 公司下属私募基金管理人高管及关键人员（合规风控人员）等需要相应资格的人员均具有基金从业资格及其他相应的任职资格，相关基金业务核心人员、投资业务核心人员及合规风控人员在报告期内无变动，能够独立、稳定地履行相应职责。下属基金管理人通过制定内控制度并严格执行的方式防范上述人员职业道德风险、内幕交易以及市场操纵等风险。

（七）扶贫与社会责任

1. 促进环境可持续发展：长期以来，公司努力践行绿色金融理念，推动绿色经济发展。本年度公司下属私募机构向阿拉善 SEE 基金会提供捐助，为环保生态，自然教育贡献自身一份力量。同时，在公司内部倡导低碳环保的工作和生活理念，引导员工环保节能。
2. 公司与全联房地产商会共同支持“中国房地产市场研究报告”，以不寻求研究成果的商业利益为目标，从第三方独立视角向社会贡献行业及经济可持续发展的认识，推动行业发展。
3. 公司向上海联劝公益基金会提供捐助，为联劝所资助的弱势群体、教育、医疗健康、扶贫帮困等公益事业贡献力量。

（八）自愿披露

不适用

二、未来展望（自愿披露）

（一）行业发展趋势

不适用

（二）公司发展战略

不适用

（三）经营计划或目标

不适用

（四）不确定性因素

不适用

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。

应对措施：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）公司严格贯彻执行《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》、《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，规范运作，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

公司作为一家专注于房地产领域的专业投资管理控股公司，基于对中国房地产产业链的深入了解和多年的经验积累，逐渐形成了房地产产业链投资、不动产经营、财富管理等板块业务。但在报告期内，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。

应对措施：房地产投资的链条不仅限于土地和建设开发，其还包括资产投资、改造整理、运营服务等业务。根据房地产领域的投资与资产配置，公司已逐步构建起以投资管理为核心能力，以商业管理和资产管理为支撑的一体两翼经营模式。

通过策略联动投资、并购投资、新产业链投资、资产投资以及资产证券化等业务，“链接”房地产产业上下游资源，有效盘活资产，构建房地产投资管理生态圈，实现房地产行业资源有效配置，促进房地产行业转型升级，而非依赖单一传统房地产市场。因而，公司也可有效防范投资领域过于集中的风险。

3. 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。

应对措施: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,公司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。

4. 私募投资基金监管政策变化的风险

2016 年无疑是私募投资机构的监管大年。自 2 月份起,在证监会的指导下,基金业协会开始搭建“7+2”的私募自律管理规则体系,并先后发布了一系列新规,如《私募投资基金管理人内部控制指引》、《私募投资基金信息披露管理办法》、《关于进一步规范私募基金管理人登记若干事项的公告》、《私募投资基金募集行为管理办法》、《私募投资基金合同指引》、《证券期货经营机构私募资产管理业务运作管理暂行规定》以及《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范 1-3 号》等多个重磅文件,从源头对私募行业进行规范,新规涉及备案、募集、风险内控、信息披露、合同指引等各方面。新的监管政策的不断变化对私募基金行业产生较大的影响,从而使公司未来业务发展具有一定的不确定性。

应对措施:首先,私募投资基金管理业务为公司诸多业务板块之一,该业务板块的监管政策变化不会影响公司整体业务。其次,公司一直秉承“合规经营、全员合规、合规从高层做起”三大合规理念,在日常业务中注重合规经营及风险把控,致力打造投资管理行业规范运营的标杆。新政下达后,公司积极组织私募基金管理子公司及相关业务部门积极学习监管层对私募基金行业的重要指示,第一时间把握监管政策,依据监管新规要求开展经营。2016 年 7 月,公司下属私募基金管理人上海中城荣耀投资管理有限公司提交的私募基金管理人登记法律意见书成功通过了中国证券投资基金业协会的审核,也进一步印证了公司及下属子公司坚守合法合规经营。

新私募监管政策出台有利于让私募基金行业告别“野蛮生长”,朝规范化、制度化方向发展,而公司下属私募投资管理机构在新政下合法合规经营,更能赢得投资者的信任托付及社会、资本市场的认可。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。

5. 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 2016 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 1,440,536,738.93 元。2014 年 9 月,公司下属子公司上海城凯投资有限公司向上海银行借款 116,200.00 万元,贷款期限为 2014.9.24-2022.6.16。为保证贷款合同的履行,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。

应对措施:报告期内,公司积极主动优化财务结构,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。报告期内,公司业绩符合预期,按时归还本息,不存在银行处置房产抵押物的风险。

(二) 报告期内新增的风险因素

无

四、董事会对审计报告的说明

（一）非标准审计意见说明：

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：	无

（二）关键事项审计说明：

无

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	—
是否存在控股股东、实际控制人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事项	是	五.二(一)
是否存在偶发性关联交易事项	否	—
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	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)
是否存在正在接受立案调查或被出具自律监管、行政监管措施的事项	否	—
是否存在基金业协会登记与信息更新的事项	是	五.二(四)
是否存在投资标的对基金或公司业绩产生重大影响的事项	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	0.00	0.00
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	3,000,000.00	883,184.83
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	6,000,000,000.00	238,061,595.19
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	450,000,000.00	0.00
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0.00	0.00
6. 其他	2,000,000.00	0.00
总计	6,455,000,000.00	238,944,780.02

(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逐渐减少，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，公司一直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	1,440,536,738.93	27.20%	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
总计	-	1,440,536,738.93	27.20%	-

（四）基金业协会登记与信息更新的事项

报告期内，公司下属私募基金管理人及其在管基金均有效存续，在基金募集设立、登记备案、对外投资以及信息披露等各个环节均合法合规运作，严格遵守并符合法律法规以及监管规范的各项要求，所有基金均按照《私募股权基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等规定在基金业协会协议办理了基金备案，并且根据相关要求实时或定期更新私募基金管理人的登记信息以及基金备案信息（包括临时信息更新以及季度更新、年度更新等）。

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

单位：股

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	0.00%
	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%	0	1,636,300,000	100%
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	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	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
合计		154,000	0	154,000	94.02%	154,000	0

前十名股东间相互关系说明：

公司前十名股东间不存在关联关系

二、优先股股本基本情况

单位：股

不适用

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

第七节融资及分配情况

一、挂牌以来普通股股票发行情况

单位：元/股

不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

不适用

三、债券融资情况

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
145191	16 中城 01	非公开	500,000,000.00	6.50%	5 年	否
合计	-	-	800,000,000.00	-	-	-

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。

债券违约情况：

不适用

公开发行债券的披露特殊要求：

不适用

四、间接融资情况

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	1,142,000,000.00	6.27%	8 年	否
信托借款	中航信托股份有限公司	64,350,000.00	9.65%	1 年	否
信托借款	中国对外经济贸易信托 有限公司	40,000,000.00	13.50%	3 年	否
合计	-	1,246,350,000.00	-	-	-

违约情况：

不适用

五、利润分配情况

（一）报告期内的利润分配情况

单位：元/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 5 月 5 日	<u>1.25</u>	0.00	0.00
合计	1.25	0.00	0.00

（二）利润分配预案

单位：元/股

项目	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	0.80	0.00	0.00

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（关注董监事人员排名）

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
周庆治	董事长	男	62	本科	3 年	否
路林	董事兼总经理	男	55	博士	3 年	是
冯仑	董事	男	58	博士	3 年	否
郁亮	董事	男	52	硕士	3 年	否
胡葆森	董事	男	61	本科	3 年	否
陈劲松	董事	男	53	硕士	3 年	否
漆洪波	监事会主席	男	54	硕士	3 年	否
任志强	监事	男	66	硕士	3 年	否
陈俊	监事	男	51	硕士	3 年	否
孙树涛	职工代表监事	男	47	硕士	3 年	是
张晓达	职工代表监事	男	38	本科	3 年	是
张海泉	副总经理	男	44	硕士	3 年	是
袁存皇	副总经理兼财务负责人	男	42	硕士	3 年	是
王珊	副总经理	女	41	硕士	3 年	是
缪涤非	副总经理	女	50	硕士	3 年	是
赵珂	董事会秘书	女	41	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	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	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
路林	董事兼总经理	0	0	0	0.00%	0
冯仑	董事	0	0	0	0.00%	0
郁亮	董事	0	0	0	0.00%	0
胡葆森	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

张海泉	副总经理	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
王珊	副总经理	0	0	0	0.00%	0
缪涤非	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		否	
	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
周庆治	董事长	换届	董事长	换届选举
漆洪波	监事会主席	换届	监事会主席	换届选举
路林	总经理	换届	总经理	换届续聘
张海泉	副总经理	换届	副总经理	换届续聘
衷存皇	副总经理兼财务负责人	换届	副总经理兼财务负责人	换届续聘
王珊	副总经理	换届	副总经理	换届续聘
缪涤非	副总经理	换届	副总经理	换届续聘
赵珂	董事会秘书	换届	董事会秘书	换届续聘

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

公司换届选举或续聘的董事、监事及高级管理人员均同挂牌时人员一致，职业经历同公开转让说明书第一节“六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”所述。

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	35	35
财富中心人员	7	8
投资顾问人员	4	3
资产管理人員	4	6
财务人员	6	7
风险稽核人员	5	4
法律合规人员	4	3
运营管理人员	3	2
研究人员	4	3
行政人员	6	6

人力资源人员	3	3
员工总计	87	86

注：可以分为：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	33	38
本科	45	40
专科	6	6
专科以下	1	1
员工总计	87	86

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。因公司积极开拓新业务，存在部分正常的人员流动。
2. 人才引进与招聘：为了吸引和留任优秀的员工，公司制定企业可持续发展的人力资源政策与人力资源规划，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。报告期内公司多渠道引进了多名不动产投资与经营领域的高端人才，有力地支持公司业务创新和发展。
3. 人才培养：围绕公司发展战略，公司开展了专业、管理和常规三类性质培训，覆盖公司全体员工，促进了员工成长及公司核心竞争力的提升。其中，专业培训着力提升公司的投资专业水平和创新能力；管理培训主要针对管理干部，开展包括提升领导力、学习金融前沿知识等在内的主题培训项目，旨在提升管理者的综合经营管理能力；而常规培训以企业文化、合规风控、规章制度、业务流程等为主要内容，提高员工的职业素养。
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，以及不同业务发展阶段制定符合其业务特点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）核心员工以及核心技术人员

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	0	0	0
核心技术人员	6	6	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、衷存皇、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. 衷存皇，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；2015年10月毕业于长江商学院EMBA。1997年7月至1998年8月，任上海电力局变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，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。
 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. 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。
 6. 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。
- 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	是
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，公司严格遵守《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，并结合公司实际情况，开展公司治理活动，不断完善公司治理机制。股东大会、董事会、监事会和经营管理层按照《公司章程》赋予的职责，行使各自的权利、履行各自的义务，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。公司内部控制体系不断完善、为满足公司战略发展需求，2016年4月，公司修订了《董事会议事规则》，有助于公司治理与公司业务发展相结合，进一步促进了公司规范化运作，提升了公司治理水平。

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

- 1) 股东大会是公司的最高权力机构，股东通过股东大会行使权利。公司严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》等相关规定要求召集、召开股东大会，确保所有股东，特别是中小股东享有平等的地位，能够充分行使自己的权利。股东大会建立、健全了公司和股东沟通的有效渠道，通过积极听取股东的意见和建议，确保所有股东对公司重大事项的知情权、参与权和表决权。
- 2) 制度保障与实施层面：《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》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》等一系列制度均对投资者关系管理、关联股东和关联董事回避表决、财务会计制度、内部审计等做了明确规定，还规定股东可以对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；有权查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。报告期内公司严格遵循上述相应制度，通过一系列制度为股东提供合适的保护和平等的权利。

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

报告期内，公司未对《公司章程》予以修订。

（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）
董事会	4	(1)2016 年 1 月 6 日, 公司召开了第二届董事会第一次会议, 审议通过了提名并任命公司董事长及高管的相关议案;(2)2016 年 4 月 1 日, 公司召开了第二届董事会第二次会议, 审议通过了公司 2015 年度董事会工作报告、2015 年年度报告及摘要、2015 年度总经理工作报告、2015 年度财务决算报告、2015 年度利润分配方案、2016 年财务预算报告、续聘北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)、2016 年度公司与关联方日常关联交易预计、修订《董事会议事规则》相关条款、董事报酬、公司经营目标奖励、下属管理公司超额业绩报酬分配、公司 2015 年关联交易、提议召开公司 2015 年年度股东大会等相关议案;(3)2016 年 8 月 22 日, 公司召开了第二届董事会第三次会议, 审议通过了 2016 年半年度报告的相关议案;(4)2016 年 10 月 28 日, 公司召开了第二届董事会第四次会议, 审议通过了公司 2016 年第三季度报告的相关议案。
监事会	4	(1)2016 年 1 月 6 日, 公司召开了第二届监事会第一次会议, 审议通过了提名及任命监事会成员的相关议案;(2)2016 年 4 月 1 日, 公司召开了第二届监事会第二次会议, 审议通过了公司 2015 年度监事会工作报告、公司 2015 年年度报告及摘要、监事津贴等相关议案;(3)2016 年 8 月 22 日, 公司召开了第二届监事会第三次会议, 审议通过了 2016 年半年度报告的相关议案;(4)2016 年 10 月 28 日, 公司召开了第二届监事会第四次会议, 审议通过了公司 2016 年第三季度报告的相关议案。
股东大会	1	2016 年 4 月 22 日, 公司召开 2015 年年度股东大会, 审议通过了公司 2015 年度董事会工作报告、2015 年度监事会工作报告、2015 年年度报告及摘要、2015 年度财务决算报告、2015 年度利润分配方案、2016 年财务预算报告、续聘北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)、2016 年度公司与关联方日常关联交易预计、修订《董事会议事规则》相关条款、董事报酬、公司经营目标奖励、公

司 2015 年关联交易、监事津贴等相关议案。

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，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

不适用

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》。

三、业务风险控制机制与基金资产安全性

（一）业务风险控制机制

公司针对自有资金投资业务及基金投资业务分别建立了与业务相适应的内部控制制度、机制与流程，以有效防范业务风险。整个风险管理组织体系包括了业务线条、内控线条、独立稽核线条以及投资决策线条、董事会线条等多重风险防范体系，其中在内控线条上设立了专门的风险控制职能部门，包括法律合规部门以及风险控制与稽核部门，在保证业务合法合规性与风险可控的基础上，与其他职能部门各司其职，独立履职，形成了有效的相互制约机制。

整个投资流程按照先后顺序基本包括了项目甄选、前期沟通、项目立项评审、尽职调查、市场风险评估、交易方案与条款谈判、投资决策会议以及合同签约与执行等环节，其中内控职能部门同样在每个关键环节均有参与并独立发挥作用。在投资决策体系方面，公司分别设立了专门的“立项委员会”及“投资决策委员会”，作为公司专业决策机构，通过合议的方式独立客观地对投资项目进行评审、发表意见并表决；同时，两个委员会根据不同的业务类型以及风险特性配备了不同的人员组成，并且均有内部控制部门的人员作为有表决权委员参与，部分情况下还会聘请外部专家委员；在投资部门将相关投资议案提交投资决策委员会评审前，法律合规部与风险稽核部将出具独立的法律合规意见以及风险评估意见，以此作为项目评审的重要依据，以该等安排与措施最大程度地保障投资决策的科学性与有效性。

公司业务投资策略以风险收益匹配、风险可控以及谋求稳健合理投资收益为主要原则，在此基础上根据每支基金以及拟投项目的不同制定不同的具体投资策略。投资项目所面临风险主要包括信用风险、市场风险、流动性风险、操作风险和合法合规风险等，公司有针对性地对于不同的风险制定了不同的识别、评估与防范机制。例如，对于投资对象的信用风险，公司建立了“信用评级系统”，会对每个拟投资企业进行综合信用评估与评级，并根据结果分别制定不同的投资策略与风险控制措施；对于投资项目市场风险，公司的风险稽核部门会采用市场比较法或其他适当方法进行专门的市场风险评估并出具独立意见，在某些项目中还会聘请外部的专业机构进行独立的市场风险评估；对于投资项目合法合规风险，公司法律合规部门会独立进行合法合规审查并独立发表意见，在某些项目中会聘请外部律师等专业机构进行第三方独立评估与审查；对于操作风险，公司为各项重要及关键的业务活动及决策活动均制定了明确的操作流程以及在流程中相应嵌入内控部门的复核节点，并分级授权分级审批。

公司在重大风险事件应急处置、资产和信息隔离、利息冲突与利益输送防范均等方面均制定并建立了明确的制度与控制机制，并均有专门的职能部门或人员予以负责并进行日常管理。例如，对于公司不同的投资业务（包括主体不同、资金来源的不同以及具体业务领域的不同等）首先均由不同的业务部门或人员进行操作，彼此之间制定相关信息保密制度。其次，不同的投资业务有着不同的投资决策体系以及内部控制流程，以及所有的资金分别开立独立的银行账户并分别进行独立监管，以保证不同业务之间的资产及信息相关独立和隔离，不会出现相互混同情况。又例如，在每个投资项目的投资决策流程中，均会对项目

是否存在关联交易以及利益冲突、利益输送的可能进行单独审查。流程上，应当将交易方案提交公司董秘办、法律合规部等部门进行审查并发表独立审查意见，同时风险稽核部就该交易是否公允等情况发表独立审查意见，对于重大交易或涉及关联交易的，还必须由第三方专业机构进行独立评估。对于未能通过审核的交易方案不得提交相应的投资决策机构进行评审和表决。特别地，对于基金管理人作为普通合伙人（GP）在有限合伙型基金中存在的可能的无限责任，在该等基金的投资策略与基金合同中均明确约定基金不得对外进行负债，由此不会使得该等无限责任对基金管理人造成实质性风险。

对于投后管理机制，一直是公司重点关注以及不断增加资源投入并不断完善的环节。公司目前已建立了专门的投后管理部门，并为其配备了具有相应专业能力的人员，专职负责投资项目的投后管理管理工作。通过与被投资对象在基金投资合同中进行明确约定等方式，公司或基金管理人将以获取被投资对象股权成为股东、向被投资对象委派董事、监事及高级管理人参与经营决策以及对银行账户、印章使用等进行监管与流程控制等手段进行投后管理。具体的管理手段与措施依不同项目的不同情况与不同需求而定。在公司及基金管理人内部，对于投后管理事务采取了分级授权管理以及统一专业管理相结合方式进行内部控制，对委派人员的任职资格与授权制定了相应的规则与标准，以及对于投后重要事项的决策规定须采用各专业部门流转会签的“项目签报”制度，最终由业务投资部门、投后管理部门以及专业内控职能部门相互协同，相互制约，共同完成投后管理工作。

（二）基金资产安全性

- 1、截至本报告期末，公司下属私募基金管理人管理的存续基金共 28 只，除根据基金合同约定不进行托管的 14 只基金外，其余基金均由基金托管人管理。对于未托管的基金，管理人按照合同约定并结合多种保障措施保障基金资金安全：（1）对基金单独开立专门银行账户进行资金划拨，严格区分其他资产，确保独立性；（2）对基金单独建账分别核算，精确核算基金相关数据；（3）基金每笔资金的对外支付按照基金付款审批流程进行，各审批环节逐级审批后交付审批单至财务部进行专项支付；（4）财务部资金支付实行交叉复核制度；（5）定期披露投资项目、基金收支情况进度报告。
- 2、报告期内，公司下属私募基金管理人发起的基金，基金文件及印章由管理人保管，基金对外签署协议均须通过管理人内部法律文件审核流程及用印流程，基金文件由管理人妥善保存。
- 3、资金收付流程控制：若基金实施托管的，基金财产由托管人进行托管，基金资金对外收付由托管人根据基金文件复核后划款，保障基金财产安全。基金未实施托管的，基金管理人下设财务部采用多级复核的方式，根据基金法律文件进行复核付款，保障基金财产安全。

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(2017)第 146131 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	2017 年 4 月 24 日
注册会计师姓名	王波、刘琨
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2

审计报告正文：

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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2016 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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 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）

中国注册会计师：王波

中国·北京

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
流动资产：			
货币资金	六、1	267,592,861.50	572,933,944.31
结算备付金			
拆出资金			
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			
应收票据			
应收账款	六、2	60,910,779.69	109,891,198.58
预付款项	六、3	499,191.49	394,667.31
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	六、4	33,197,712.00	16,740,018.00
其他应收款	六、5	21,844,802.81	14,382,963.30
买入返售金融资产			
存货	六、6	0.00	0.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	六、7	90,000,000.00	200,000,000.00
其他流动资产	六、8	1,720,618,928.39	4,354,000,000.00
流动资产合计		2,194,664,275.88	5,268,342,791.50
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、9	638,888,156.82	779,294,339.31
持有至到期投资			
长期应收款		44,130,109.00	0.00
长期股权投资	六、10	308,352,991.07	88,198,721.13
投资性房地产	六、11	1,440,536,738.93	1,501,665,042.89
固定资产	六、12	2,733,499.36	3,017,200.70
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	0.00	0.00

长期待摊费用	六、14	4,722,768.09	2,853,229.87
递延所得税资产	六、15	100,245,031.93	83,181,928.56
其他非流动资产	六、16	560,900,000.00	711,672,150.13
非流动资产合计		3,100,509,295.20	3,169,882,612.59
资产总计		5,295,173,571.08	8,438,225,404.09
流动负债：			
短期借款	六、18	64,350,000.00	516,600,000.00
向中央银行借款		_____	_____
吸收存款及同业存放		_____	_____
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	155,339.11	0.00
预收款项	六、20	24,908,322.93	9,728,770.98
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	30,655,531.63	16,147,748.07
应交税费	六、22	32,640,621.37	111,042,332.05
应付利息	六、23	4,183,316.38	0.00
应付股利		_____	_____
其他应付款	六、24	152,128,929.86	362,823,324.88
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		40,000,000.00	_____
其他流动负债	六、25	721,000,000.00	3,527,620,000.00
流动负债合计		1,070,022,061.28	4,543,962,175.98
非流动负债：			
长期借款	六、26	1,142,000,000.00	1,284,000,000.00
应付债券	六、27	794,600,000.00	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		_____	_____

非流动负债合计		1,936,600,000.00	1,578,900,000.00
负债合计		3,006,622,061.28	6,122,862,175.98
所有者权益（或股东权益）：			
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	162,374,335.51
减：库存股		_____	_____
其他综合收益	六、30	8,559,506.64	-4,853,066.83
专项储备		_____	_____
盈余公积	六、31	130,712,727.32	115,933,947.95
一般风险准备		_____	_____
未分配利润	六、32	391,014,583.14	430,905,392.64
归属于母公司所有者权益合计		2,328,961,152.61	2,340,660,609.27
少数股东权益	六、33	-40,409,642.81	-25,297,381.16
所有者权益总计		2,288,551,509.80	2,315,363,228.11
负债和所有者权益总计		5,295,173,571.08	8,438,225,404.09

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
流动资产：			
货币资金		155,434,800.95	484,791,506.76
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		_____	_____
应收票据		_____	_____
应收账款	十三、1	33,180,031.19	92,428,086.58
预付款项		728,316.31	525,816.59
应收利息		_____	_____
应收股利		_____	_____
其他应收款	十三、2	736,819,564.72	519,587,320.92
存货		_____	_____
划分为持有待售的资产		_____	_____
一年内到期的非流动资产		90,000,000.00	200,000,000.00
其他流动资产		1,720,000,000.00	4,354,000,000.00
流动资产合计		2,736,162,713.17	5,651,332,730.85
非流动资产：			
可供出售金融资产		102,219,673.83	211,912,696.00
持有至到期投资		_____	_____
长期应收款		_____	_____

长期股权投资	十三、3	983,293,276.22	984,116,687.41
投资性房地产			
固定资产		2,012,094.15	2,793,951.50
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		1,854,244.23	2,774,063.20
递延所得税资产		6,747,520.46	10,476,571.41
其他非流动资产		523,400,000.00	630,000,000.00
非流动资产合计		1,619,526,808.89	1,842,073,969.52
资产总计		4,355,689,522.06	7,493,406,700.37
流动负债：			
短期借款		64,350,000.00	506,600,000.00
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		16,180,800.00	
应付职工薪酬		26,552,858.75	15,870,785.64
应交税费		9,909,012.95	92,153,866.82
应付利息		2,193,698.60	
应付股利			
其他应付款		366,078,418.22	557,688,784.02
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		40,000,000.00	
其他流动负债		721,000,000.00	3,527,620,000.00
流动负债合计		1,246,264,788.52	4,699,933,436.48
非流动负债：			
长期借款			127,000,000.00
应付债券		794,600,000.00	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			
非流动负债合计		794,600,000.00	421,900,000.00
负债合计		2,040,864,788.52	5,121,833,436.48
所有者权益：			
股本		1,636,300,000.00	1,636,300,000.00
其他权益工具			
其中：优先股		0.00	0.00
永续债		0.00	0.00
资本公积		161,282,800.00	161,282,800.00
减：库存股		0.00	0.00
其他综合收益		-6,133.97	-7,309.97
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		130,712,727.32	115,933,947.95
未分配利润		386,535,340.19	458,063,825.91
所有者权益合计		2,314,824,733.54	2,371,573,263.89
负债和所有者权益总计		4,355,689,522.06	7,493,406,700.37

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		697,683,631.53	862,101,077.02
其中：自有资产管理收入	六、34	262,913,221.97	472,556,776.21
受托资产管理收入		335,459,637.00	288,751,260.69
顾问服务收入		48,415,209.13	48,048,989.21
房屋经营收入		50,895,563.43	52,744,050.91
二、营业总成本		595,526,408.61	766,382,773.71
其中：营业成本	六、34	411,447,537.37	544,097,087.56
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			
税金及附加	六、35	25,635,226.04	43,548,680.41
销售费用	六、36	205,098.58	337,576.10
管理费用	六、37	55,783,600.26	75,696,464.92
财务费用	六、38	85,419,167.32	102,680,981.23
资产减值损失	六、39	17,035,779.04	21,983.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	六、40	79,566,846.53	159,581,054.52

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,721,660.62	-832,043.30
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		181,724,069.45	255,299,357.83
加：营业外收入	六、41	45,988,938.49	25,553,675.02
其中：非流动资产处置利得			11,792.03
减：营业外支出	六、42	1,050,713.11	837,125.90
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		226,662,294.83	280,015,906.95
减：所得税费用	六、43	52,309,336.61	62,844,177.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		174,352,958.22	217,171,729.85
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		179,425,469.87	232,794,743.63
少数股东损益		-5,072,511.65	-15,623,013.78
六、其他综合收益的税后净额		13,372,823.47	-4,853,066.83
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		13,412,573.47	-4,853,066.83
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
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		13,412,573.47	-4,853,066.83
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		13,424,300.07	-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		-11,726.60	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		-39,750.00	0.00
七、综合收益总额		187,725,781.69	212,318,663.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		192,838,043.34	227,941,676.80

归属于少数股东的综合收益总额		-5,112,261.65	-15,623,013.78
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十五、2	0.11	0.14
（二）稀释每股收益	十五、2	0.11	0.14

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

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、4	488,061,305.36	683,183,651.62
其中：投资管理业务收入		_____	_____
利息收入		_____	_____
其他业务收入		_____	_____
手续费及佣金收入		_____	_____
减：营业成本	十三、4	300,862,885.23	438,130,102.70
税金及附加		11,634,554.55	31,456,134.73
销售费用			
管理费用		49,894,637.62	47,187,327.61
财务费用		20,061,882.90	-2,293,570.16
资产减值损失		1,133,815.07	91,500.00
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	57,281,382.99	69,348,565.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		_____	_____
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		161,754,912.98	237,960,722.55
加：营业外收入		36,406,293.85	25,158,252.43
其中：非流动资产处置利得		_____	_____
减：营业外支出		1,037,864.14	737,006.94
其中：非流动资产处置损失		_____	_____
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		197,123,342.69	262,381,968.04
减：所得税费用		49,335,549.04	65,669,920.65
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		147,787,793.65	196,712,047.39
五、其他综合收益的税后净额		1,176.00	-7,309.97
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		_____	_____
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		1,176.00	-7,309.97

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		1,176.00	-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			
六、综合收益总额		147,788,969.65	196,704,737.42
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.09	0.12
（二）稀释每股收益		0.09	0.12

（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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		790,857,721.37	843,659,889.11
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	70,513,084.58	148,576,012.15
经营活动现金流入小计		861,370,805.95	992,235,901.26
购买商品、接受劳务支付的现金		399,488,584.13	435,127,475.88
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		63,227,872.44	64,897,917.08
支付的各项税费		201,007,761.12	181,847,495.39
支付其他与经营活动有关的现金	六、44	163,950,279.59	66,057,993.06
经营活动现金流出小计		827,674,497.28	747,930,881.41

经营活动产生的现金流量净额		33,696,308.67	244,305,019.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,630,016,911.03	6,561,029,035.83
取得投资收益收到的现金		78,928,440.58	127,010,756.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.00	42,303.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	275,571,700.48
收到其他与投资活动有关的现金		_____	_____
投资活动现金流入小计		7,708,945,351.61	6,963,653,796.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,290,776.69	7,969,074.43
投资支付的现金		4,867,484,909.00	7,835,960,000.00
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		_____	_____
投资活动现金流出小计		4,871,775,685.69	7,843,929,074.43
投资活动产生的现金流量净额		2,837,169,665.92	-880,275,278.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	250,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0.00	250,000.00
取得借款收到的现金		1,191,550,000.00	1,111,200,000.00
发行债券收到的现金		0.00	294,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、44	2,541,000,000.00	4,983,020,000.00
筹资活动现金流入小计		3,732,550,000.00	6,389,370,000.00
偿还债务支付的现金		1,247,800,000.00	1,298,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		305,567,700.01	221,133,368.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,000,000.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、44	5,347,620,000.00	3,908,000,000.00
筹资活动现金流出小计		6,900,987,700.01	5,427,633,368.88
筹资活动产生的现金流量净额		-3,168,437,700.01	961,736,631.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,335.04	-3,034,246.04
五、现金及现金等价物净增加额		-297,569,390.38	322,732,126.65
加：期初现金及现金等价物余额		565,162,251.88	242,430,125.23
六、期末现金及现金等价物余额		267,592,861.50	565,162,251.88

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		576,390,842.71	651,569,998.39
收到的税费返还		_____	_____
收到其他与经营活动有关的现金	十三、6	74,051,261.83	494,167,987.04

经营活动现金流入小计		650,442,104.54	1,145,737,985.43
购买商品、接受劳务支付的现金		367,883,300.43	398,211,306.42
支付给职工以及为职工支付的现金		54,643,534.41	55,054,408.26
支付的各项税费		159,780,062.51	154,827,475.99
支付其他与经营活动有关的现金	十三、6	352,257,478.62	32,450,836.85
经营活动现金流出小计		934,564,375.97	640,544,027.52
经营活动产生的现金流量净额		-284,122,271.43	505,193,957.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,569,988,198.17	6,196,520,000.00
取得投资收益收到的现金		58,104,794.18	168,024,087.30
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
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		_____	_____
投资活动现金流入小计		7,628,092,992.35	6,364,586,390.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		224,727.73	3,184,693.00
投资支付的现金		4,609,694,000.00	7,739,698,000.00
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		_____	_____
投资活动现金流出小计		4,609,918,727.73	7,742,882,693.00
投资活动产生的现金流量净额		3,018,174,264.62	-1,378,296,302.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		_____	_____
取得借款收到的现金		1,191,550,000.00	629,100,000.00
发行债券收到的现金		_____	_____
收到其他与筹资活动有关的现金	十三、6	2,541,000,000.00	4,983,020,000.00
筹资活动现金流入小计		3,732,550,000.00	5,612,120,000.00
偿还债务支付的现金		1,222,800,000.00	403,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		223,537,500.00	118,716,177.59
支付其他与筹资活动有关的现金		5,347,620,000.00	3,905,000,000.00
筹资活动现金流出小计		6,793,957,500.00	4,427,216,177.59
筹资活动产生的现金流量净额		-3,061,407,500.00	1,184,903,822.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,199.00	5,317.26
五、现金及现金等价物净增加额		-327,356,705.81	311,806,794.88
加：期初现金及现金等价物余额		482,791,506.76	170,984,711.88
六、期末现金及现金等价物余额		155,434,800.95	482,791,506.76

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期											少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			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		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	162,374,335.51	0.00	-4,853,066.83	0.00	115,933,947.95	0.00	430,905,392.64	-25,297,381.16	2,315,363,228.11
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,636,300,000.00			0.00	162,374,335.51		-4,853,066.83		115,933,947.95		430,905,392.64	-25,297,381.16	2,315,363,228.11
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	0.00	13,412,573.47	0.00	14,778,779.37	0.00	-39,890,809.50	-15,112,261.65	-26,811,718.31
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,412,573.47	0.00	0.00	0.00	179,425,469.87	-5,112,261.65	187,725,781.69
(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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,778,779.37	0.00	-219,316,279.37	-10,000,000.00	-214,537,500.00

1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,778,779.37	_____	-14,778,779.37	_____	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-204,537,500.00	-10,000,000.00	-214,537,500.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	1,636,300,000.00	_____	_____	0.00	162,374,335.51	_____	8,559,506.64	_____	130,712,727.32	_____	391,014,583.14	-40,409,642.81	2,288,551,509.80

项目	上期											少数股东权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			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		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	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
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	-124,550.91	0.00	-4,853,066.83	0.00	19,671,204.74	0.00	94,407,361.30	-20,771,048.99	88,329,899.31
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,853,066.83	0.00	0.00	0.00	232,794,743.63	-15,623,013.78	212,318,663.02
(二) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-124,550.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,148,035.21	-5,272,586.12
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,750,000.00	-2,750,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-124,550.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,398,035.21	-2,522,586.12
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,671,204.74	0.00	-19,671,204.74	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-118,716,177.59	0.00	-118,716,177.59
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00

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

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

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			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
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	161,282,800.00	0.00	-7,309.97	0.00	115,933,947.95	458,063,825.91	2,371,573,263.89
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	161,282,800.00	0.00	-7,309.97	0.00	115,933,947.95	458,063,825.91	2,371,573,263.89
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	0.00	1,176.00	0.00	14,778,779.37	-71,528,485.72	-56,748,530.35
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,176.00	0.00	0.00	147,787,793.65	147,788,969.65
(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	0.00	0.00	0.00

1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,778,779.37	-219,316,279.37	-204,537,500.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,778,779.37	-14,778,779.37	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-204,537,500.00	-204,537,500.00
(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	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年期末余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	161,282,800.00	0.00	-6,133.97	0.00	130,712,727.32	386,535,340.19	2,314,824,733.54	

项目	上期										
	股本	其他权益工具			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
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	161,282,800.00	0.00	0.00	0.00	96,262,743.21	399,739,160.85	2,293,584,704.06

加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,309.97	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	
1. 股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,671,204.74	-19,671,204.74	0.00	
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-118,716,177.59	-118,716,177.59	
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	

1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期末余额	1,636,300,000.00	0.00	0.00	0.00	161,282,800.00	0.00	-7,309.97	0.00	115,933,947.95	458,063,825.91	2,371,573,263.89

上海中城联盟投资管理股份有限公司

财务报表附注

截止 2016 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。

2015年9月29日，本公司收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司发布的股转系统函[2015]6454号关于同意上海中城联盟投资管理股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函。2015年10月26日，公司在全国股转系统挂牌公开转让，证券简称：中城投资，证券代码：833880。

本公司于2016年11月23日重新领取了由上海市工商行政管理局换发的三证合一后的统一社会信用代码为9131000074375775X8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2017年4月18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。

对于公司存续的房地产投资基金、房地产PE基金，主要采用“市场比较法”、“余值法”、“资产重置法”和“收益折现法”四种方法中的一种或几种同时进行估值。

对于公司的股权投资基金、证券投资基金，不同项目的公允价值估值方式具体如下：

项目目前的状态			估值方法				
已退出的			按照实际收到的现金计算				
已上市的			按照估值日最近一个交易日的股票收盘价计算				
已挂牌			有做市的，按照最近一个交易日的股票收盘价计算				
			未做市的，按照最近一个月的平均交易价格				
最近一年内新增投资			按照投资成本计算，除非出现明显减值迹象				
未退出的	未上市或挂牌的	未计划回购的	投资期限超过1年	最近存在转让或再融资的	按照转让或再融资的价格确认，估值明显有失公允的，按转让价格的80%计算		
				最近未发生转让或再融资的	公司最近四个季度合计未亏损、未出现业绩下滑超过50%且可比上市公司市盈率未超过80	已经申报IPO的	按照最近1年净利润（可比市盈率，不超过25）*80%计算
						预计1年内申报的	按照最近1年净利润（可比市盈率，不超过25）*70%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的取回购金额
			预计1年后申报的			按照最近1年净利润（可比市盈率，不超过25）*60%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的取回购金额	
				已经申报IPO的	按照最近1期末净资产（可比市净率，不超过2）*80%计算		
					预计1年内申报的	按照最近1期末净资产（可比市净率，不超过2）*70%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的取回购金额	
预计1年后申报的	按照最近1期末净资产（可比市净率，不超过2）*60%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的取回购金额						

	计划回购的	按照投资协议或最近达成协议中的约定的价款计算；无回购协议且报告日未达成回购协议的，按账面净资产值的60%计算。
--	-------	---

(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。

②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。

③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。

④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(%)
6 个月以内	0	0
6 个月—1 年	30	30
1-2 年	50	50
2-3 年	80	80
3 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、 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

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。

12、 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”。

13、 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%

14、 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。

15、 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。

16、 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。

17、 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。

18、 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。

19、 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。

20、 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。

21、 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。

22、 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。

23、 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016年5月1日起发生的相关交易。（1）将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。（2）将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。

(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
增值税（注）	应税销售额	5%、6%
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%
房产税	房产原值 $\times(1-30\%)$ 的 1.2%、租金收入的 12%	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税的税额合计	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税的税额合计	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税的税额合计	2%
河道费	实际缴纳的流转税的税额合计	1%
印花税	购销合同金额、租赁合同金额	0.03% 0.1%、定额 5 元

注：2016 年 5 月起本公司由营业税纳税人变更为增值税纳税人。

2、税收优惠

无。

五、 本期合并财务报表范围及其变化情况

1、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)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	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)	一人有限责任公司(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	70.59	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)	上海市奉贤区日华北路 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	上海市奉贤区日华北路 388 号第一幢 408 室	10,000.00	备注 12	4,500.00	99.00	99.00
上海中城勇圣投资中心(有限合伙)	有限合伙企业	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 2038 室	2,720.00	备注 13	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	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 2037 室	5,000.00	备注 14	5,000.00	100.00	100.00
上海桂襄实业有限公司	有限公司	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 3012 室	200.00	备注 15	100.00	100.00	100.00

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、发放贷款；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，企业管理咨询，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，企业管理咨询，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】。

备注 13：实业投资、投资管理、投资信息咨询、企业管理咨询，财务咨询。【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】。

备注 14：实业投资、投资管理、投资信息咨询（除经纪）、企业管理咨询，财务咨询（不得从事代理记账）。【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 15：企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，房地产开发经营，房地产咨询，餐饮企业管理，酒店管理，企业形象策划，旅游咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查。社会调研、民意调查、民意测验），公关活动策划，会务服务，计算机软件开发，计算机信息系统集成，涉及、制作各类广告，建筑装饰装修建设工程施工一体化，食用农产品的销售，餐具、酒店用品、厨房用品。卫生洁具、五金交电、数码设备、电子产品、日用百货、服装、鞋帽、建材、文具用品、办公用品、计算机、软件及辅助设备的批发、零售，货物运输代理，从事货物进出口及技术进出口业务。【已发须经批准的项目，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				
上海中城勇圣投资中心（有限合伙） （表下说明 A）	2015 年 10 月 12 日	2,720.00	2,720.00	100.00%
上海中城意含投资中心（有限合伙） （表下说明 B）	2015 年 9 月 11 日	5,000.00	5,000.00	100.00%
上海桂寰实业有限公司（表下说明 C）	2016 年 6 月 24 日	200.00	100.00	100.00%

说明：

A. 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），合伙企业认缴出资总额 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，认缴出资总额 81.60 万元；本公司认缴出资总额 2,638.40 万元。截止本财务报表截止日，全体合伙人已实缴全部出资。

B. 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，合伙企业认缴出资总额 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，认缴出资总额 150.00 万元；本公司认缴出资总额 4,850.00 万元。截止本财务报表截止日，全体合伙人已实缴全部出资。

C. 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。截至本财务报表截止日，已收到上海中城未来投资管理有限公司出资 100.00 万元。

（2）本期减少纳入合并范围的公司情况

无。

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	76,991.64	63,237.19
其中：人民币	57,954.96	42,973.17
港币	580.63	580.63
美元	3,247.42	4,474.76
日元	15,208.63	15,208.63
银行存款	267,471,144.15	565,099,014.69
其中：人民币	266,827,886.55	565,098,775.41
港币	28,351.72	239.28
美元	614,905.88	
其他货币资金	44,725.71	7,771,692.43
其中：人民币		7,771,692.43
港币	44,725.71	

项目	期末余额	期初余额
合计	267,592,861.50	572,933,944.31

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
履约保函保证金		5,771,692.43
证券账户资金	44,725.71	
合计	44,725.71	7,771,692.43

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					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	62,797,713.73	100.00%	1,886,934.04	3.00%	60,910,779.69
其中：组合 1					0.00
组合 2	62,797,713.73	100.00%	1,886,934.04	3.00%	60,910,779.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					0.00
合计	62,797,713.73	100.00%	1,886,934.04	3.00%	60,910,779.69

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	109,891,198.58	100.00%			109,891,198.58
其中：组合 1					
组合 2	109,891,198.58	100.00%			109,891,198.58

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	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	109,891,198.58	100.00%	0.00	0.00%	109,891,198.58

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	56,576,408.45	0.00	0.00%
6 个月-1 年	6,118,592.96	1,835,577.88	30.00%
1-2 年	102,712.32	51,356.16	50.00%
合计	62,797,713.73	1,886,934.04	

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) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,886,934.04 元。

(3) 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
西安雅荷房地产开发有限公司	客户	23,689,342.47	其中：6 个月以内 19,604,958.90 元； 6 个月-1 年 4,084,383.57 元	37.72%	1,225,315.07
江西中城建设发展有限公司	客户	4,467,191.77	6 个月以内	7.11%	0.00
上海中城勇诺投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	3,804,691.78	其中：6 个月以内 3,465,239.73 元； 6 个月-1 年 339,452.05 元	6.06%	101,835.62
上海中城涌才投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	3,309,238.35	6 个月以内	5.27%	0.00
上海兴铭房地产有限公司	客户	2,849,315.07	6 个月以内	4.54%	0.00
合计		38,119,779.44		60.70%	1,327,150.69

(4)截至 2016 年 12 月 31 日止,关联方应收账款占应收账款总金额的 0.18%, 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	499,191.49	100.00%	394,667.31	100.00%
合计	499,191.49	100.00%	394,667.31	100.00%

(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
上海万致网络信息科技有限公司	劳务提供方	176,402.17	1 年以内	预付网络维护费, 在受益期内	35.34%
北京安信行物业管理有限公司上海分公司	关联方	92,858.84	1 年以内	预付物业管理费, 在受益期内	18.60%
乌镇旅游股份有限公司	劳务提供方	80,000.00	1 年以内	预付年会场地费, 在受益期内	16.03%
上海麟备信息科技有限公司	劳务提供方	58,980.58	1 年以内	预付软件开发费, 在受益期内	11.82%
上海高德量行建筑技术咨询有限公司	劳务提供方	48,800.00	1 年以内	项目尽调费用, 在受益期内	9.77%
合计		457,041.59	/	/	91.56%

(3)截至 2016 年 12 月 31 日止,关联方预付账款占预付账款总金额的 18.60%, 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)	33,197,712.00	16,740,018.00
合计	33,197,712.00	16,740,018.00

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		
	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例	金额	计提比例	价值
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	21,844,802.81	100.00%			21,844,802.81
其中：组合 1	1,844,162.81	8.44%			1,844,162.81
组合 2	20,000,640.00	91.56%			20,000,640.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	21,844,802.81	100.00%	0.00	0.00%	21,844,802.81

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	14,554,118.30	100.00%	171,155.00	1.18%	14,382,963.30
其中：组合 1	9,525,929.57	65.45%			9,525,929.57
组合 2	5,028,188.73	34.55%	171,155.00	3.40%	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	100.00%	171,155.00	1.18%	14,382,963.30

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	32,720.00			未发生减值
关联方往来	1,714,636.83			未发生减值
员工备用金	96,805.98			未发生减值
合计	1,844,162.81	0.00	0.00%	

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	20,000,640.00	0.00	0%
合计	20,000,640.00	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其他应收款。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-171,155.00 元。

(3) 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
上海东渡丰汇投资发展有限公司	客户	20,000,000.00	6 个月以内	91.55%		定金
北京安信行物业管理有限公司上海分公司	关联方	1,714,636.83	其中：6 个月以内 900.00 元， 1-2 年 1,713,736.83 元	7.85%		代收水电费及押金
吴冬梅	公司员工	66,926.98	6 个月以内	0.31%		备用金
王振东	房东	25,000.00	3 年以上	0.11%		押金
宗熙文	公司员工	20,000.00	6 个月以内	0.10%		备用金
合计		21,826,563.81		99.92%		

(4) 截止 2016 年 12 月 31 日，关联方其他应收款占其他应收款总金额的 7.85%，详见“九、关联方及其交易”。

6、 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
自有资产管理项目	90,000,000.00	200,000,000.00
合计	90,000,000.00	200,000,000.00

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
湖北人信房地产开发有限公司	90,000,000.00		2016.01-2017.07
合计	90,000,000.00	200,000,000.00	

7、 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	1,250,000,000.00	3,289,000,000.00
受托资产管理项目	270,000,000.00	1,065,000,000.00
理财产品	200,000,000.00	
待认证进项税	608,717.95	
增值税留抵税额	10,210.44	
合计	1,720,618,928.39	4,354,000,000.00

8、 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：	189,449,753.55	0.00	189,449,753.55
按成本计量的可供出售权益工具：	464,758,403.27	15,320,000.00	449,438,403.27
合计	654,208,156.82	15,320,000.00	638,888,156.82

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：	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
合计	779,294,339.31	0.00	779,294,339.31

(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

项目	上海连衡投资发 展中心	浙商创投股份有 限公司	道安种子基金	合计
权益工具的成本	20,005.97	58,000,000.00	122,680,000.00	180,700,005.97

公允价值	13,872.00	52,700,000.00	136,735,881.55	189,449,753.55
累计计入其他综合收益的 公允价值变动金额	-6,133.97	-5,300,000.00	5,889,053.21	582,919.24
其中：前期计入其他综合收 益的公允价值变动金额	-7,309.97	0.00	-11,469,320.86	-11,476,630.83
本期计入其他综合收益的 公允价值变动金额	1,176.00	-5,300,000.00	17,358,374.07	12,059,550.07
公允价值汇兑变动			8,166,828.34	8,166,828.34
已计提减值金额				0.00

(3) 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		
按成本计量的可供出售权益工具										
武汉摩码置业有限公司	900,000.00		889,000.00	11,000.00					0.11%	备注②
南都物业服务股份有限公司		13,000,000.00		13,000,000.00					2.00%	
上海小寓信息科技有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		15,320,000.00		15,320,000.00		
上海锐翎企业管理有限公司		27,200,000.00		27,200,000.00					6.638%	
苏州旭茂置业有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00	0.00						
上海铭慈投资管理有限责任公司	1,500,000.00		1,500,000.00	0.00						
四川天佑归谷科技有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	0.00						
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	250,000,000.00		100,000,000.00	150,000,000.00					10.00%	
上海中城勇逸投资中心（有限合伙）		125,500,000.00		125,500,000.00					5.00%	
上海中城永前投资中心（有限合伙）	137,920,964.17	0.00	122,002,560.90	15,918,403.27					10.03%	
上海中城涌馨投资中心（有限合伙）		13,750,000.00		13,750,000.00					3.81%	
上海中城灿朔投资中心（有限合伙）	200,000,000.00	0.00	196,311,000.00	3,689,000.00						备注③
上海中城永昱投资中心（有限合伙）	10,000,000.00			10,000,000.00					11.49%	

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		
上海中城殷武投资中心（有限合伙）		9,000,000.00		9,000,000.00					5.60%	
中城永辉私募投资基金		6,500,000.00		6,500,000.00					3.25%	
上海中城渝通投资中心（有限合伙）	6,200,000.00			6,200,000.00					20.00%	
上海中城鱼际投资中心（有限合伙）	2,400,000.00	3,600,000.00		6,000,000.00					10.00%	
上海中城永殷投资中心（有限合伙）	14,000,000.00			14,000,000.00					4.83%	
上海中城勇诺投资中心（有限合伙）		2,300,000.00		2,300,000.00					0.78%	
上海中城涌岚投资中心（有限合伙）		1,890,000.00		1,890,000.00					1.00%	
上海中城勇雅投资中心（有限合伙）		1,700,000.00		1,700,000.00					0.81%	
上海中城涌才投资中心（有限合伙）		1,200,000.00		1,200,000.00					0.46%	
宁波梅山保税港区中城永泰投资中心（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00					2.16%	
上海中城承扶投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					25.00%	
上海中城硕蕴投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					0.89%	
上海中城永烁投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					1.16%	
上海中城涌志投资中心（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00					0.67%	
上海中城涌翼投资中心（有限合伙）		600,000.00		600,000.00					1.03%	

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		
宁波梅山保税港区中城永荷投资中心（有限合伙）		500,000.00		500,000.00					0.28%	
宁波梅山保税港区中城永乾投资中心（有限合伙）		500,000.00		500,000.00					0.17%	
上海中城勇略投资中心（有限合伙）		200,000.00		200,000.00					2.78%	
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	100,000.00			100,000.00					0.0125%	
上海中城熠富投资中心（有限合伙）	1,400,000.00		1,400,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永觅投资中心（有限合伙）	10,850,000.00		10,850,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	4,500,000.00		4,500,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永瑜投资中心（有限合伙）	3,000,000.00		3,000,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
上海中城永筑投资中心（有限合伙）	1,900,000.00		1,900,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城永信契约基金	2,200,000.00		2,200,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
中城永益契约基金	7,200,000.00		7,200,000.00	0.00						本金已收回，基金尚未清算
合计	668,070,964.17	259,440,000.00	462,752,560.90	464,758,403.27	0.00	15,320,000.00	0.00	15,320,000.00		

①截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司有 39 个基金本金已收回，但尚未完成清算。

②武汉摩码置业有限公司原注册资本 82,000 万元，其中：本公司出资 90 万元，占注册资本的 0.11%。2016 年 8 月 10 日，武汉摩码置业有限公司股东会决议全体股东按各自的出资比例同比例减资，减资后的注册资本为 1,000 万元，其中：本公司出资变更为 1.10 万，持股比例仍为 0.11%。

③上海中城灿朔投资中心（有限合伙）分别于 2016 年 8 月 26 日、2016 年 8 月 30 日以及 2016 年 10 月 28 日进行了三次现金预分配归还本金，分得现金 196,311,000.00 元先行冲抵投资成本。

（4）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

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
期初已计提减值余额	0.00	0.00
本期计提	15,320,000.00	15,320,000.00
其中：从其他综合收益转入		0.00
本期减少		0.00
其中：期后公允价值回升转回		0.00
期末已计提减值金余额	15,320,000.00	15,320,000.00

（5）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

9、 长期应收款

（1）长期应收款情况：

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
与合营他方其他股东同比例给予的项目借款	44,130,109.00		44,130,109.00			

合计	44,130,109.00	0.00	44,130,109.00	0.00	0.00	0.00
----	---------------	------	---------------	------	------	------

(2) 期末长期应收款列示

单位：元币种：人民币

债务人名称	与本公司	金额	账龄	占长期应收款比例 (%)
睿茨资本管理（北京）有限公司	关联方	44,130,109.00	1 年以内	100.00%
合计		44,130,109.00		100.00%

(3)截至 2016 年 12 月 31 日止,关联方长期应收款占长期应收款总金额的 100.00%, 详见“九、关联方及其交易”。

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	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	10,065,370.62			1,010,953.51						11,076,324.13		45.00
2、陕西天泰和谐投资管理有限公司（备注2）	9,541,242.01		9,592,200.00		50,957.99					0.00		
3、南京中城栖霞资产管理有限公司	5,552,912.40			281,378.16						5,834,290.56		40.00
4、上海中城昱甯资产管理有限公司（原名：上海中城昱朔资产管理有限公司）	4,421,289.44			529,346.21						4,950,635.65		40.00
5、上海中城展理财富投资管理有限公司	591,638.83			16,136.63						607,775.46		19.00

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	计提减值准备	其他			
6、中城新产业控股(深圳)有限公司(备注3)	38,187,580.42	5,000,000.00	7,500,000.00	-8,244,195.97	2,500,000.00					29,943,384.45		25.00
7、睿茨资本管理(北京)有限公司(备注4)		2,500,000.00								2,500,000.00		50.00
8、上海曲池商务咨询有限公司(备注5)				-4,109.65						-4,109.65		50.00
小计	68,360,033.72	7,500,000.00	17,092,200.00	-6,410,491.11	2,550,957.99	0.00	0.00	0.00	0.00	54,908,300.60		
二、联营企业										0.00		
1、中泰华信股权投资管理股份有限公司	19,838,687.41			-823,411.19						19,015,276.22		17.39
2、四川天佑归谷科技有限公司(备注6)		5,000,000.00	2,500,000.00	-940,376.86						1,559,623.14		5.00
3、成都交大房产投资管理有限公司(备注7)		240,514,800.00		-7,645,008.89						232,869,791.11		47.40
小计	19,838,687.41	245,514,800.00	2,500,000.00	-9,408,796.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	253,444,690.47		
合计	88,198,721.13	253,014,800.00	19,592,200.00	-15,819,288.05	2,550,957.99	0.00	0.00	0.00	0.00	308,352,991.07		

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；睿茨资本管理（北京）有限公司、上海曲池商务咨询有限公司的投资方合作协议及章程规定，合资公司董事做出决议需经包含合作他方在内的三分之二以上董事表决通过，因上海中城未来投资有限公司持股 50%，故实际由中城未来和另一方股东共同控制。即上述八家公司均属于本公司的合营企业。

2、根据上海中城未来投资有限公司（以下简称“中城未来”）与陕西和谐投资投资管理有限公司于 2016 年 3 月 23 日签订的股权转让协议，中城未来将其持有的陕西天泰和谐投资管理有限公司（原名：陕西中城和谐投资管理有限公司）50% 股权（初始投资成本 1,000 万元）以 959.22 万元价格转让给合营他方陕西和谐投资投资管理有限公司，2016 年 3 月 25 日办妥工商变更登记，2016 年 6 月 24 日中城未来收到上述股权转让款。

3、中城新产业控股（深圳）有限公司系中城未来于 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 16,000 万元，其中：深圳品颂投资管理有限公司认缴出资 7,000 万元，占注册资本 43.75%，中城未来认缴出资 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%。

根据 2016 年 1 月 14 日股东会决议，各原股东按各自认缴出资比例向新股东深圳市嘉鼎投资管理有限责任公司以 1.50 元/股的价格转让 2,000 万股。其中：中城未来向新股东转让 500 万股，转让价 750 万元，转让收益 250 万元。向新股东转让股权的同日，深圳品颂投资管理有限公司向原股东以 1.00 元/股的价格转让其持有的 1,125 万股份，其中：中城未来向深圳品颂投资管理有限公司支付股权转让款 500 万元，受让 500 万股。上述的股权转让和受让属于一揽子交易，股权调整后中城未来对中城新产业控股（深圳）有限公司的持股比例仍为 25%。

4、睿茨资本管理（北京）有限公司成立于 2015 年 7 月 23 日，公司注册资本 500 万，公司成立时的原始股东实际未出资。2015 年 8 月 30 日原始股东与中城未来、北京

上古新锐房地产经纪股份有限公司以及嘉兴睿毅投资合伙企业（有限合伙）三个股东签订合作协议，转让原始股东认缴的全部股份，改由上述三个新股东认缴出资。2016年8月31日公司已收到新股东全部出资500万元，其中：中城未来投资出资250万元，持股比例50%。2016年12月30日公司办妥工商变更登记，故此以2016年12月31日作为中城未来的股权收购日。

5、上海曲池商务咨询有限公司系由中城未来、北京上古新锐房地产经纪股份有限公司以及嘉兴睿毅投资合伙企业（有限合伙）发起成立的新设公司，公司注册资本500万元，其中：中城未来认缴出资250万元，持股比例50%，认缴出资期为2024年9月6日之前。截至本会计报表截止日止，尚未收到三个股东认缴的出资。

6、四川天佑归谷科技有限公司（以下简称“天佑归谷”）系由四川长虹空调有限公司、成都交大房产开发有限责任公司等七家法人于2015年3月31日共同投资设立，注册资本10,000万元，其中：本公司的孙公司上海中城信达雅金融信息服务有限公司出资500万元，持股比例5%。因本公司董事长担任天佑归谷的董事从而对天佑归谷产生重大影响。

2016年3月16日天佑归谷股东会决议，全体股东按持股比例减持公司50%股权，减资后天佑归谷注册资本为5,000万元，其中：上海中城信达雅金融信息服务有限公司出资减为250万元，持股比例仍为5%。上述减资已于2016年6月12日由绵阳市工商局核准同意。

7、本公司与成都交大房产投资管理有限公司、成都交大房产投资管理有限公司联合工会等六家单位于2016年7月21日签订《战略投资协议》，之后又陆续签订《战略投资协议》之补充协议一和补充协议二，约定由本公司的孙公司上海桂寰实业有限公司以增资的形式向成都交大房产投资管理有限公司（以下简称：成交房投）进行投资，初始投资成本24,051.48万元，其中：计入成交房投实收资本1,896万元，出资比例47.40%，其余计入成交房投的资本公积。根据《战略投资协议》约定，在完成成交房投董监高的选举及聘任工作后作为股权交割日。2016年11月18日成交房投完成工商变更在内的全部股权变更工作，故以2016年11月30日作为上海桂寰实业有限公司投资成交房投的交割日。

按 2016 年 11 月 30 日为基准日的成交房投模拟报表显示，上海桂寰实业有限公司享有的被投资单位可辨认净资产公允价值份额为 1,204.57 万元，初始投资成本 24,051.48 万元与享有的可辨认净资产公允价值份额之间的差额 22,846.91 万元作为商誉包含在长期股权投资的账面价值中。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位:元币种:人民币

①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	5,047,551.16	26,027,695.33
其中：现金和现金等价物	5,042,619.10	11,022,221.33
非流动资产	20,001,755.23	4,975.07
资产合计	25,049,306.39	26,032,670.40
流动负债	435,252.76	3,665,180.13
非流动负债		
负债合计	435,252.76	3,665,180.13
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	24,614,053.63	22,367,490.27
按持股比例计算的净资产份额	11,076,324.13	10,065,370.62
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	11,076,324.13	10,065,370.62
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,790,407.42	3,080,167.91
财务费用	-207,531.50	-84,766.33
所得税费用	754,867.12	713,102.65
净利润	2,263,212.38	2,071,478.95
其他综合收益		
综合收益总额	2,263,212.38	2,071,478.95
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

②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	14,812,683.83	12,118,180.12
其中：现金和现金等价物	14,812,683.83	11,276,680.12
非流动资产		2,000,000.00
资产合计	14,812,683.83	14,118,180.12
流动负债	226,957.41	445,616.69
非流动负债		
负债合计	226,957.41	445,616.69
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	14,585,726.42	13,672,563.43
按持股比例计算的净资产份额	5,834,290.56	5,552,912.40
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	5,834,290.56	5,552,912.40
	本期发生额	上期发生额
营业收入	668,446.60	1,530,000.00
财务费用	-35,314.54	-30,444.38
所得税费用	-5,339.10	359,525.10
净利润	913,162.99	1,078,575.28
其他综合收益		
综合收益总额	913,162.99	1,078,575.28
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

③上海中城昱甯资产管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	12,251,367.16	9,690,312.53
其中：现金和现金等价物	12,036,867.16	9,679,812.53
非流动资产	600,000.00	1,600,000.00
资产合计	12,851,367.16	11,290,312.53
流动负债	474,778.05	237,088.94

③上海中城昱甯资产管理有限公司	期末余额	期初余额
非流动负债		
负债合计	474,778.05	237,088.94
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	12,376,589.11	11,053,223.59
按持股比例计算的净资产份额	4,950,635.65	4,421,289.44
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	4,950,635.65	4,421,289.44
	本期发生额	上期发生额
营业收入	970,873.80	
财务费用	-29,466.11	-25,397.62
所得税费用	442,946.35	283,869.29
净利润	1,328,839.06	831,505.29
其他综合收益		
综合收益总额	1,328,839.06	831,505.29
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

④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	3,619,915.65	3,821,957.34
其中: 现金和现金等价物	3,391,684.16	3,473,006.43
非流动资产	38,155.61	72,207.05
资产合计	3,658,071.26	3,894,164.39
流动负债	1,806,313.93	2,127,336.69
非流动负债		
负债合计	1,806,313.93	2,127,336.69
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,851,757.33	1,766,827.70
按持股比例计算的净资产份额	351,833.89	335,697.26

④上海中城展理财富投资管理有限公司	期末余额	期初余额
调整事项	255,941.57	255,941.57
--商誉	255,941.57	255,941.57
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	607,775.46	591,638.83
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,886,792.46	18,482,289.76
财务费用	-6,880.47	-89,568.25
所得税费用	789.56	269,495.17
净利润	7,106.08	478,738.35
其他综合收益		
综合收益总额	7,106.08	478,738.35
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

⑤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	219,402,473.61	32,424,270.84
其中：现金和现金等价物	683,817.65	31,831,909.86
非流动资产	203,121,265.32	58,552,593.58
资产合计	422,523,738.93	90,976,867.42
流动负债	260,765,475.18	1,227,206.73
非流动负债		0.00
负债合计	280,765,475.18	1,227,206.73
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	119,773,537.79	89,749,660.69
按持股比例计算的净资产份额	29,943,384.45	38,187,415.17
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	29,943,384.45	38,187,580.42

⑤中城新产业控股（深圳）有限公司	期末余额	期初余额
	本期发生额	上期发生额
营业收入	7,837,990.05	9,000.00
财务费用	2,949,213.24	-39,007.96
所得税费用		
净利润	-32,668,258.72	-7,250,339.31
其他综合收益		
综合收益总额	-32,668,258.72	-7,250,339.31
本年度收到的来自合营企业的股利		

单位:元币种:人民币

⑥睿茨资本管理（北京）有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	109,203,211.98	
其中：现金和现金等价物	16,403,155.23	
非流动资产		
资产合计	109,203,211.98	
流动负债	104,320,519.47	
非流动负债		
负债合计	104,320,519.47	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,882,692.51	
按持股比例计算的净资产份额	2,441,346.26	
调整事项	58,653.74	
--商誉	58,653.74	
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	2,500,000.00	
	本期发生额	上期发生额
营业收入		

⑥睿茨资本管理（北京）有限公司	期末余额	期初余额
财务费用	-4,880.79	
所得税费用		
净利润	-44,918.91	
其他综合收益		
综合收益总额	-44,918.91	
本年度收到的来自合营企业的股利		

单位:元币种:人民币

⑦上海曲池商务咨询有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	6,902,079.71	
其中：现金和现金等价物	6,902,079.71	
非流动资产		
资产合计	6,902,079.71	
流动负债	6,910,299.00	
非流动负债		
负债合计	6,910,299.00	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-8,219.29	
按持股比例计算的净资产份额	-4,109.65	
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	-4,109.65	
	本期发生额	上期发生额
营业收入		
财务费用	-1,180.71	
所得税费用		
净利润	-8,219.29	
其他综合收益		

⑦上海曲池商务咨询有限公司	期末余额	期初余额
综合收益总额	-8,219.29	
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

①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	54,443,818.63	80,260,043.55
其中: 现金和现金等价物	2,773,733.98	761,510.91
非流动资产	55,716,045.67	34,907,102.07
资产合计	110,159,864.30	115,167,145.62
流动负债	822,026.03	1,232,562.55
非流动负债		
负债合计	822,026.03	1,232,562.55
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	109,337,838.27	113,934,583.07
按持股比例计算的净资产份额	19,015,276.22	19,838,687.41
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	19,015,276.22	19,838,687.41
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,228,272.45	283,469.95
财务费用	-2,360.27	-64,164.90
所得税费用		
净利润	-4,596,744.80	-1,065,416.93
其他综合收益		
综合收益总额	-4,596,744.80	-1,065,416.93
本年度收到的来自联营企业的股利		

单位:元币种:人民币

②四川天佑归谷科技有限公司	期末余额	期初余额
---------------	------	------

②四川天佑归谷科技有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	46,813,516.00	
其中：现金和现金等价物	36,370,617.75	
非流动资产	42,568,210.38	
资产合计	89,381,726.38	
流动负债	54,110,854.39	
非流动负债	4,078,409.09	
负债合计	58,189,263.48	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	31,192,462.90	
按持股比例计算的净资产份额	1,559,623.15	
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	1,559,623.15	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	6,509,473.40	
财务费用	-1,241,884.84	
所得税费用		
净利润	-10,086,049.29	
其他综合收益		
综合收益总额	-10,086,049.29	
本年度收到的来自联营企业的股利		

单位:元币种:人民币

③成都交大房产投资管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	558,366,853.01	
非流动资产	519,182,123.44	
资产合计	1,077,548,976.45	
流动负债	765,991,681.66	
非流动负债	303,165,927.22	

③成都交大房产投资管理有限公司	期末余额	期初余额
负债合计	1,069,157,608.88	
少数股东权益	-892,721.07	
归属于母公司股东权益	9,284,088.64	
按持股比例计算的净资产份额	4,400,658.02	
调整事项	228,469,133.09	
--商誉	228,469,133.09	
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	232,869,791.11	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	13,025,462.17	
财务费用	5,901,893.74	
所得税费用	-271,808.26	
净利润	-15,922,745.69	
其他综合收益	0.00	
综合收益总额	-15,922,745.69	
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	

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	1,608,639,574.82		1,608,639,574.82
2.本期增加金额			0.00
3.本期减少金额			0.00
4.期末余额	1,608,639,574.82		1,608,639,574.82
二、累计折旧和累计摊销			0.00
1.期初余额	106,974,531.93		106,974,531.93

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2.本期增加金额	61,128,303.96		61,128,303.96
(1) 计提或摊销	61,128,303.96		61,128,303.96
3.本期减少金额			0.00
4.期末余额	168,102,835.89		168,102,835.89
三、减值准备			0.00
四、账面价值			0.00
1.期末账面价值	1,440,536,738.93		1,440,536,738.93
2.期初账面价值	1,501,665,042.89		1,501,665,042.89

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1,440,536,738.93元，该房产由孙公司上海城凯投资有限公司抵押给上海银行。

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		3,354,063.56	2,418,440.91	5,772,504.47
2.本期增加金额		113,150.98	670,017.19	783,168.17
(1) 外购		113,150.98	670,017.19	783,168.17
3.本期减少金额				0.00
4.期末余额		3,467,214.54	3,088,458.10	6,555,672.64
二、累计折旧：				
1.期初余额		1,716,949.10	1,038,354.68	2,755,303.77
2.本期增加金额		803,062.46	263,807.05	1,066,869.51
(1) 计提		803,062.46	263,807.05	1,066,869.51
3.本期减少金额				0.00
4.期末余额		2,520,011.56	1,302,161.72	3,822,173.28

项目	房屋建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
三、减值准备:				
四、账面价值:				
1.期末账面价值		947,202.98	1,786,296.38	2,733,499.36
2.期初账面价值		1,637,114.47	1,380,086.23	3,017,200.70

说明:

①截至 2016 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 2,026,798.01 元。

②截至 2016 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。

(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、 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	2,774,063.20	3,646,502.38	1,758,986.39	0.00	4,661,579.19
400 电话费	79,166.67	17,600.00	35,577.77	0.00	61,188.90
合计	2,853,229.87	3,664,102.38	1,794,564.16	0.00	4,722,768.09

14、 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	367,928,426.89	91,982,106.72	290,821,428.58	72,705,357.15
预提职工薪酬	18,160,766.78	4,540,191.70	15,870,785.64	3,967,696.41
预提投资顾问费	7,604,000.00	1,901,000.00	25,944,000.00	6,486,000.00
资产减值准备	1,886,934.04	471,733.51	91,500.00	22,875.00
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	5,300,000.00	1,325,000.00	0.00	0.00
其他可抵扣暂时性差异	100,000.00	25,000.00	0.00	0.00
合计	400,980,127.71	100,245,031.93	332,727,714.22	83,181,928.56

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	-7,743,390.11	
合计	-7,743,390.11	

说明：孙公司上海桂寰实业有限公司预计未来能否获得足够的应纳税所得额有不确定性，因此没有确认为可抵扣亏损的递延所得税资产。

15、 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
集合信托产品	250,000,000.00	275,870,000.00
自有资产管理项目	308,400,000.00	253,000,000.00
非流动资产预付款	2,500,000.00	182,802,150.13
合计	560,900,000.00	711,672,150.13

(1) 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		

华润深国投信托有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	0.00		0.00
中信信托有限责任公司	250,000,000.00			250,000,000.00		250,000,000.00
中航信托股份有限公司	15,870,000.00		15,870,000.00	0.00		0.00
合计	275,870,000.00	0.00	25,870,000.00	250,000,000.00	0.00	250,000,000.00

(2) 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	100,000,000.00	170,000,000.00	270,000,000.00	0.00		0.00
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
福州华旭思美装饰工程有限公司		120,400,000.00	0.00	120,400,000.00		120,400,000.00
成都博亚建筑装饰工程有限公司		35,000,000.00		35,000,000.00		35,000,000.00
合计	253,000,000.00	325,400,000.00	270,000,000.00	308,400,000.00	0.00	308,400,000.00

(3) 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	2,500,000.00	100.00%	180,851,281.43	98.93%
1-2年			1,950,868.70	1.07%
合计	2,500,000.00	100.00%	182,802,150.13	100.00%

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	未结转原因	占非流动资产预付款总额比例
成都归谷环境科技有限责任公司	拟投资单位	2,500,000.00	1年以内	变更手续尚未完成	100.00%
合计		2,500,000.00	/	/	100.00%

16、 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	0.00	1,886,934.04	0.00	0.00	1,886,934.04
其他应收款坏账准备	171,155.00	-171,155.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产减值	0.00	15,320,000.00			15,320,000.00
合计	171,155.00	17,035,779.04	0.00	0.00	17,206,934.04

17、 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	0.00	10,000,000.00
信托借款	64,350,000.00	506,600,000.00
合计	64,350,000.00	516,600,000.00

(2) 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	年利率
中航信托股份有限公司	本公司	64,350,000.00	2016.1.18-2017.1.18	9.65%
合计		64,350,000.00		

(3) 期末已逾期未偿还的短期借款情况

无。

18、 应付账款

(1) 按款项性质列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付物业费	155,339.11	

合计	155,339.11
----	------------

(2) 按账龄列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	155,339.11	
合计	155,339.11	

(3) 期末应付账款明细如下：

单位：元币种：人民币

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款比例	性质
北京安信行物业管理有限公司上海分公司	关联方	155,339.11	1年以内	100.00%	未付物业费
合计		155,339.11		100.00%	/

(4) 截至 2016 年 12 月 31 日止，关联方应付账款占应付账款总金额的 100.00%，详见“九、关联方及其交易”。

19、 预收款项

(1) 按款项性质列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收咨询费	16,180,800.00	4,728,953.54
预收管理费	8,207,145.21	4,986,205.48
预收租赁费	520,377.72	13,611.96
合计	24,908,322.93	9,728,770.98

(2) 按账龄列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	24,908,322.93	9,728,770.98
合计	24,908,322.93	9,728,770.98

(3) 期末余额较大的预收账款

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
安徽摩码置业有限公司	客户	16,180,800.00	1年以内	64.96%	预收咨询费
上海中城涌岚投资中心(有限合伙)	公司投资的基金	4,383,780.82	1年以内	17.60%	预收基金管理费
宁波梅山保税港区中城永泰投资中心(有限合伙),	公司投资的基金	2,473,282.19	1年以内	9.93%	预收基金管理费
上海中城永烁投资中心(有限合伙)	公司投资的基金	1,350,082.20	1年以内	5.42%	预收基金管理费
江苏鑫创风力发电有限公司	客户	115,947.80	1年以内	0.47%	预收房屋租金
合计		24,503,893.01		98.38%	/

(4) 截至 2016 年 12 月 31 日止，预收账款中无关联方往来余额。

20、 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	16,144,970.27	70,996,804.92	56,567,668.16	30,574,107.03
二、离职后福利-设定提存计划	2,777.80	2,841,225.70	2,762,578.90	81,424.60
三、辞退福利				0.00
四、一年内到期的其他福利				0.00
合计	16,147,748.07	73,838,030.62	59,330,247.06	30,655,531.63

(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	16,144,970.27	66,436,522.18	52,127,591.52	30,453,900.93
二、职工福利费	0.00	1,662,553.52	1,662,553.52	0.00
三、社会保险费	0.00	1,401,562.42	1,360,309.32	41,253.10
其中：医疗保险费	0.00	1,237,613.12	1,200,794.72	36,818.40
工伤保险费	0.00	37,432.20	36,639.50	792.70
生育保险费	0.00	126,517.10	122,875.10	3,642.00

四、住房公积金	0.00	1,496,104.00	1,417,151.00	78,953.00
五、工会经费和职工教育经费	0.00	62.80	62.80	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
合计	16,144,970.27	70,996,804.92	56,567,668.16	30,574,107.03

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,777.80	2,693,451.98	2,618,547.08	77,682.70
2、失业保险费	0.00	147,773.72	144,031.82	3,741.90
合计	2,777.80	2,841,225.70	2,762,578.90	81,424.60

21、 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	5,268,753.03	0.00
营业税	0.00	24,902,750.22
城市维护建设税	154,224.23	269,338.94
企业所得税	19,632,225.09	76,163,015.50
个人所得税	4,315,731.26	8,213,356.64
房产税	2,954,758.25	0.00
教育费附加	264,610.81	1,245,137.51
河道费	50,318.70	248,733.24
合计	32,640,621.37	111,042,332.05

22、 应付利息

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,989,617.78	

企业债券利息	2,193,698.60	
合计	4,183,316.38	0.00

说明：期末无已逾期未支付的利息。

23、 其他应付款

(1) 按款项性质列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
项目公司股东其他投入款	90,000,000.00	90,000,000.00
项目意向金	6,704,072.16	120,000,000.00
应付受托投资收益	12,641,632.86	76,943,698.44
应付借款利息	7,140,062.13	27,437,354.81
应付投资顾问费	13,198,800.00	25,944,000.00
租赁保证金	13,065,811.04	20,824,948.62
其他	9,378,551.67	1,673,323.01
合计	152,128,929.86	362,823,324.88

(2) 按账龄列示

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）	47,612,183.42	261,991,078.84
1-2年（含2年）	5,678,473.09	100,832,246.04
2-3年（含3年）	98,838,273.35	
合计	152,128,929.86	362,823,324.88

(3) 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
租赁保证金	12,116,060.14	承租户的租赁保证金
项目意向金	1,704,072.16	项目尚未清算

合计	103,820,132.30	/
----	----------------	---

(4) 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	2-3年		
广东世纪城集团有限公司	项目合作方	45,000,000.00		45,000,000.00	29.58%	项目公司股东其他投入
深圳世联行地产顾问股份有限公司	关联方	45,000,000.00		45,000,000.00	29.58%	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	10,792,876.72	10,792,876.72		7.09%	应付受托投资收益
上海杭州湾经济技术开发区开发有限公司	项目合作方	5,000,000.00	5,000,000.00		3.29%	项目意向金
谭智	资金提供方	3,950,137.03	3,950,137.03		2.60%	应付借款利息
合计		109,743,013.75	19,743,013.75	90,000,000.00	72.14%	/

(5) 截至 2016 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 29.61%, 详见“九、关联方关系及其交易”。

24、 一年内到期的非流动负债

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的信托借款	40,000,000.00	0.00
合计	40,000,000.00	0.00

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	40,000,000.00	2014.4.9-2017.4.9	
合计		40,000,000.00		

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	170,000,000.00	1,721,620,000.00
受托投资业务资金	551,000,000.00	1,806,000,000.00
合计	721,000,000.00	3,527,620,000.00

(2) 按债权人归集的期末余额的企业间借款情况:

单位: 元币种: 人民币

序号	债权人	金额
1	青岛天泰集团股份有限公司	150,000,000.00
2	上海联劝公益基金会	20,000,000.00
	合计	170,000,000.00

本期利率区间为 7.00%-7.50%。

(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
上海源岳投资管理中心	400,000,000.00	1,150,000,000.00
北京华远资产管理有限公司	110,000,000.00	176,000,000.00
北京华远西单购物中心有限公司	25,000,000.00	
北京西购投资咨询有限责任公司	16,000,000.00	
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
合计	551,000,000.00	1,806,000,000.00

本期利率区间为 6.90%-9.50%。

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	0.00	127,000,000.00
质押、抵押、保证等混合借款	1,142,000,000.00	1,157,000,000.00
合计	1,142,000,000.00	1,284,000,000.00

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	1,142,000,000.00	2014.9.24-2022.6.16	21 家资管公司 100%股权	21 家资管公司的房产	上海中城联盟投资管理股份有限公司
合计		1,142,000,000.00				

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（第一期）	296,600,000.00	294,900,000.00
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	498,000,000.00	
合计	794,600,000.00	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（第一期）	100	2015 年 12 月 30 日	3 年	300,000,000.00	294,900,000.00			-1,700,000.00		296,600,000.00
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	100	2016 年 12 月 6 日	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-2,000,000.00		498,000,000.00
合计	/	/	/	800,000,000.00	294,900,000.00	500,000,000.00	0.00	300,000.00	0.00	794,600,000.00

注：公司于 2016 年 12 月 7 日发布《上海中城联盟投资管理股份有限公司关于非公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行结果公告》，“根据上海证券交易所 2015 年 12 月 15 日《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），在发行有效期内，公司于 2016 年 12 月 6 日完成了非公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行工作，实际发行规模 5 亿元，票面利率 6.5%”。2016 年 12 月 7 日和 2016 年 12 月 29 日公司收到 2016 年第一期公司债

500,000,000.00 元，扣除交易承销费 2,000,000.00 元，实际到位资金 498,000,000.00 元。

28、 股本

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%
成都交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%
国世通控股有限公司(原国世通投资管理有限公司)	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%

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
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%
济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%
上海斌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（原亿城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（原金宝街控股股份有限公司）	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%
四川蓝光和骏实业有限公司（原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%
朗诗集团股份有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
大汉城建建设有限公司	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%
上海正大置业有限公司	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%

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
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%
青岛海富汇投资有限公司	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	162,374,335.51			162,374,335.51

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	12,047,823.47	0.00	-1,325,000.00	13,412,573.47	-39,750.00	8,559,506.64

其中：可供出售金融资产公允价值变动损益(注)	-11,476,630.83	12,059,550.07	0.00	-1,325,000.00	13,424,300.07	-39,750.00	1,947,669.24
外币财务报表折算差额	6,623,564.00	-11,726.60	0.00	0.00	-11,726.60	0.00	6,611,837.40
合计	-4,853,066.83	12,047,823.47	0.00	-1,325,000.00	13,412,573.47	-39,750.00	8,559,506.64

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 17,358,374.07 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 1,176.00 元，孙公司投资的浙商创投股份有限公司当年公允价值变动损益-5,300,000.00 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	115,933,947.95	14,778,779.37		130,712,727.32
合计	115,933,947.95	14,778,779.37		130,712,727.32

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	430,905,392.64	336,498,031.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	179,425,469.87	232,794,743.63
减：提取法定盈余公积	14,778,779.37	19,671,204.74
应付普通股股利	204,537,500.00	118,716,177.59
期末未分配利润	391,014,583.14	430,905,392.64

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	-25,297,381.16	-4,526,332.17
加：少数股东损益	-5,112,261.65	-15,623,013.78
加：少数股东投入资本		-2,750,000.00
少数股东投入和减少资本/其他		-2,398,035.21
减：少数股东利润分配（注）	10,000,000.00	
期末少数股东权益	-40,409,642.81	-25,297,381.16

注：中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）于 2016 年 11 月 25 日召开合伙人会议，决定向少数股东天津中城基业投资管理有限公司分配利润 1,000 万元，其余合伙人暂不分配。

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	697,683,631.53	411,447,537.37	862,101,077.02	544,097,087.56
其他业务收入				
合计	697,683,631.53	411,447,537.37	862,101,077.02	544,097,087.56

（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	262,913,221.97	203,415,720.49	472,556,776.21	277,232,615.16
二、受托资产管理收入	335,459,637.00	133,585,697.22	288,751,260.69	193,877,649.30
1、基金管理收入	122,209,086.87	26,746,096.07	93,576,418.34	27,584,700.00
2、其他受托资产管理收入	213,250,550.13	106,839,601.15	195,174,842.35	166,292,949.30
三、顾问服务收入	48,415,209.13	3,650,127.73	48,048,989.21	4,100,076.01

四、房屋经营收入	50,895,563.43	70,795,991.93	52,744,050.91	68,886,747.09
合计	697,683,631.53	411,447,537.37	862,101,077.02	544,097,087.56

(3) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
受托投资成本	89,308,787.92	151,031,960.79
自有资产投资成本	163,280,231.12	180,413,196.83
基金投资项目管理费	26,746,096.07	27,584,700.00
资产投资项目管理费	12,631,895.00	71,844,000.00
房产租赁佣金	9,667,687.97	7,758,443.13
职工薪酬	45,844,752.43	41,549,268.62
差旅费	2,236,484.14	947,789.52
交通费	17,225.73	78,634.50
通讯费	32,147.96	0.00
车费、误餐费等	17,242.81	12,889.75
投资性房地产折旧	61,128,303.96	61,128,303.96
互联网成本	6,329.00	1,560,606.33
其他	530,353.26	187,294.13
合计	411,447,537.37	544,097,087.56

(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
福建中维房地产开发有限公司	74,192,101.45	10.63%
上海三盛房地产（集团）有限责任公司	36,490,411.03	5.23%
株洲市大汉房地产开发有限公司	32,465,727.55	4.65%
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	31,720,945.47	4.55%
西安荣华集团有限公司	28,162,757.80	4.04%
合计	203,031,943.30	29.10%

35、 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	13,650,132.16	38,333,668.62
城市维护建设税	260,762.31	472,731.01
教育费附加	1,031,319.70	1,941,896.55
河道费及其他	223,628.30	388,085.09
房产税	10,199,102.53	2,412,299.14
土地使用税	270,281.04	0.00
合计	25,635,226.04	43,548,680.41

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
会务费	205,098.58	262,220.00
促销费		75,356.10
合计	205,098.58	337,576.10

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	27,993,278.19	31,021,230.13
保险费	0.00	2,700.00
折旧费	1,066,869.51	1,860,109.44
差旅费	1,670,982.41	3,849,744.71
办公费	2,823,776.29	3,784,369.55
会议费	1,342,144.40	1,446,150.20
聘请中介机构费	725,320.75	8,775,105.11
咨询费	9,969,966.00	13,634,666.23
装修费摊销	1,794,564.16	1,801,765.35
房屋租赁费	345,885.87	1,267,839.70

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理费	1,403,503.16	928,292.86
外包劳务费	0.00	228,018.58
加班误餐费	108,503.04	25,334.50
水电能源	4,218,775.25	2,761,931.49
募集资金账户托管费	300,000.00	
土地使用税	0.00	472,991.93
其他	2,020,031.23	3,836,215.14
合计	55,783,600.26	75,696,464.92

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	96,913,516.39	102,417,191.29
减：利息收入	3,386,426.10	3,034,129.16
汇兑损失	659,443.22	7,192,749.98
减：汇兑收益	8,869,006.38	4,158,503.94
手续费	101,640.19	263,673.06
合计	85,419,167.32	102,680,981.23

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	1,715,779.04	21,983.49
可供出售金融资产减值损失	15,320,000.00	0.00
合计	17,035,779.04	21,983.49

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
----	-------	-------

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	-15,819,288.05	-832,043.30
处置长期股权投资产生的投资收益(注 1)	2,550,957.99	34,969,258.95
可供出售金融资产在持有期间的投资收益(注 2)	66,824,243.75	123,036,680.55
委托理财取得的投资收益	92,631.84	2,062,375.30
处置可供出售金融资产取得的投资收益	25,918,301.00	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		251,105.67
合计	79,566,846.53	159,581,054.52

注：1、处置长期股权投资产生的投资收益详见本附注六、10/(1)一“对联营、合营企业投资”下的说明 2 和说明 3，其中：转让合营企业陕西天泰和谐投资管理有限公司股权的转让收益为 50,957.99 元，转让中城新产业控股（深圳）有限公司股权的转让收益为 2,500,000.00 元。

2、可供出售金融资产在持有期间的投资收益共计 66,824,243.75 元，其中：集合信托所获得的投资收益 20,536,130.92 元，有限合伙基金 GP 及 LP 配比出资对应获得的投资收益 46,288,112.83 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）	26,050,132.00	56.28%
上海中城永赞投资中心（有限合伙）	7,998,511.96	17.28%
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	6,865,256.00	14.83%
上海中城永股投资中心（有限合伙）	1,112,168.94	2.40%
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	828,963.07	1.79%
中城永益基金	741,067.40	1.60%
上海中城永冕投资中心（有限合伙）	589,450.46	1.27%
上海中城永股投资中心（有限合伙）	549,260.27	1.19%
上海中城永冕投资中心（有限合伙）	477,453.55	1.03%
中城永信基金	212,603.26	0.46%

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
上海中城永瑜投资中心（有限合伙）	188,148.56	0.41%
上海中城永筑投资中心（有限合伙）	157,371.47	0.34%
上海中城永瑜投资中心（有限合伙）	120,695.00	0.26%
上海中城永筑投资中心（有限合伙）	111,909.10	0.24%
上海中城勇诺投资中心（有限合伙）	85,137.81	0.18%
上海中城熠富投资中心（有限合伙）	80,764.75	0.17%
上海中城勇诺投资中心（有限合伙）	44,644.75	0.10%
上海中城合远投资中心（有限合伙）	25,649.66	0.06%
上海中城涌志投资中心（有限合伙）	23,905.21	0.05%
上海中城勇诺投资中心（有限合伙）	14,366.62	0.03%
中城银利（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	8,756.10	0.02%
上海中城定苑投资中心（有限合伙）	1,896.89	0.01%
合计	46,288,112.83	100.00%

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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	0.00	11,792.03	0.00
其中：固定资产处置利得	0.00	11,792.03	0.00
政府补助	25,685,615.83	25,041,200.00	25,685,615.83
经济园区补贴	16,900,557.02		16,900,557.02
违约金收入	3,346,409.30	477,260.28	3,346,409.30
保险赔款收入	56,255.23	22,666.00	56,255.23
其他	101.11	756.71	101.11
合计	45,988,938.49	25,553,675.02	45,988,938.49

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
财政扶持资金	浦东新区世博地区开发管理委员会	24,800,000.00	与收益相关
新三板挂牌补贴	上海市浦东新区财政局	500,000.00	与收益相关
教育费附加补贴收入	上海市浦东新区财政局	385,425.26	与收益相关
营改增补贴收入	上海市浦东新区地方税务局	190.57	与收益相关
合计		25,685,615.83	

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	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	1,037,864.14	737,006.94	1,037,864.14
违约金支出		100,000.00	
其他	12,848.97	118.96	12,848.97
合计	1,050,713.11	837,125.90	1,050,713.11

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	69,372,439.98	82,425,573.63
递延所得税费用	-17,063,103.37	-19,581,396.53
合计	52,309,336.61	62,844,177.10

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	226,662,294.83
按法定/适用税率计算的所得税费用	56,665,573.69
子公司适用不同税率的影响	-7,292,436.19
调整以前期间所得税的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,000,351.58

本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,935,847.53
所得税费用	52,309,336.61

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	3,386,426.10	3,034,129.16
补贴收入	42,586,172.85	25,041,200.00
其他营业外收入	3,402,765.64	500,682.99
租赁押金		
其他往来款项	21,137,719.99	120,000,000.00
合计	70,513,084.58	148,576,012.15

(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	101,640.19	214,023.65
销售费用支出	205,098.58	337,576.10
管理费用支出	30,248,229.04	41,784,551.38
营业外支出	1,050,713.11	837,125.90
其他往来款项	132,344,598.67	22,884,716.03
合计	163,950,279.59	66,057,993.06

(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	2,541,000,000.00	4,983,020,000.00
合计	2,541,000,000.00	4,983,020,000.00

(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	5,347,620,000.00	3,908,000,000.00
合计	5,347,620,000.00	3,908,000,000.00

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	174,352,958.22	217,171,729.85
加：资产减值准备	17,035,779.04	21,983.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,195,173.47	62,971,445.89
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,794,564.16	1,047,541.48
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）	0.00	11,792.03
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	88,703,953.23	105,451,437.33
投资损失（收益以“－”号填列）	-79,566,846.53	-159,581,054.52
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-17,063,103.37	-19,581,396.53
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
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	46,679,513.07	-24,634,768.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-260,435,682.62	61,403,610.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	33,696,308.67	244,305,019.85
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本期发生额	上期发生额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	267,592,861.50	565,162,251.88
减：现金的期初余额	565,162,251.88	242,430,125.23
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	-297,569,390.38	322,732,126.65

(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	267,592,861.50	565,162,251.88
其中：库存现金	76,991.64	63,237.19
可随时用于支付的银行存款	267,471,144.15	565,099,014.69
可随时用于支付的其他货币资金	44,725.71	
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	267,592,861.50	565,162,251.88

说明：期初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）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	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
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

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
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	出资设立
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	出资设立
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		出资设立
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		出资设立
上海中城勇圣投资中心(有限合伙)	上海市	上海市	实业投资、投资管理	97.00	3.00	本年新设立
上海中城意含投资中心(有限合伙)	上海市	上海市	实业投资、投资管理	97.00	3.00	本年新设立
上海桂襄实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询, 房地产开发经营		100.00	本年新设立

(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	本期归属于少数股东的其他综合收益	期末少数股东权益余额
中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	1.98%	10,519,142.01	10,000,000.00		4,359,741.07
上海城凯投资有限公司	21.74%	-16,188,735.57			-49,243,249.42
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	1.00%	612,757.86		-39,750.00	4,239,554.69

(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)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	224,736,151.27	1,600,000.00	226,336,151.27	6,169,227.12	0.00	6,169,227.12
上海城凯投资有限公司	1,524,676,688.80	76,290,489.98	1,600,967,178.78	630,093,231.21	1,142,000,000.00	1,772,093,231.21
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	105,708,805.91	413,868,006.18	519,576,812.09	95,621,343.21		95,621,343.21

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)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	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 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

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）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	33,215,102.91	36,216,671.75		4,352,094.14
上海城凯投资有限公司	2,294,980.11	-62,912,684.58		72,290,836.35
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	90,579,932.08	61,275,785.74	-3,975,000.00	-73,190,680.38

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）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	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

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
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
睿茨资本管理(北京)有限公司	北京市	北京市	投资管理, 投资咨询, 项目投资		50.00	权益法
上海曲池商务咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询, 企业管理咨询		50.00	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
四川天佑归谷科技有限公司	四川省绵阳市	四川省绵阳市	自主选择经营项目		5.00	权益法
成都交大房产投资管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	投资管理, 投资咨询		47.40	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 2016 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。2016年度本公司计入当期费用额汇兑收益为8,209,563.16元。截止2016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2016年12月31日，本公司短期借款、长期借款以及应付债券合计

2,000,950,000.00元，占公司资产总额的比例为37.99%，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
陕西天泰和谐投资管理有限公司（原名：陕西中城和谐投资管理有限公司）	原合营公司
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

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
中城新产业投资（深圳）有限公司	本公司的联营企业的子公司

6、关联方交易

(1) 自有资产管理收入

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
中城新产业投资（深圳）有限公司	自有资产管理收入	协商价	18,974,412.01	7.22%
江苏一德集团有限公司	自有资产管理收入	协商价	18,910,033.60	7.19%

续表：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	上期发生额	
			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

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
中城新产业投资（深圳）有限公司	其他受托资产管理收入	协商价	6,047,040.58	2.84%

续表单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	上期发生额	
			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

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
北京安信行物业管理有限公司上海分公司	物业管理	协商价	883,184.83	62.93%

续表单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	上期发生额	
			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上海分公司	物业管理	协商价	850,660.10	91.64%

(4) 自有资产投资成本支出

2016 年度

无

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	2015 年度发生额	
			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) 关联方自有资产管理项目及受托资产管理项目

单位：元币种：人民币

关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
企业间借款：				
陕西天泰和谐投资管理有限公司	8,000,000.00		8,000,000.00	0.00
合计	8,000,000.00		8,000,000.00	0.00
自有资产管理及受托资产管理				
江苏一德集团有限公司	180,000,000.00		180,000,000.00	0.00
中城新产业投资（深圳）有限公司		50,000,000.00	50,000,000.00	0.00
中城新产业投资（深圳）有限公司		100,000,000.00	30,000,000.00	70,000,000.00
合计	180,000,000.00	150,000,000.00	260,000,000.00	70,000,000.00

(2) 应收关联方款项

单位：元币种：人民币

项目	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中城新产业投资（深圳）有限公司	115,068.53	
预付账款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	92,858.84	
其他应收款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	1,714,636.83	
长期应收款	睿茨资本管理（北京）有限公司	44,130,109.00	

续表：单位：元币种：人民币

项目	关联方	期初余额	
		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	

项目	关联方	期初余额	
		账面余额	坏账准备
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	

(3) 应付关联方款项

单位：元币种：人民币

项目	关联方	期末账面余额
应付账款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	155,339.11
其他应付款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	50,000.00
其他应付款	深圳世联行地产顾问股份有限公司	45,000,000.00

续表：单位：元币种：人民币

项目	关联方	期初账面余额
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

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2016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2016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					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	34,405,346.26	100.00%	1,225,315.07	3.56%	33,180,031.19
其中：组合 1					0.00
组合 2	34,405,346.26	100.00%	1,225,315.07	3.56%	33,180,031.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					0.00
合计	34,405,346.26	100.00%	1,225,315.07	3.56%	33,180,031.19

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	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					
合计	92,428,086.58	100.00%	0.00	0.00%	92,428,086.58

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	30,320,962.69	0.00	0.00%
6 个月-1 年	4,084,383.57	1,225,315.07	30.00%
合计	34,405,346.26	1,225,315.07	

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
西安雅荷房地产开发有限公司	非关联方	23,689,342.47	6 个月以内 19,604,958.90 元; 6 个月 -1 年 4,084,383.57 元	68.85%	1,225,315.07
江西中城建设发展有限公司	非关联方	4,467,191.77	6 个月以内	12.98%	
上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	非关联方	1,013,735.36	6 个月以内	2.95%	
上海盛铭房地产开发有限公司	非关联方	937,718.37	6 个月以内	2.73%	
福建华融鼎泰投资有限公司	非关联方	876,712.33	6 个月以内	2.55%	
合计		30,984,700.30		90.06%	1,225,315.07

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	736,819,564.72	100.00%			736,819,564.72
其中: 组合 1	736,819,564.72	100.00%			736,819,564.72
组合 2					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	736,819,564.72	100%	0.00	0.00%	736,819,564.72

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					

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	
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	100.00%	91,500.00	0.02%	519,587,320.92
其中：组合 1	519,373,820.92	99.94%		0.00%	519,373,820.92
组合 2	305,000.00	0.06%	91,500.00	30.00%	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					
合计	519,678,820.92	100.00%	91,500.00	0.02%	519,587,320.92

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	900.00			未发生减值
关联方往来	736,731,737.74			未发生减值
员工备用金	86,926.98			未发生减值
合计	736,819,564.72	0.00	0.00	

(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
上海中城联城投资有限公司	合并范围内的子公司	465,341,014.73	6 个月以内 127,000,011.00 元； 6 个月至 1 年 338,341,003.73 元	63.16%		往来款
上海中城未来投资有限公司	合并范围内的子公司	270,025,489.15	6 个月以内	36.65%		往来款
上海城凯投资有限公司	合并范围内的子公司	1,266,615.24	6 个月至 1 年 9,500.00 元； 2-3 年 1,257,115.24 元	0.17%		往来款
中城国际（香港）投资管理有限公司	合并范围内的子公司	98,618.62	2-3 年	0.01%		往来款
吴冬梅	公司员工	66,926.98	6 个月以内	0.01%		备用金
合计		736,798,664.72		100.00%		

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	19,015,276.22		19,015,276.22
合计	983,293,276.22	0.00	983,293,276.22

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	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
合计	984,116,687.41	0.00	984,116,687.41

(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							
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	0.00	0.00	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
小计	964,278,000.00	0.00	0.00	964,278,000.00			
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	-823,411.19		19,015,276.22			17.39
小计	19,838,687.41	-823,411.19	0.00	19,015,276.22			
合计	984,116,687.41	-823,411.19	0.00	983,293,276.22	0.00	0.00	

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	488,061,305.36	300,862,885.23	683,183,651.62	438,130,102.70
其他业务收入				
合计	488,061,305.36	300,862,885.23	683,183,651.62	438,130,102.70

(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	365,246,337.21	200,565,606.87	472,556,776.21	276,356,609.41
二、受托资产管理收入	110,723,095.27	99,491,139.46	195,174,842.35	160,985,471.75
三、顾问服务收入	12,091,872.88	806,138.90	15,452,033.06	788,021.54
合计	488,061,305.36	300,862,885.23	683,183,651.62	438,130,102.70

(3) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
受托投资成本	89,308,787.92	151,031,960.79
自有资产投资成本	163,280,231.12	180,413,196.83
资产投资项目管理费	12,631,895.00	71,844,000.00
职工薪酬	34,428,487.95	33,626,757.18
差旅费	846,492.74	947,789.52
交通费		78,634.50
通讯费	28,631.96	0.00
车费、误餐费等	1,705.12	12,889.75
其他	336,653.42	174,874.13
合计	300,862,885.23	438,130,102.70

(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
福建中维房地产开发有限公司	73,357,101.45	15.03%
上海三盛房地产（集团）有限责任公司	36,490,411.03	7.48%
株洲市大汉房地产开发有限公司	32,465,727.55	6.65%
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	31,720,945.47	6.50%
重庆协信远创房地产开发有限公司	27,325,374.77	5.60%
合计	201,359,560.27	41.26%

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	-823,411.19	-161,312.59
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	31,682,164.39	68,782,948.70
处置可供出售金融资产取得的投资收益	26,330,000.00	93,677.35
委托理财取得的投资收益	92,629.79	633,252.35
合计	57,281,382.99	69,348,565.81

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	2,878,331.73	2,502,276.55
补贴收入	36,285,072.85	24,669,200.00
其他营业外收入	121,221.00	477,260.40
租赁押金	90.00	
其他往来款项	34,766,546.25	466,519,250.09
合计	74,051,261.83	494,167,987.04

(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
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费支出	51,568.20	214,023.65
销售费用支出		
管理费用支出	17,787,722.77	20,694,806.26
营业外支出	1,037,864.14	737,006.94
其他往来款项	333,380,323.51	10,805,000.00
合计	352,257,478.62	32,450,836.85

(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	2,541,000,000.00	4,983,020,000.00
合计	2,541,000,000.00	4,983,020,000.00

(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	5,347,620,000.00	3,905,000,000.00
合计	5,347,620,000.00	3,905,000,000.00

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	147,787,793.65	196,712,047.39
加：资产减值准备	1,133,815.07	91,500.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	895,008.33	781,690.61
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,197,519.51	1,031,708.15
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）		

补充资料	本期发生额	上期发生额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-11,792.03
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	22,893,131.96	-5,317.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-57,281,382.99	-69,348,565.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,729,050.95	70,569.87
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）	-157,492,030.33	176,902,438.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-246,985,177.58	198,969,678.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-284,122,271.43	505,193,957.91
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	155,434,800.95	482,791,506.76
减：现金的期初余额	482,791,506.76	170,984,711.88
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	-327,356,705.81	311,806,794.88

(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	155,434,800.95	482,791,506.76
其中：库存现金	48,936.63	57,428.73

项目	本期发生额	上期发生额
可随时用于支付的银行存款	155,385,864.32	482,734,078.03
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	155,434,800.95	482,791,506.76

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
计入当期损益的政府补助	25,685,615.83	25,041,200.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,252,609.55	-336,442.91
对所得税影响额	-11,237,768.59	-6,179,137.28
合计	33,700,456.79	18,537,411.84
其中：对少数股东损益的影响	-235.91	6,704.84

2、净资产收益率及每股收益

(1) 2016 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	7.76	0.1097	0.1097
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.31	0.0891	0.0891

(2) 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

<此页无正文>

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

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2017年4月25日

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：

董秘办公室