



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.

年度报告摘要

— 2017 —

一. 重要提示

- 1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www. neeq. com. cn或www. neeq. cc）的年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。
- 1.4 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 公司联系方式

信息披露事务管理人/董事会秘书	赵珂
职务	董事会秘书
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

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期（末）	上期（末）	本期（末）比上期（末）增减比例%
资产总计	5,091,815,831.85	5,295,173,571.08	-3.84%
归属于挂牌公司股东的净资产	2,398,369,999.63	2,328,961,152.61	2.98%
营业收入	615,950,567.04	697,683,631.53	-11.71%
归属于挂牌公司股东的净利润	257,565,900.22	179,425,469.87	43.55%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	232,007,183.92	145,725,013.08	-
经营活动产生的现金流量净额	215,260,253.10	33,696,308.67	538.82%
加权平均净资产收益率（扣非后）	9.75%	6.31%	-
基本每股收益（元/股）	0.16	0.11	43.55%

稀释每股收益（元/股）	0.16	0.11	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.47	1.42	2.98%

2.2 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%	1,636,300,000	1,636,300,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	1,636,300,000	100%	-1,636,300,000	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		1,636,300,000	-	0	1,636,300,000	-
普通股股东人数						53

2.3 普通股前十名股东情况（创新层）/普通股前五名或持股10%及以上股东情况（基础层）

单位：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%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	旭辉集团股份有限公司	50,000,000	25,000,000	75,000,000	4.58%	0	75,000,000
2	万科企业股份有限公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000

3	上海大家置业有限公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
4	泰禾(福建)集团有限公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
5	远大空调有限公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
6	上海赋比兴资产管理有限公司	10,000,000	40,000,000	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
7	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
8	深圳世联行地产顾问股份有限公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
9	江西益达投资发展有限公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
10	万通投资控股股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
11	上海南都集团有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
12	建业住宅集团(中国)有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
13	重庆协信控股(集团)有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
14	江苏省华建建设股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
15	南京新城发展股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
16	俊发地产有限责任公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
17	郑州金成房地产有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
18	西安雅荷房地产有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
19	北京市华远置业有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
20	苏州阳光新地置业有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
21	广西龙基置业有限责任公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
22	上海信义房屋中介咨询有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
23	安徽金大地投资控股有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
24	宁夏中房实业集团股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000

25	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
26	博泰投资集团有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
27	淮南市信谊房地产开发有限责任公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
28	海航投资集团股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
29	新光控股集团有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
30	金宝街有限责任公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
31	四川蓝光和骏实业有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
32	复地(集团)股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
33	大汉城镇建设有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
34	当代节能置业股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
35	江苏中大地产集团有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
36	上海证大置业有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
37	中粮地产(集团)股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
38	亲和源股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
39	内蒙古伊泰置业有限责任公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
40	上海东渡丰汇投资发展有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
41	西安荣华集团有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
42	湖北人信房地产开发有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
43	宁波维科精华集团股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
44	青岛海谊汇投资有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
45	南京栖霞建设股份有限公司	30,000,000	0	30,000,000	1.83%	0	30,000,000
46	青岛天泰房地产开发股份有限公司	20,000,000	0	20,000,000	1.22%	0	20,000,000

47	国世通投资管理有 限公司	10,000,000	0	10,000,000	0.61%	0	10,000,000
48	青岛城市建设集团 股份有限公司	10,000,000	0	10,000,000	0.61%	0	10,000,000
49	朗诗集团股份有限 公司	10,000,000	0	10,000,000	0.61%	0	10,000,000
50	河南新地产业有限 公司	10,000,000	0	10,000,000	0.61%	0	10,000,000
51	重庆龙湖地产发展 有限公	10,000,000	0	10,000,000	0.61%	0	10,000,000
合计		1,560,000,0 00	65,000,000	1,625,000,0 00	99.31%	0	1,625,000, 000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：
公司普通股前五名股东间不存在关联关系。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

公司无控股股东及实际控制人。

三. 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

公司根据财政部于 2017 年 4 月 28 日发布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。

公司根据财政部于 2017 年 5 月 10 日修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，政府补助的会计处理方法为总额法，修改了政府补助的列报项目。对于 2017 年 1 月 1 日存在及新增的政府补助，要求采用未来适用法处理。

本公司比较数据无调整。

3.2 因会计差错更正需追溯调整或重述情况

□适用 √不适用

3.3 合并报表范围的变化情况

√适用□不适用

与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化。

报告期纳入本公司合并报表范围企业户数为 22 户，与上年同期相比，减少 16 户，主要原因为通过股权交易的方式出售了所持有中城国际大厦的股权，其中 15 个楼层（第 10-15 层、20-31 层）所对应 15 家

SPV 的股权已完成交割，不再纳入并表范围，具体公司名称如下：

上海骏界投资管理有限公司、上海礼响投资管理有限公司、上海罗贵投资管理有限公司、上海觅盛投资管理有限公司、上海适豪投资管理有限公司、上海望麒投资管理有限公司、上海杏雅投资管理有限公司、上海旭杏投资管理有限公司、上海毅翠投资管理有限公司、上海翼菲投资管理有限公司、上海引鼎投资管理有限公司、上海雍辉投资管理有限公司、上海雍阅投资管理有限公司、上海郁景投资管理有限公司、上海尊罗投资管理有限公司。

3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用