



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

—2018—

公司年度大事记

- 1、2018 年 1 月，公司与中城联盟秘书处联合主办的“新经济、新周期、新视野”中城联盟论坛金融投资分论坛在北京举行，相关行业发言嘉宾与现场 400 多位企业家、金融机构代表及房地产相关产业链人士共同探讨新经济、新周期下的创新与新动能。
- 2、2018 年 1 月，公司与中国资产证券化研究院院长、中国资产证券化业务领域的资深专家林华先生创立的上海和逸金融信息服务有限公司宣布正式建立战略合作关系，双方凭借资源优势与行业经验，强强联合，拓展相关业务合作，推动行业发展。
- 3、2018 年 2 月，融资中国主办、融中集团协办的“2018 第七届融资中国资本年会及颁奖盛典”上，公司和董事长路林先生分别荣获“融资中国 2017 年度最佳房地产基金管理机构”、“融资中国 2017 年度房地产金融思想力贡献奖”奖项。
- 4、2018 年 3 月，公司再次蝉联由中国房地产协会和上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布的中国 500 强榜单中的“房地产基金公司 10 强”榜首。
- 5、2018 年 3 月，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合主办的“2018 中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十五届中国房地产百强企业家峰会”上，公司再次荣膺“中国房地产基金综合能力 Top10”殊荣。
- 6、2018 年 5 月，公司 2017 年度股东大会通过决议，以 2017 年末总股本 1,636,300,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.00 元人民币现金红利（含税）。
- 7、2018 年 5 月，股东大会完成公司第三届董事会、监事会的换届选举。
- 8、2018 年 5 月，公司召开“2018 年投资策略报告会”，股东代表、多家金融机构和合作伙伴参会，行业专家分享和解读了房地产市场和金融市场的形势，公司发布了投资策略。
- 9、2018 年 7 月，在融资中国 2018 股权投资产业峰会上，公司蝉联“2017-2018 年度中国房地产行业十佳投资机构”，董事长路林先生荣耀获评“2017-2018 年中国房地产产业最佳投资人物”。
- 10、2018 年 9 月，荣获第三届金号角奖“2018 最具投资价值新三板公司”。
- 11、2018 年 11 月，2018 亚洲不动产奖（PGI）在泰国曼谷启幕，董事长路林先生受邀担任大中华区评委，并出席亚洲房地产高峰论坛及大中华&亚太区颁奖晚宴。
- 12、2018 年 11 月，由中国房地产协会指导，金砖传媒主办，《中国房地产金融》杂志媒体主办的“2018 金砖论坛暨第七届金砖价值榜颁奖盛典”上，公司再次荣获“2018 年度中国最具实力房地产基金 top10”称号，这也是公司连续六年获此殊荣。
- 13、2018 年 12 月，公司荣获由北京股权投资基金协会、财新联合主办的“星云之夜——2018 中国 PE/VC 行业评选颁奖典礼”“2018 中国私募股权投资机构二十强”奖项。
- 14、2018 年 12 月，公司联合朗诗绿色集团承办的“2018 外滩金融房地产投资论坛”在上海成功举行。论坛聚焦“上海，城市发展与城市更新”，专题探讨不动产投资机会。
- 15、截至本报告期末，公司累计投资金额超过 1167 亿元。

目录

第一节	声明与提示	6
第二节	公司概况	9
第三节	会计数据和财务指标摘要	12
第四节	管理层讨论与分析	15
第五节	重要事项	43
第六节	股本变动及股东情况	46
第七节	融资及利润分配情况	48
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	50
第九节	行业信息	55
第十节	公司治理及内部控制	56
第十一节	财务报告	61

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 c
报告期、本报告期、本年度	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
上期、上年	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 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。

公司负责人路林、主管会计工作负责人陆培基及会计机构负责人（会计主管人员）陆培基保证年度报告中财务报告的真实、准确、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。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
无控股股东与实际控制人的风险	公司股东持股比例较为分散，共有 54 名普通股股东，其中 53 名为法人股股东。目前，单一持股最大的旭辉集团股份有限公司和万科企业股份有限公司各持有公司 4.58% 的股份，其他股东持股均低于 4%。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 5 月 27 日，全国股转公司发布了《关于金融类企业挂牌融资有关事项的通知》，以下简称《通知》），其中要求已挂牌私募机构自《通知》发布之日起 1 年内按照规定的条件进行自查整改，披露自查整改报告和主办券商核查报告。2017 年 2 月，基金业协会正式发布重磅文件《备案管理规范第 4 号》，防范监管套利行为，严控房地产融资，禁止私募基金以 5 种形式参与 16 个城市房地产投资。2017 年 7 月 1 日起，证监会发布的《证券期货投资者适当性管理办法》正式施行，明确了经营机构的适当性责任，被认为是我国资本市场第一部全面系统规范资本市场适当性管理的制度。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。2017 年 10 月 27 日，全国股转公司发布了《关于挂牌私募机构自查整改相关问题的通知》，公司被明确界定为不在要求进行自查整改的挂牌公司范围内。 2018 年，私募投资机构的监管力度进一步加强。2018 年 1 月，《私募证券投资基金管理人会员信用信息报告工作规则(试行)》发布，2018 年 5 月正式上线信用报告功能，包含“合规性、稳定度、专业度和透明度”四大维度。2017 年 2 月，基金业协会正式发布重磅文件《备案管理规范第 4 号》，防范监管套利行为，严控房地产融资，禁止私募基金以 5 种形

	式参与 16 个城市房地产投资。2018 年 11 月，发布《私募投资基金命名指引》，2019 年 1 月 1 日起，通过契约、合伙企业等形式募集设立的私募投资基金命名，不得使用“保本”、“稳赢”、“避险”等字样，不能用“最大规模”、“最强”、“500 倍”等夸大业绩，也不能借金融机构、名人的名称做征信。
本期重大风险是否发生重大变化：	是

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	ShanghaiCuraInvestment&ManagementCo.,Ltd.
证券简称	中城投资
证券代码	833880
法定代表人	路林
办公地址	上海市徐汇区虹桥路 500 号中城国际大厦 8 楼

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	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

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
成立时间	2002 年 9 月 28 日
挂牌时间	2015 年 10 月 26 日
分层情况	基础层

行业（挂牌公司管理型行业分类）	金融业-资本市场服务-资本投资服务-资本投资服务
主要产品与服务项目	自有资产管理、受托资产管理、不动产投资经营管理、投资顾问服务
普通股股票转让方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	1,636,300,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	无
实际控制人及其一致行动人	无

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	9131000074375775X8	否
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区张杨路 707 号 39F39-21 室	否
注册资本（元）	1,636,300,000	否

五、 中介机构

主办券商	申万宏源
主办券商办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
报告期内主办券商是否发生变化	否
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	黄倩暉、班红
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

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

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	643,028,879.29	615,950,567.04	4.40%
毛利率%	54.64%	57.46%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	257,735,054.19	257,565,900.22	0.07%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	243,791,995.31	232,007,183.92	5.08%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	10.48%	10.77%	-
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）	9.91%	9.75%	-
基本每股收益	0.1575	0.1574	0.07%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	5,082,589,594.41	5,091,815,831.85	-0.18%
负债总计	2,549,369,011.40	2,682,733,925.62	-4.97%
归属于挂牌公司股东的净资产	2,504,206,438.07	2,398,369,999.63	4.41%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.53	1.47	4.41%
资产负债率%（母公司）	53.00%	53.97%	-
资产负债率%（合并）	50.16%	52.69%	-
流动比率	1.63	2.26	-
利息保障倍数	6.95	4.92	-

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	-657,177,064.21	215,260,253.10	-405.29%
应收账款周转率	6.39	8.33	-
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%	-0.18%	-3.84%	-
营业收入增长率%	4.40%	-11.71%	-
净利润增长率%	0.07%	43.55%	-

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	1,636,300,000.00	1,636,300,000.00	-
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
非流动资产处置损益	-61,888.76
计入当期损益的政府补助	19,040,820.58

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-388,093.29
非经常性损益合计	18,590,838.53
所得税影响数	4,647,726.05
少数股东权益影响额（税后）	53.61
非经常性损益净额	13,943,058.87

七、 补充财务指标

☐ 适用 ☒ 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

☒ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收账款	86,921,292.46			
应收票据及应收账款		86,921,292.46		
应付账款	6,091,228.86			
应付票据及应付账款		6,091,228.86		
应付利息	2,136,986.29			
其他应付款	80,216,973.27	82,353,959.56		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

中城投资是一家专注于房地产领域的专业投资控股公司,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,为客户提供专业的投资与管理服务,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、不动产投资经营管理、投资顾问服务”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、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. 不动产投资经营管理

不动产投资经营管理,是指公司开展商用不动产投资业务,通过收购或投资建设物业资产并持续提供各类运营服务,提升租金价格和出租率,待市场资产价格增值后转让退出,公司获取中长期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。

4. 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。

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。

报告期内,公司的商业模式较上年度未发生大的变化。

报告期内变化情况：

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

二、 专门信息披露

(一) 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。

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。

公司下属 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

（二） 基金设立与日常管理情况

1. 存续基金综述

1、报告期内，公司下属私募基金管理人发起并管理的存续基金合计 36 支，认缴金额为 233.79 亿元，实缴金额为 227.78 亿元，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。

2、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

名称	类型	组织形式	成立时间	存续期间（年）		币种	资金来源	投资方向	管理人	托管人
				投资期	退出期					
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	投资期		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	投资期		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	投资期		人民币	社会资本	专项（二级市场）	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	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	投资期		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	股权投资基金	有限合伙	2015 年 10 月 14 日	投资期		人民币	社会资本	专项（FOF）	上海中城年代股权	无

投资中心（有限合伙）									投资基金管理有限公司	
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	投资期		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	投资期		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）	其他投资基金	有限合伙	2016 年 3 月 17 日	投资期			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	投资期		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	国信证券股份有限公司
上海中城涌岚投资中心（有限	股权投资基金	有限合伙	2016 年 7 月 13 日	投资期		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	国信证券股份有限公司

合伙)									公司	
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		退出期	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	招商银行股份有限公司
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	投资期		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	国信证券股份有限公司
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	投资期		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	国信证券股份有限公司
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	投资期		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	国信证券股份有限公司
上海中城涌翼投资中心(有限	证券投资基金	有限合伙	2016年11月1日	投资期		人民币	社会资本	综合	中城赋比兴(天津)股权投资基金管理	中泰证券股份有限公司

合伙)									合伙企业	
宁波梅山保税港区中城永坤投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2017 年 3 月 9 日	投资期		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	国信证券股份有限公司
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2017 年 5 月 31 日	投资期		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	招商银行股份有限公司
上海中城乾武投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2017 年 8 月 15 日	投资期		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	浙商银行股份有限公司
宁波梅山保税港区中城乾华投资合伙企业(有限合伙)	其他投资基金	有限合伙	2017 年 9 月 22 日	投资期		人民币	社会资本	专项(房地产)	上海岳仑投资管理有限公司	国泰君安证券股份有限公司

上海中城煦盈投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2017 年 9 月 28 日	投资期		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	招商银行股份有限公司
上海中城乾荷投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2017 年 9 月 29 日	投资期		人民币	社会资本	专项（不动产）	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	浙商银行股份有限公司
上海中城乾念投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2017 年 10 月 30 日	投资期		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	浙商银行股份有限公司
上海中城乾妙投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2018 年 1 月 5 日	投资期		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	浙商银行股份有限公司
上海中城乾钦投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2018 年 1 月 5 日	投资期		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	浙商银行股份有限公司
上海中城阳溪投资中	股权投资基金	有限合伙	2018 年 1 月 26 日	投资期		人民币	社会资本	专项（房地产）	上海中城年代股权投资基金	浙商银行股份有限

心（有限合伙）									管理有限公司	公司
宁波梅山保税港区中城乾龙投资合伙企业（有限合伙）	其他投资基金	有限合伙	2018 年 2 月 1 日	投资期		人民币	社会资本	专项（房地产）	上海岳仑投资管理有限公司	上海银行股份有限公司
上海中城乾转投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2018 年 4 月 12 日	投资期		人民币	社会资本	专项（房地产）	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	上海银行股份有限公司
上海中城乾灿投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2018 年 5 月 23 日	投资期		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	中信银行股份有限公司
上海中城乾爽投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2018 年 5 月 23 日	投资期		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	中信银行股份有限公司
中城乾泰私募投资基	其他投资基金	契约型	2018 年 6 月 6 日	投资期		人民币	社会资本	专项（房地产）	北京中城赋比兴投资基金管	中信银行股份有限

金									理中心（有 限合伙）	公司
中城乾 盛一号 私募投 资基金	股权投 资基金	契约型	2018 年 8 月 7 日	投资期		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	中信银行 股份有限 公司
嘉兴城 贞股权 投资合 伙企业 （有限 合伙）	股权投 资基金	有限合伙	2018 年 10 月 31 日	投资期		人民币	社会资本	专项（房地 产）	上海中城 荣耀股权 投资基金 管理有限 公司	中信银行 股份有限 公司
上海中 城乾常 投资中 心（有限 合伙）	股权投 资基金	有限合伙	2018 年 12 月 29 日	投资期		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 股份有限 公司
嘉兴乾 禅股权 投资合 伙企业 （有限 合伙）	股权投 资基金	有限合伙	2018 年 12 月 29 日	投资期		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 股份有限 公司
上海中 城乾蔚 投资中 心（有限	股权投 资基金	有限合伙	2018 年 12 月 29 日	投资期		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	招商银行 股份有限 公司

合伙)									公司	
上海中城乾昕投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2018年12月29日	投资期		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	招商银行股份有限公司

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(年)		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(%)	已退出金额	已退出金额占比(%)
				认缴规模	实缴规模	投资期	退出期							
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)	已备案	有限合伙	2017年5月31日	538,518.00	538,518.00	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	招商银行股份有限公司	538,518.00	100.00%		
上海中城煦盈投资中心(有限合伙)	已备案	有限合伙	2017年9月28日	485,875.42	485,875.42	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	招商银行股份有限公司	482,750.00	99.36%		

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 17 日	398,524.75	398,524.75		退出期	股权投资基金	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行股份有限公司	398,524.75	100.00%		
上海中城乾钦投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2018 年 1 月 5 日	200,000.00	199,990.00	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	浙商银行股份有限公司	159,969.99	79.99%		
上海中城乾武投资中心（有限合伙）	已备案	有限合伙	2017 年 8 月 15 日	80,240.00	80,240.00	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	浙商银行股份有限公司	79,740.25	99.38%		

4. 结构化基金产品

√适用□不适用

报告期内，公司下属私募管理人管理的新增基金中除“宁波梅山保税港区中城乾元投资中心（有限合伙）、上海中城乾妙投资中心（有限合伙）、上海中城阳溪投资中心（有限合伙）、上海中城乾菁投资中心（有限合伙）、上海中城乾念投资中心（有限合伙）”基金外，其他基金均无结构化设置。宁波梅山保税港区中城乾元投资中心（有限合伙）劣后级规模占基金总规模比例约 22%、上海中城乾妙投资中心（有限合伙）劣后级规模占基金总规模比例约 19%、上海中城阳溪投资中心（有限合伙）劣后级规模占基金总规模比例约 19%、上海中城乾菁投资中心（有限合伙）劣后级规模占基金总规模比例约 40%、上海中城乾念投资中心（有限合伙）劣后级规模占基金总规模比例约 50%。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

2018 年与陆浦投资合作募集一支“乾浦一号基金”，已于 18 年 11 月份备案完成，备案为：自主募集+他方募集，后续的募集工作并未开展。除此之外，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
上海中城煦盈投资中心（有限合伙）	485,875.42	485,875.42	-	-	-	-	-	-	-	-
上海中城勇逸投资中心（有限合伙）	398,524.75	398,524.75	-	-	-	-	-	-	-	-
上海中城乾武投资中心（有限合伙）	80,240.00	80,240.00	-	-	-	-	-	-	-	-
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心（有限合伙）	538,500.00	538,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
中城永馨私募投资基金	34,710.00	34,710.00	-	-	-	-	-	-	-	-

房地产开发基金不同于一般 PE、VC 私募基金，有期间预分配等，无法按一般模式估值。

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。

（三）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 36 支，累计投资项目数量 63 个，累计投资总额逾 189 亿元。

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

项目名称	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	-	宁波梅山保税港区中城乾	99.00%	34	权益退出	否

1		元投资中心（有限合伙）				
项目 2	-	上海中城乾钦投资中心（有限合伙）	49.50%	30	权益退出	否
项目 3	-	上海中城煦盈投资中心（有限合伙）	45.00%	46	权益退出	否
项目 4	-	上海中城勇逸投资中心（有限合伙）	10%	18	权益退出	否
项目 5	-	上海中城乾荷投资中心（有限合伙）	100%	48	权益退出	否

房地产开发基金不同于一般 PE、VC 私募基金，项目无法按一般模式估值

（四） 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 6 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）
中城永辉私募投资基金	24	20,000.00	项目到期退出	出具清算分配公告	4,029.87
上海中城涌谐投资中心（有限合伙）	12	29,650.00	项目到期退出	出具清算分配公告	3,351.03
上海中城乾菁投资中心（有限合伙）	9	23,376.37	项目到期退出	出具清算分配公告	802.62
上海中城涌才投资中心（有限合伙）	24	25,920.00	项目到期退出	出具清算分配公告	6,889.72
宁波梅山保税港区中城乾嘉投资中心（有限合伙）	12	25,170.00	项目到期退出	出具清算分配公告	2,757.79
中城永锦私募投资基金	12	27,520.00	项目到期退出	出具清算分配公告	2,479.81

（五） 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。

（六） 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	青岛新地南京新地中心一期项目	38,000.00	2018 年 12 月 24 日	否	
2	中城九昆西安临潼商住项目	37,964.99	2018 年 7 月 13 日	是	权益退出
3	中城投资资阳乾泰资阳市幸福片区项目	24,150.00	2018 年 8 月 24 日	否	
4	上海三盛山东滕州伦达星尚城项目	20,000.00	2018 年 10 月 30 日	是	权益退出
5	上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司项目	20,000.00	2018 年 2 月 7 日	是	权益退出
6	新产业深圳龙塘项目	20,000.00	2018 年 2 月 5 日	否	
7	泰禾集团福州红悦项目	17,000.00	2018 年 12 月 21 日	否	
8	成都交大锦棣置业项目	16,826.60	2018 年 11 月 1 日	否	
9	东渡丰汇诸暨城西新村项目	16,750.00	2018 年 5 月 9 日	否	
10	上海渝岚房地产开发有限公司项目	16,000.00	2018 年 5 月 18 日	是	权益退出
11	正荣地产香港 IPO 认购项目	15,029.53	2018 年 1 月 8 日	否	
12	东都丰汇湖州吴兴湘几漾项目	15,000.00	2018 年 5 月 22 日	否	
13	三盛宏业佛山西樵颐景园项目	15,000.00	2018 年 5 月 18 日	是	权益退出
14	青岛新地张家港市暨阳湖大道项目	15,000.00	2018 年 1 月 12 日	否	
15	南京新城大连北方生态项目	13,000.00	2018 年 3 月 13 日	否	
16	东渡丰汇苏州湖韵青城项目	12,500.00	2018 年 12 月 25 日	否	
17	北京富华金宝中心有限公司项目	10,000.00	2018 年 5 月 7 日	否	
18	西安荣华西安鄠邑农业产业园项目	10,000.00	2018 年 2 月 12 日	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，更多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

3. 报告期内，公司自有资产管理收入为 430,310,068.97 元，占公司营业收入 66.92%，受托资产管理收入 183,723,998.36 元，占公司营业收入 28.57%。

4. 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。

三、 经营情况回顾

（一） 经营计划

2018年，公司实现营业收入643,028,879.29元，同比上升4.40%；利润总额和归属于挂牌公司净利润分别为344,227,523.67元和257,735,054.18元，利润总额同比下降19.40%、归属于挂牌公司净利润同比上升0.07%。

截至2018年12月31日，公司总资产为5,082,589,594.41元，同比下降0.18%，总负债2,549,369,011.40元，同比下降4.97%，净资产为2,533,220,583.01元。

2018年国内经济增长持续放缓，房地产行业调控态势延续，金融市场监管继续强化，资管新规正式落地，监管趋严成为常态。面对复杂多变的经营环境，公司围绕董事会年初制定的“以改革发

展动能、转变投资方式、优化资产结构、提高经营质量”的经营方针，稳步推进各项业务和管理工作。经过团队的努力公司基本完成年初制定的经营目标，ROE实现10.48%，并完成了公司债“16中联01债”的续期。

报告期内，公司业务、产品或服务未发生重大变化，未对公司经营情况产生影响。

(二) 行业情况

2018年以来，面对内外部环境的变化，央行4次降准，货币供给较为充足，金融机构去杠杆，尤其是影子银行去杠杆初见成效，表外非标业务回表显著。金融市场进入“稳杠杆”阶段。

我国房地产市场正从上半场进入下半场，上半场的部分特征仍会持续。房地产将从增量市场为主到增量与存量并举，从住宅开发为主到“住宅开发+不动产投资”，从提供居住空间到生活方式、工作方式变化带来的商用新业态。这些新趋势将带来行业新变化，催生投资新机遇。

我国正处于城市化快速发展的后半程，强省会、中心城市、城市群等区域发展战略，将催生一批新一线城市和城市圈崛起。商用不动产投资聚焦核心一二线城市，特别是上海和北京。

当前，我国经济面临新旧动能转换，我们期待新周期的到来，新周期需要新动能，新动能需要新资本。房地产私募基金作为产业市场与金融市场的资本纽带，是金融创新重要的实践主体，与企业共谋发展，共同成长；合作方式多样，涉及多个维度，横跨企业发展的多个阶段，涵盖合作投资、项目投资、资产包投资以及资产证券化等。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	312,041,416.74	6.14%	165,568,541.85	3.25%	88.47%
应收票据					
应收账款					
应收票据及应收账款	114,206,977.37	2.25%	86,921,292.46	1.71%	31.39%
其他应收款	108,987,153.55	2.14%	51,886,168.33	1.02%	110.05%
预付款项	293,819,279.43	5.78%	94,591.96		310,517.60%
存货	292,188,492.46	5.74%			100.00%
投资性房地产					
可供出售金融资产	833,013,740.25	16.39%	489,641,953.00	9.62%	70.13%

长期股权投资	189,379,188.24	3.73%	89,756,408.75	1.76%	110.99%
固定资产	1,572,780.15	0.03%	1,892,549.13	0.04%	-16.90%
在建工程					
其他非流动资产	636,024,807.86	12.51%	253,375,670.00	4.98%	151.02%
短期借款	125,780,649.97	2.47%			100.00%
长期借款			178,500,000.00	3.51%	-100.00%
预收款项	55,955,697.09	1.10%	128,347,966.39	2.52%	-56.40%

资产负债项目重大变动原因：

- 1、货币资金同比增长 88.47%，主要原因是 2018 年年末有投资本金到期回笼，同时本报告期也提升了资金回笼管理制度，因此在年报时点数及时获取了投资收益及投资本金体现在银行存款科目上，得以货币资金同比增长较多；
- 2、应收账款同比增长 31.39%，主要是 2018 年年末管理资产规模增加至 223.63 亿，应收的基金管理费金额增加；
- 3、其他应收款同比增加 110.05%，主要为公司下属公司取得了开发项目股权，股东方为其提供借款导致，属于正常业务往来；
- 4、预付款项同比增加较高的主要原因为公司下属公司预付了部分土地款和相关费用所致；
- 5、存货期末同比增长 100%，全部为今年取得西昌开发项目的开发成本；
- 6、长期股权投资同比增长 110.99%，主要是自有投资业务股权投资的比重大幅增加；
- 7、固定资产同比减少 16.90%，主要是一批办公设备到期后做报废处理；
- 8、可供出售金融资产同比增加 70.13%，主要原因为当期基金管理规模新增较多，公司下属管理人对应的基金 GP 配比出资增加；
- 9、其他非流动资产同比增加了 151.02%，主要原因为公司股权投资项目新增股东借款；
- 10、短期借款同比增长 100%，是新增一笔股票质押借款及信托借款，属于配合业务发展的正常融资；
- 11、预收账款同比减少了 56.4%，主要原因为去年年底有中城国际大厦交易的第三期股权转让款尚未结转；
- 12、长期借款同比减少 100%，是正常偿还信托借款，长期借款期末已无余额。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	

		的比重		的比重	动比例
营业收入	643,028,879.29	-	615,950,567.04	-	4.40%
营业成本	291,678,939.79	45.36%	262,032,680.18	42.54%	11.31%
毛利率	54.64%	-	57.46%	-	-
管理费用	79,010,855.07	12.29%	47,199,142.48	7.66%	67.40%
研发费用	-	-	-	-	-
销售费用	5,007,433.32	0.78%	280,940.07	0.05%	1,682.38%
财务费用	54,479,746.32	8.47%	111,142,063.33	18.04%	-50.98%
资产减值损失	101,399,914.28	15.77%	265,700,007.29	43.14%	-61.84%
其他收益	19,040,820.58	2.96%	23,447,399.20	3.81%	-18.79%
投资收益	217,748,686.39	33.86%	475,589,103.48	77.21%	-54.21%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	4,965.43	-	-	-	100.00%
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	344,682,471.15	53.60%	416,428,492.78	67.61%	-17.23%
营业外收入	504,366.69	0.08%	11,480,312.74	1.86%	-95.61%
营业外支出	959,314.17	0.15%	849,387.60	0.14%	12.94%
净利润	256,113,418.72	39.83%	272,453,083.18	44.23%	-6.00%

项目重大变动原因：

- 1、营业收入总体维稳，同比略有上升；
- 2、营业成本较上年同期增加 11.31%，与营业收入增幅在同一幅度范围内。其中随着市场行情的波动，自有投资的融资成本有一定增加，另外随着公司基金管理规模的扩大，管理成本也相应增加；
- 3、投资收益较上年同期减少 25,800.40 万元，变动比例为-54.21%，主要是公司通过股权转让的形式分批出售所持有中城国际大厦的权益，按照协议约定以及交易进度确认相应的股权转让收入，本年度确认了最后的 3-9 层；
- 4、管理费用较上年上升 3181.17 万元，变动比例为 67.4%，主要原因为报告期内管理规模增幅较大为开拓市场渠道，增加了部分咨询顾问费用另外上年度业绩达标，公司根据约定方案增加职工薪酬等。；
- 5、销售费用增加的原因为本年合并范围内新增开发项目的营销费用；
- 6、财务费用较上年同期下降 5666 万元，变动比例为 50.98%，主要原因是出售大楼相对应抵押贷款

归还导致贷款利息大幅减少；

7、资产减值损失较上年同期下降 16,430 万元，变动比例-61.84%，主要是公司作为类金融机构，基于谨慎性原则，本年度继续对自有资产投资中已发生多次展期的项目进行了特别认定为关注类资产减值，按照资产余额 30%进行了单项减值准备；

8、资产处置收益本期新增 4,965.43 元，原因为处置部分办公设备的固定资产清理收入；

9、营业利润同比下降 17.23%，主要原因为营业收入营业成本不同幅度变动情况下投资收益下降导致的；

10、营业外收入较上年减少 1097.60 万元，变动比例-95.61%，主要是原有补助类营业外收入列入“其他收益”科目核算。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	643,028,879.29	615,950,567.04	4.40%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	291,678,939.79	262,032,680.18	11.31%
其他业务成本	-	-	-

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
一、自有资产管理收入	430,310,068.97	66.92%	232,483,660.88	37.74%
二、受托资产管理收入	183,723,998.36	28.57%	286,870,967.91	46.57%
三、房屋经营收入	2,739,986.36	0.43%	36,929,005.23	6.00%
四、顾问服务收入	26,254,825.60	4.08%	59,666,933.02	9.69%

按区域分类分析：

☐ 适用 ☒ 不适用

收入构成变动的原因：

(1) 传统的自有资产管理收入有大幅增加，主要原因把握增量结构性机会，发展以自我主导的精品投资开发与投资、投行业务。同时在控制风险的前提下，以现金流管理为前提，缩短投资期，保证企业安全经营，同时降低资产负债率。

(2) 受托资产管理收入下降是因为 2018 年度虽然新增管理规模 78.94 亿，期末存量管理规模 227.78 亿，但受监管条件的影响，基金募集至成立日期期间拉长影响投资期起始日延后，导致当期可以确认的管理费收入减少。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	泰禾投资集团有限公司	62,523,414.85	9.72%	是
2	上海中城煦盈投资中心（有限合伙）	55,749,531.85	8.67%	否
3	上海中城勇逸投资中心（有限合伙）	54,985,137.04	8.55%	否
4	青岛新地集团有限公司	38,989,402.98	6.06%	是
5	中城新产业地产（深圳）有限公司	37,203,411.71	5.79%	是
合计		249,450,898.43	38.79%	—

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	上海丞岳企业管理中心	50,804,931.45	35.61%	否
2	青岛城市建设集团泰瑞置业有限公司	21,227,475.61	14.88%	否
3	宁夏中房实业集团股份有限公司	9,816,980.53	6.88%	否
4	上海源岳投资管理中心	7,831,232.88	5.49%	否
5	北京华远资产管理有限公司	7,486,931.48	5.25%	否
合计		97,167,551.95	68.11%	—

3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	-657,177,064.21	215,260,253.10	-405.29%

投资活动产生的现金流量净额	1,154,223,796.30	220,116,517.22	424.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-350,155,179.14	-531,243,617.78	-34.09%

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 405.29%，主要原因系公司下属房地产业务投入了大量的资金，包括土地款，开发费用大幅增加，尚未产生效益，导致经营性现金流出现负数。
2. 投资活动产生的现金流量净额同比增加 424.37%，主要原因是 2018 年公司判断市场风险后，积极收回投资，同时把控项目风险，降低投资规模自有投资规模下降，部分资金转入开发项目，导致投资活动净现金流增加。
3. 筹资活动产生的现金流量净额同比下降 34.09%，主要原因是公司积极偿还债务，降低经营风险所致。

(四) 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%以上的子公司共有两家，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	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	18,409.36	8,285.15
2	上海中城城凯投资有限公司	2014 年 3 月 21 日	4,600.00	实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询		100.00	274.00	13,870.32

本报告期合并报表范围发生变化。纳入本公司合并报表范围企业户数为 22 户，其中子公司（二级公司）12 家，孙公司（三级公司）10 家。与上年同期相比，减少 6 户另增加 6 户，变动原因如下：

1、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 6 个楼层（第 3-9 层）所对应 6 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：上海翠誉投资管理有限公司、上海鼎月投资管理有限公司、上海封硕投资管理有限公司、上海荷筑投资管理有限公司、上海贺承投资管理有限公司、上海鹤励投资管理有限公司。

2、注册新设企业 6 户，具体公司名称如下：上海中城九昆投资管理有限公司、西安岚昆管理咨询有限公司、上海乾好房地产开发有限公司、资阳乾泰置业有限公司、上海中城乾转投资中心（有限合伙）、西昌市交达弘坊房地产开发有限公司。

2、委托理财及衍生品投资情况

报告期内，公司购买的理财产品包含银行推荐购买的低风险高流动性有稳定收益的理财产品，形式有认购银行自有理财产品及信托理财计划等。根据公司规章制度，公司所购买理财产品的额度无须提交董事会和股东大会审议。

(五) 审计情况

1. 非标准审计意见说明

☐适用 ☒不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

(1) 重要会计政策变更

①财政部 2018 年 6 月 15 日发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对企业财务报表格式进行相应调整，适用于 2018 年度及以后期间的财务报表，将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

财政部于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

上述会计政策的变更，对可比期间的财务报表的项目与金额产生影响如下：

项目	合并报表		母公司报表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收账款	86,921,292.46		57,000,935.10	
应收票据及应收账款		86,921,292.46		57,000,935.10
应付账款	6,091,228.86			
应付票据及应付账款		6,091,228.86		
应付利息	2,136,986.29	0	2,136,986.29	0
其他应付款	80,216,973.27	82,353,959.56	388,495,791.57	390,632,777.86

②经本公司 2018 年 4 月 20 日召开的第二届董事会第十次会议通过，并经 2018 年 5 月 15 日公司股东会审议同意，增加三项会计政策，包括：存货、借款费用和收入/房地产销售收入。具体的会计政策描述详见本附注“三、重要会计政策和会计估计的 12、15、21”。

本项变更新增会计政策，公司比较数据无调整。

(2) 重要会计估计变更

经本公司 2018 年 4 月 20 日召开的第二届董事会第十次会议审议通过，并经 2018 年 5 月 15 日公司股东会同意，本公司参照财政部 2012 年 3 月 30 日发布的“关于印发《金融企业准备金计提管理办法》的通知”，自 2018 年 1 月 1 日起对公司自有资产投资和受托资产投资参照金融监管部门的有关规定进行风险分类，并根据分类计提一般准备金。

具体为：增加按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 5	自有资产管理和受托资产管理中短期投资项目，且有客观证据表明其能收回，未发生减值，不计提一般准备金。
组合 6	除组合 5 外的其他自有资产管理项目和受托资产管理项目参照金融监管部门的有关规定进行风险分类，其中：正常类按 1.5%计提一般准备金（下同）；关注类按 3%计提；次级类按 30%计提；可疑类按 60%计提；损失类按 100%计提。

本会计估计变更采用未来适用法，对公司比较数据无影响。

（七）合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本报告期合并报表范围发生变化。纳入本公司合并报表范围企业户数为 22 户，其中子公司（二级公司）12 家，孙公司（三级公司）10 家。与上年同期相比，减少 6 户另增加 6 户，变动原因如下：

1、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 6 个楼层（第 3-9 层）所对应 6 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：上海翠誉投资管理有限公司、上海鼎月投资管理有限公司、上海封硕投资管理有限公司、上海荷筑投资管理有限公司、上海贺承投资管理有限公司、上海鹤励投资管理有限公司。

2、注册新设企业 6 户，具体公司名称如下：上海中城九昆投资管理有限公司、西安岚昆管理咨询有限公司、上海乾好房地产开发有限公司、资阳乾泰置业有限公司、上海中城乾转投资中心（有限合伙）、西昌市交达弘坊房地产开发有限公司。

（八）企业社会责任

1. 培养公司员工的社会责任意识，让每个员工在日常行为中处处履行应尽的社会责任。
2. 公司主办并积极参加各类投资公益讲座，用专业的知识来引领和倡导理性的投资理念。努力践行绿色金融理念，促进社会投资环境的可持续良性循环。
3. 2018 年度公司合计缴纳各种税费 1.01 亿元，实现净利 2.57 亿元，较好的履行了公司的纳税义务，保障了投资者的收益。

四、持续经营评价

1. 公司顺应“房住不炒、租购并举”的国家大政方针，在存量资产时代，通过在不动产领域积累的不动产投资和经营能力，积极参与城市更新、产业升级带来的特定领域不动产投资机会。

2. 2018 年，金融行业资管新规正式落地，严监管成为常态，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。公司顺应去杠杆、严调控的行业发展，加强对业务的运营管控，及时回收投资本金及收益，化解投资风险，积极推进自有资金投资方式转变，增加主动管理类业务，以战略、业务协同为目标探索自有资金房地产股权投资。
3. 监管政策的趋严，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。公司房地产基金规模持续保持行业领先地位，为公司带来了市场的广泛认可和诸多荣誉。公司不断丰富基金产品线，新增与综合实力较强的开发商定向合作的定向标准组合基金、不动产投资类基金等。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。
4. 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。

五、 未来展望

是否自愿披露

☐是 ☒否

六、 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 54 名普通股股东，其中 53 名为法人股股东。目前，单一持股最大的旭辉集团股份有限公司持有公司 4.58% 的股份，其他股东持股均低于 4%。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。

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，2017 年 11 月，公司股份锁定期到期，公司股权结构稳定，未发生重大股权变更事项；（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度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

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

2017年,私募投资机构的监管力度进一步加强。2017年2月,基金业协会正式发布重磅文件《备案管理规范第4号》,防范监管套利行为,严控房地产融资,禁止私募基金以5种形式参与16个城市房地产投资。2017年7月1日起,证监会发布的《证券期货投资者适当性管理办法》正式施行,明确了经营机构的适当性责任,被认为是我国资本市场第一部全面系统规范资本市场适当性管理的制度。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。

2016年5月27日,全国股转公司发布了《关于金融类企业挂牌融资有关事项的通知》,以下简称《通知》),其中要求已挂牌私募机构自《通知》发布之日起1年内按照规定的条件进行自查整改,披露自查整改报告和主办券商核查报告。2017年10月27日,全国股转公司发布了《关于挂牌私募机构自查整改相关问题的通知》,公司被明确界定为不在要求进行自查整改的挂牌公司范围内。

2018年,私募投资机构的监管力度进一步加强。2018年1月,《私募证券投资基金管理人会员信用信息报告工作规则(试行)》发布,2018年5月正式上线信用报告功能,包含“合规性、稳定度、专业度和透明度”四大维度。2017年2月,基金业协会正式发布重磅文件《备案管理规范第4号》,防范监管套利行为,严控房地产融资,禁止私募基金以5种形式参与16个城市房地产投资。2018年11月,发布《私募投资基金命名指引》,2019年1月1日起,通过契约、合伙企业等形式募集设立的私募投资基金命名,不得使用“保本”、“稳赢”、“避险”等字样,不能用“最大规模”、“最强”、“500倍”等夸大业绩,也不能借金融机构、名人的名称做征信。

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。

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。

（二） 报告期内新增的风险因素

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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在对外担保事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(二)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	五.二.(三)
是否存在偶发性关联交易事项	☐ 是 ☒ 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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在基金业协会登记与信息更新的事项	☒ 是 ☐ 否	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	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）重大诉讼、仲裁事项：

1. 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

☐是 ☒否

2. 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

3. 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 公司发生的对外担保事项

报告期内履行的及尚未履行完毕的对外担保事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

担保对象	担保金额	担保期间	担保类型	责任类型	是否履行必要决策程序	是否关联担保
上海槿漂实业有限公司、上海锋翠实业有限公司、上海乾筠实业有限公司、上海禾瞄实业有限公司、上海肇军实业有限公司、上海秉澳实业有限公司、上海坤酷实业有限公司、上海坤再实业有限公司、上海浙霞实业有限公司	425,000,000.00	不少于 66 个月	保证	连带	已事前及时履行	是
总计	425,000,000.00	—	—	—	—	—

对外担保分类汇总：

项目汇总	余额
公司对外提供担保（包括公司、子公司的对外担保，不含公司对子公司的担保）	425,000,000.00
公司及子公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额	0
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0

清偿和违规担保情况：

贷款于 2018 年 5 月取得，还款情况正常，尚未到清偿期，目前项目进展顺利，暂未发现债务到期无法清偿的风险。

(三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	-
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	8,000,000.00	1,487,490.71
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	5,000,000,000.00	2,197,759,102.43
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	500,000,000.00	290,630,821.90
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	5,000,000.00	4,186,482.30
总计	5,513,000,000.00	2,494,063,897.34

(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	1,636,300,000	0%	0	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	0	0%	0	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		54				

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

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

	团有限公司						
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	50,000,000	0	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
合计		475,000,000	25,000,000	500,000,000	30.58%	0	500,000,000
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。							

二、 优先股股本基本情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

(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 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

☐适用 ☒不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、债券融资情况

☒适用 ☐不适用

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
145191	16 中联 01	公司债券(大公募、小公募、非公开)	500,000,000	8.00%	5 年	否
合计	-	-	500,000,000	-	-	-

债券违约情况

☐适用 ☒不适用

公开发行债券的特殊披露要求

☐适用 ☒不适用

四、间接融资情况

☒适用 ☐不适用

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
股票质押借款	HaitongInternationalSecuritiesCompanyLimited	5,780,649.97	7.1250%	15 个月	否
信托借款	山东省国际信托股份有限公司	120,000,000.00	8.5000%	1 年	否
合计	-	125,780,649.97	-	-	-

违约情况

☐适用 ☒不适用

五、 权益分派情况**报告期内的利润分配与公积金转增股本情况**

☒适用 ☐不适用

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
2018 年 7 月 13 日	1.00	0	0
合计	1.00	0	0

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
路林	董事长	男	1962 年 11 月	博士	3 年	是
冯仑	董事	男	1959 年 7 月	博士	3 年	否
胡葆森	董事	男	1955 年 6 月	本科	3 年	否
陈劲松	董事	男	1964 年 1 月	硕士	3 年	否
林中	董事	男	1968 年 6 月	硕士	3 年	否
田明	董事	男	1961 年 1 月	硕士	3 年	否
漆洪波	监事会主席	男	1963 年 4 月	硕士	3 年	否
陈俊	监事	男	1966 年 3 月	硕士	3 年	否
黄其森	监事	男	1965 年 1 月	本科	3 年	否
孙树涛	职工监事	男	1970 年 11 月	硕士	3 年	是
张晓达	职工监事	男	1979 年 12 月	本科	3 年	是
张海泉	总经理	男	1973 年 10 月	硕士	3 年	是
衷存皇	副总经理	男	1975 年 4 月	硕士	3 年	是
王珊	副总经理	女	1976 年 10 月	硕士	3 年	是
赵珂	董事会秘书	女	1976 年 10 月	硕士	3 年	是
陆培基	财务总监	男	1975 年 6 月	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：						5

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
路林	董事长	0	0	0	0%	0
冯仑	董事	0	0	0	0%	0
胡葆森	董事	0	0	0	0%	0
陈劲松	董事	0	0	0	0%	0
林中	董事	0	0	0	0%	0
田明	董事	0	0	0	0%	0
漆洪波	监事会主席	0	0	0	0%	0
陈俊	监事	0	0	0	0%	0
黄其森	监事	0	0	0	0%	0
孙树涛	职工监事	0	0	0	0%	0
张晓达	职工监事	0	0	0	0%	0
张海泉	总经理	0	0	0	0%	0
衷存皇	副总经理	0	0	0	0%	0
王珊	副总经理	0	0	0	0%	0
赵珂	董事会秘书	0	0	0	0%	0
陆培基	财务总监	0	0	0	0%	0
合计	-	0	0	0	0%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
周庆治	董事	离任	-	换届
郁亮	董事	离任	-	换届
任志强	监事	离任	-	换届
林中	-	新任	董事	换届
田明	-	新任	董事	换届
黄其森	-	新任	监事	换届

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

√ 适用 □ 不适用

林中先生

1968 年 6 月出生，汉族，中国国籍。1990 年 7 月毕业于厦门大学，2009 年毕业于长江商学院 EMBA。2000 年 8 月至今，先后担任永升置业总经理、旭辉集团总经理、旭辉集团董事长。林中先生拥有 26 年房地产开发经验，为旭辉集团创始人。2013 年获委任上海福建商会副会长、全国房地产商会联盟副主席、上海商会名誉会长；2014 年获委任上海市房地产行业协会第八届理事会副会长、上海新沪商联合会轮值主席；2016 年上海市厦门商会会长。

田明先生

1961 年 1 月出生，汉族，中国国籍，中欧国际工商学院工商管理硕士。1979 年 12 月至 1991 年 4 月就职于南京长江航道管理局；1991 年 4 月至 2001 年就职于南京市人民政府办公厅；2001 年至今担任朗诗集团股份有限公司董事长，2013 年至今担任朗诗绿色集团有限公司董事局主席。2016 年担任中城联盟轮值副主席、全联房地产商会副会长；2017 年担任中欧校友总会会长。

黄其森先生

1965 年 1 月出生，汉族，中国国籍，无境外永久居留权。1984 年 7 月毕业于福州大学。1984 年至 1996 年，建设银行福建分行工作；1996 年于福州创立泰禾集团；1996 年至今，任泰禾投资集团有限公司董事长；2010 年至今，任泰禾集团股份有限公司董事长。

二、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
高管	5	5
投融资人员	38	43
财富中心人员	8	8

投资顾问人员	4	4
资产管理人員	7	7
财务人员	7	8
风险稽核人员	4	6
法律合规人员	4	6
运营管理人员	3	5
研究人员	3	5
行政人员	6	8
人力资源人员	3	3
员工总计	92	108

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	3	3
硕士	38	53
本科	41	41
专科	9	10
专科以下	1	1
员工总计	92	108

员工薪酬政策、培训计划以及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。

需公司承担费用的离退休职工人数：无。

（二）核心人员（公司及控股子公司）基本情况

☐适用 ☒不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

☐是 ☒否

第十节 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 ☒ 否
董事会是否设置专门委员会	☐ 是 ☒ 否
董事会是否设置独立董事	☐ 是 ☒ 否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☒ 是 ☐ 否
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	☐ 是 ☒ 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	☐ 是 ☒ 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。

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。报告期内公司根据实际经营情况，修订并完善了《对外担保管理制度》，并严格遵循相应制度，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

不适用

(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	6	(1) 2018 年 4 月 20 日公司召开了第二届董事会第十次会议，审议通过了公司 2017 年总经理工作报告、公司 2017 年董事会工作报告、公司 2017 年度财务决算报告、公司 2017 年度利润分配方案、公司 2018 年度财务预算报告、续聘北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)、公司 2017 年度控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明、预计 2018 年度公司日常性关联交易、公司在上海交易所向合格投资者公开发行住房租赁专项债券、公司债券管理制度、公司不动产投资经营机构“中城联城”改制暨涉及关联交易、设立房地产投行公司和创新股权投资管理公司并授权总经理执行、设立北京、深圳分公司并授权总经理批准设立其它分公司、公司会计政策变和会计估计变更、修订《对外担保管理制度》相关条款、提请股东大会对公司担保事项进行授权、公司董事会换届选举、提请召开 2017 年度股东大会等相关议案。 (2) 2018 年 4 月 25 日公司召开了第二届董事会第十一次会议，审议通过了公司 2018 年第一季度报告的议案。 (3) 2018 年 5 月 9 日公司召开了第二届董事会第十二次会议，审议通过了公司及下属公司向银行提供相关承诺的议案。 (4) 2018 年 8 月 27 日公司召开了第三届董事会第一次会议，审议通过了选举路林先生为公司第三届董事会董事长、任命公司高级管理人员、公司 2018 年半年度报告等相关议案。 (5) 2018 年 10 月 26 日公司召开了第三届董事会第二次会议，审议通过了公司 2018 年第三季度报告的议案。 (6) 2018 年 12 月 20 日公司召开了第三届董事会第三次会议，审议通过了公司全资子公司“上海乾好”改制、设立“不动产私募股权投资基金管理公司”等相关议案。
监事会	4	(1) 2018 年 4 月 20 日公司召开了第二届监事会第九次会议审议通过了公司 2017 年度监事会工作报告、公司 2017 年度报告及摘要、公司会计政策和会计估计变更、公司监

		事会换届选举等相关议案。 (2) 2018 年 4 月 25 日公司召开了第二届监事会第十次会议审议通过了公司 2018 年第一季度报告的议案。 (3) 2018 年 8 月 27 日公司召开了第三届监事会第一次会议审议通过了选举漆洪波先生为公司第三届监事会主席、公司 2018 年半年度报告等相关议案。 (4) 2018 年 10 月 26 日公司召开了第三届第二次会议审议通过了公司 2018 年第三季度报告的议案。
股东大会	1	(1) 2018 年 5 月 15 日公司召开了 2017 年年度股东大会审议通过了公司 2017 年度报告及摘要、公司 2017 年度董事会工作报告、公司 2017 年度监事会工作报告、公司 2017 年度财务决算报告、公司 2017 年度利润分配方案、公司 2018 年度财务预算报告、续聘北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)、预计 2018 年度公司日常性关联交易、公司在上海交易所非公开发行住房租赁专项债券、公司在上海交易所向合格投资者公开发行住房租赁专项债券、公司会计政策变和会计估计变更、修订《对外担保管理制度》相关条款、提请股东大会对公司担保事项进行授权、公司董事会换届选举、公司监事会换届选举等相关议案。

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。

(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

☐适用 ☒不适用

(六) 独立董事履行职责情况

☐适用 ☒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 54 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 54 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

不适用

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	☒ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☐ 持续经营重大不确定段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	京永审字（2019）第 146065 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	2019 年 4 月 16 日
注册会计师姓名	黄倩晔、班红
会计师事务所是否变更	否
审计报告正文：	

审 计 报 告

京永审字（2019）第 146065 号

上海中城联盟投资管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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 2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司资产负债表，2018 年度的合并利润表和母公司利润表、合并现金流量表和母公司现金流量表、合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非贵公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，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。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：班红

中国•北京

中国注册会计师：黄倩晖

二〇一九年四月十六日

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	312,041,416.74	165,568,541.85
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			
应收票据及应收账款	六、2	114,206,977.37	86,921,292.46
预付款项	六、3	293,819,279.43	94,591.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	108,987,153.55	51,886,168.33
买入返售金融资产			
存货	六、5	292,188,492.46	
持有待售资产	六、6		450,101,789.59
一年内到期的非流动资产	六、7	537,659,533.01	423,400,000.00
其他流动资产	六、8	1,677,543,566.44	3,010,024,875.10
流动资产合计		3,336,446,419.00	4,187,997,259.29
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、9	833,013,740.25	489,641,953.00
持有至到期投资			
长期应收款	六、10	46,190,109.00	44,130,109.00
长期股权投资	六、11	189,379,188.24	89,756,408.75
投资性房地产			
固定资产	六、12	1,572,780.15	1,892,549.13
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、13	1,980.03	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、14	1,042,570.81	2,503,759.43

递延所得税资产	六、15	38,917,999.07	22,518,123.25
其他非流动资产	六、16	636,024,807.86	253,375,670.00
非流动资产合计		1,746,143,175.41	903,818,572.56
资产总计		5,082,589,594.41	5,091,815,831.85
流动负债：			
短期借款	六、18	125,780,649.97	
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			
应付票据及应付账款	六、19	9,374,557.79	6,091,228.86
预收款项	六、20	55,955,697.09	128,347,966.39
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	36,322,055.90	8,379,001.00
应交税费	六、22	70,287,598.47	38,684,254.67
其他应付款	六、23	104,666,500.13	82,353,959.56
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			
持有待售负债	六、24		2,077,515.14
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	六、25	1,641,550,000.00	1,591,000,000.00
流动负债合计		2,043,937,059.35	1,856,933,925.62
非流动负债：			
长期借款	六、26		178,500,000.00
应付债券	六、27	500,000,000.00	647,300,000.00

其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、15	5,431,952.05	
其他非流动负债			
非流动负债合计		505,431,952.05	825,800,000.00
负债合计		2,549,369,011.40	2,682,733,925.62
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	159,639,889.84	159,668,827.58
减：库存股			
其他综合收益	六、30	22,471,438.39	10,711,116.40
专项储备			
盈余公积	六、31	150,968,209.32	147,570,002.07
一般风险准备			
未分配利润	六、32	534,826,900.52	444,120,053.58
归属于母公司所有者权益合计		2,504,206,438.07	2,398,369,999.63
少数股东权益	六、33	29,014,144.94	10,711,906.60
所有者权益合计		2,533,220,583.01	2,409,081,906.23
负债和所有者权益总计		5,082,589,594.41	5,091,815,831.85

法定代表人：路林主管会计工作负责人：陆培基会计机构负责人：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		161,432,048.55	18,479,144.47
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			
应收票据及应收账款	十五、1	54,569,687.40	57,000,935.10
预付款项		859,824.06	525,285.64
其他应收款	十五、2	1,418,028,372.48	481,668,870.06
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		118,594,000.00	423,400,000.00
其他流动资产		1,342,124,250.00	3,010,000,000.00
流动资产合计		3,095,608,182.49	3,991,074,235.27
非流动资产：			
可供出售金融资产		132,803,669.00	79,213,245.00
持有至到期投资			
长期应收款		10,000,000.00	
长期股权投资	十五、3	1,118,763,117.53	967,699,137.02
投资性房地产			
固定资产		990,885.78	1,316,841.61
在建工程			
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			757,738.19
递延所得税资产		27,063,738.36	3,722,340.27
其他非流动资产		343,843,800.00	66,580,000.00
非流动资产合计		1,633,465,210.67	1,119,289,302.09
资产总计		4,729,073,393.16	5,110,363,537.36
流动负债：			
短期借款			
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			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		29,629,734.40	5,698,642.66
应交税费		17,345,996.69	24,242,931.81
其他应付款		513,245,974.61	390,632,777.86
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		1,446,000,000.00	1,591,000,000.00
流动负债合计		2,006,221,705.70	2,011,574,352.33
非流动负债：			
长期借款			99,000,000.00
应付债券		500,000,000.00	647,300,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		500,000,000.00	746,300,000.00
负债合计		2,506,221,705.70	2,757,874,352.33
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			
永续债			
资本公积		161,282,800.00	161,282,800.00
减：库存股			
其他综合收益			-10,429.97
专项储备			
盈余公积		150,968,209.32	147,570,002.07
一般风险准备			
未分配利润		274,300,678.14	407,346,812.93
所有者权益合计		2,222,851,687.46	2,352,489,185.03
负债和所有者权益合计		4,729,073,393.16	5,110,363,537.36

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、34	643,028,879.29	615,950,567.04
其中：营业收入	六、34	643,028,879.29	615,950,567.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		535,140,880.54	698,558,576.94

其中：营业成本	六、34	291,678,939.79	262,032,680.18
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	3,563,991.76	12,203,743.59
销售费用	六、36	5,007,433.32	280,940.07
管理费用	六、37	79,010,855.07	47,199,142.48
研发费用			
财务费用	六、38	54,479,746.32	111,142,063.33
其中：利息费用	六、38	57,861,651.04	109,001,981.02
利息收入	六、38	3,701,334.55	4,302,657.50
资产减值损失	六、19	101,399,914.28	265,700,007.29
加：其他收益	六、40	19,040,820.58	23,447,399.20
投资收益（损失以“－”号填列）	六、41	217,748,686.39	475,589,103.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、41	-27,659,869.94	-17,536,041.00
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、42	4,965.43	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		344,682,471.15	416,428,492.78
加：营业外收入	六、43	504,366.69	11,480,312.74
减：营业外支出	六、44	959,314.17	849,387.60
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		344,227,523.67	427,059,417.92
减：所得税费用	六、45	88,114,104.95	154,606,334.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		256,113,418.72	272,453,083.18

其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		257,028,326.19	291,724,467.99
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-914,907.47	-19,271,384.81
(二)按所有权归属分类	-	-	-
1.少数股东损益		-1,621,635.47	14,887,182.96
2.归属于母公司所有者的净利润		257,735,054.19	257,565,900.22
六、其他综合收益的税后净额		11,826,491.62	2,170,734.76
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		11,760,321.99	2,151,609.76
(一)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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	六、30	11,760,321.99	2,151,609.76
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	六、30	7,010,593.27	-3,999,974.21
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	六、30	4,749,728.72	6,151,583.97
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	六、31	66,169.63	19,125.00
七、综合收益总额		267,939,910.34	274,623,817.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		269,495,376.18	259,717,509.98
归属于少数股东的综合收益总额		-1,555,465.84	14,906,307.96
八、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.1575	0.1574
(二)稀释每股收益		0.1575	0.1574

法定代表人：路林主管会计工作负责人：陆培基会计机构负责人：陆培基

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	427,139,510.27	347,340,201.83
减：营业成本	十五、4	188,607,599.92	127,641,689.58
税金及附加		1,416,038.21	1,254,936.16
销售费用			
管理费用		64,773,922.83	35,797,240.23
研发费用			
财务费用		41,100,262.83	49,761,696.05
其中：利息费用		44,243,150.70	53,143,287.69
利息收入		3,183,231.38	3,434,301.32
资产减值损失		86,365,592.34	3,664,046.02
加：其他收益		17,605,124.05	23,447,399.20
投资收益（损失以“－”号填列）	十五、5	-7,899,695.93	58,484,166.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,965.43	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		54,586,487.69	211,152,159.28
加：营业外收入		723.18	6,774,899.07
减：营业外支出		875,000.00	771,102.80
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		53,712,210.87	217,155,955.55
减：所得税费用		19,730,138.41	48,583,208.06
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		33,982,072.46	168,572,747.49
（一）持续经营净利润		33,982,072.46	168,572,747.49
（二）终止经营净利润			

五、其他综合收益的税后净额		10,429.97	-4,296.00
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		10,429.97	-4,296.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		10,429.97	-4,296.00
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		33,992,502.43	168,568,451.49
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		672,866,715.12	698,037,431.56
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、46	88,099,011.15	87,757,906.06
经营活动现金流入小计		760,965,726.27	785,795,337.62
购买商品、接受劳务支付的现金		820,843,144.77	157,779,409.34
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		84,543,001.07	72,158,485.48
支付的各项税费		101,232,596.14	138,699,734.49
支付其他与经营活动有关的现金	六、46	411,524,048.50	201,897,455.21
经营活动现金流出小计		1,418,142,790.48	570,535,084.52
经营活动产生的现金流量净额		-657,177,064.21	215,260,253.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,450,208,828.80	6,508,026,033.22
取得投资收益收到的现金		63,332,063.33	92,844,083.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,540.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、47	480,909,782.25	1,333,121,041.44
收到其他与投资活动有关的现金	六、46	19,406,013.87	125,302,788.68
投资活动现金流入小计		6,013,870,228.25	8,059,293,947.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,292,600.88	455,714.09

投资支付的现金		4,858,353,831.07	7,838,721,716.00
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		4,859,646,431.95	7,839,177,430.09
投资活动产生的现金流量净额		1,154,223,796.30	220,116,517.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,025,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,025,000.00	
取得借款收到的现金		925,780,649.97	159,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、46	3,624,550,000.00	2,841,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,570,355,649.97	3,000,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,128,500,000.00	1,376,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		218,010,829.11	183,393,617.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、46	3,574,000,000.00	1,971,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,920,510,829.11	3,531,243,617.78
筹资活动产生的现金流量净额		-350,155,179.14	-531,243,617.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-218,047.74	-6,358,102.51
五、现金及现金等价物净增加额		146,673,505.21	-102,224,949.97
加：期初现金及现金等价物余额		165,367,911.53	267,592,861.50
六、期末现金及现金等价物余额		312,041,416.74	165,367,911.53

法定代表人：路林主管会计工作负责人：陆培基会计机构负责人：陆培基

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		422,110,297.40	323,580,306.71

收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		199,669,078.61	308,726,615.48
经营活动现金流入小计		621,779,376.01	632,306,922.19
购买商品、接受劳务支付的现金		151,298,301.56	93,165,034.81
支付给职工以及为职工支付的现金		55,599,588.35	58,312,808.13
支付的各项税费		69,168,929.53	58,068,341.93
支付其他与经营活动有关的现金		1,055,171,950.28	23,169,979.58
经营活动现金流出小计		1,331,238,769.72	232,716,164.45
经营活动产生的现金流量净额		-709,459,393.71	399,590,757.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,523,300,000.00	6,285,287,788.55
取得投资收益收到的现金		1,013,264.54	58,596,318.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,040.00	
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		4,524,319,304.54	6,343,884,107.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		387,547.08	286,391.90
投资支付的现金		3,072,850,000.00	7,413,383,669.00
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		3,073,237,547.08	7,413,670,060.90
投资活动产生的现金流量净额		1,451,081,757.46	-1,069,785,953.58
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		800,000,000.00	159,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,429,000,000.00	2,841,000,000.00

筹资活动现金流入小计		4,229,000,000.00	3,000,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,049,000,000.00	314,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		204,680,000.00	181,404,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		3,574,000,000.00	1,971,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,827,680,000.00	2,466,754,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-598,680,000.00	533,246,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		10,540.33	-6,460.64
五、现金及现金等价物净增加额		142,952,904.08	-136,955,656.48
加：期初现金及现金等价物余额		18,479,144.47	155,434,800.95
六、期末现金及现金等价物余额		161,432,048.55	18,479,144.47

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	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				159,668,827.58		10,711,116.40		147,570,002.07		444,120,053.58	10,711,906.60	2,409,081,906.23
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,636,300,000.00				159,668,827.58		10,711,116.40		147,570,002.07		444,120,053.58	10,711,906.60	2,409,081,906.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-28,937.74		11,760,321.99		3,398,207.25		90,706,846.93	18,302,238.34	124,138,676.78

（一）综合收益总额						11,760,321.99				257,735,054.18	-1,555,465.84	267,939,910.34
（二）所有者投入和减少资本					-28,937.74						19,857,704.18	19,828,766.44
1. 股东投入的普通股											20,025,000.00	20,025,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-28,937.74						-167,295.82	-196,233.56
（三）利润分配								3,398,207.25	-167,028,207.25			-163,630,000.00
1. 提取盈余公积								3,398,207.25	-3,398,207.25			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配									-163,630,000.00			-163,630,000.00

4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年	1,636,300,000.00				159,639,889.84		22,471,438.39		150,968,209.32		534,826,900.52	29,014,144.94	2,533,220,583.01

期末余额												
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	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				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
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余	1,636,300,000.00				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

额												
三、本期 增减变动金额 (减少 以“-” 号填列)				-2,705,507.93		2,151,609.76		16,857,274.75		53,105,470.44	51,121,549.41	120,530,396.43
(一) 综 合收益 总额						2,151,609.76				257,565,900.22	14,906,307.96	274,623,817.94
(二) 所 有者投 入和减 少资本				-2,705,507.93				-		-56,699,155.03	36,215,241.45	-23,189,421.51
1. 股东 投入的 普通股											-21,700,000.00	-21,700,000.00
2. 其他 权益工 具持有 者投入 资本												-
3. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额												-
4. 其他				-2,705,507.93						-56,699,155.03	57,915,241.45	-1,489,421.51
(三) 利 润分配				-				16,857,274.75		-147,761,274.75		-130,904,000.00

1. 提取 盈余公 积									16,857,274.75		-16,857,274.75		-
2. 提取 一般风 险准备													-
3. 对所 有者（或 股东）的 分配											-130,904,000.00		-130,904,000.00
4. 其他													
（四）所 所有者权 益内部 结转					-								
1. 资本 公积转 增资本 （或股 本）													
2. 盈余 公积转 增资本 （或股 本）													
3. 盈余 公积弥 补亏损													
4. 设定 受益计 划变动 额结转													

留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取					-								
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,636,300,000.00				159,668,827.58		10,711,116.40		147,570,002.07		444,120,053.58	10,711,906.60	2,409,081,906.23

法定代表人：路林主管会计工作负责人：陆培基会计机构负责人：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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,636,300,000.00				161,282,800.00		-10,429.97		147,570,002.07		407,346,812.93	2,352,489,185.03
加：会计政策变更												

前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,636,300,000.00			161,282,800.00		-10,429.97		147,570,002.07		407,346,812.93	2,352,489,185.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						10,429.97		3,398,207.25		-133,046,134.79	-129,637,497.57
（一）综合收益总额	-					10,429.97				33,982,072.46	33,992,502.43
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股	-										
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								3,398,207.25		-167,028,207.25	-163,630,000.00
1. 提取盈余公积	-							3,398,207.25		-3,398,207.25	-
2. 提取一般风险准备											-
3. 对所有者（或股东）的分配										-163,630,000.00	-163,630,000.00
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）	-										
2. 盈余公积转增资本（或											

股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用	-										
(六) 其他											
四、本年期末余额	1,636,300,000.00				161,282,800.00			150,968,209.32		274,300,678.14	2,222,851,687.46

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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,636,300,000.00				161,282,800.00		-6,133.97		130,712,727.32		386,535,340.19	2,314,824,733.54
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,636,300,000.00				161,282,800.00		-6,133.97		130,712,727.32		386,535,340.19	2,314,824,733.54
三、本期增减变动金额（减							-4,296.00		16,857,274.75		20,811,472.74	37,664,451.49

少以“—”号填列)												
(一) 综合收益总额						-4,296.00					168,572,747.49	168,568,451.49
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								16,857,274.75		-147,761,274.75		-130,904,000.00
1. 提取盈余公积								16,857,274.75		-16,857,274.75		-
2. 提取一般风险准备												-
3. 对所有者(或股东)的分配										-130,904,000.00		-130,904,000.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												

5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	1,636,300,000.00				161,282,800.00		-10,429.97		147,570,002.07		407,346,812.93	2,352,489,185.03

上海中城联盟投资管理股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

（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2019年4月16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、 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、 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公司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，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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，以被合并方在最终控制方合并财务报表中的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。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。

非同一控制下的企业合并中，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，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证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

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，本公司经复核后计入合并当期损益（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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当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其他综合收益的, 与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益, 由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制, 是指本公司拥有对被投资单位的权力, 通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司, 是指被本公司控制的主体 (含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

(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与商誉之和的差额，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，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，处置价款与相对应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产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；丧失控制权时，按照前述丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

7、 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合营安排准则的规定相冲突。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。

8、 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。

9、 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司外币交易按照交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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；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

本公司对外币财务报表折算时，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（或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）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。

10、 金融工具

在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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在

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资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的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；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债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。

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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②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。

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，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，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。

③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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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。但是，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。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

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

11、 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 单项金额重大并单独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 4	构成对合营企业净投资的长期权益单独进行减值测试，未发生减值，不计提坏账准备
组合 5	自有资产管理和受托资产管理中短期投资项目，且有客观证据表明其能收回，未发生减值，不计提一般准备金。
组合 6	除组合 5 外的其他自有资产管理项目和受托资产管理项目参照金融监管部门的有关规定进行风险分类，其中：正常类按 1.5%计提一般准备金（下同）；关注类按 3%计提；次级类按 30%计提；可疑类按 60%计提；损失类按 100%计提。

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

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
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。

12、 存货

(1) 存货的分类和成本

本公司存货按房地产开发产品、非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

13、 长期股权投资

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

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

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

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

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

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

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

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

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

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

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

本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

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。

14、 固定资产

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

（1）固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋建筑物、运输设备、办公及电子设备。

（2）固定资产折旧

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

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

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

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

15、 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

16、 无形资产

本公司将企业拥有或者控制的没有实物形态，并且与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业、该资产的成本能够可靠计量的可辨认非货币性资产确认为无形资产。

本公司的无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。

购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

对于使用寿命有限的各项无形资产的摊销年限分别为：

类别	摊销年限
软件	10 年

17、 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。

18、 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。

19、 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。

20、 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。

21、 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。

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。

(5) 房地产销售收入

房地产销售在房产完工并验收合格，完成了销售合同约定的交付手续，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

22、 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

23、 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。

24、 租赁

经营租赁

作为承租人, 本公司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。

作为出租人, 本公司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。

25、 持有待售的非流动资产、处置组和终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“划分为持有待售的资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“划分为持有待售的负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

26、 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及尚未达到可使用状态的无形资产，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。

27、 公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

28、重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①财政部 2018 年 6 月 15 日发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对企业财务报表格式进行相应调整，适用于 2018 年度及以后期间的财务报表，将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工

程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

财政部于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

上述会计政策的变更，对可比期间的财务报表的项目与金额产生影响如下：

项目	合并报表		母公司报表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收账款	86,921,292.46		57,000,935.10	
应收票据及应收账款		86,921,292.46		57,000,935.10
应付账款	6,091,228.86			
应付票据及应付账款		6,091,228.86		
应付利息	2,136,986.29	0.00	2,136,986.29	0.00
其他应付款	80,216,973.27	82,353,959.56	388,495,791.57	390,632,777.86

②经本公司2018年4月20日召开的第二届董事会第十次会议通过，并经2018年5月15日公司股东会审议同意，增加三项会计政策，包括：存货、借款费用和收入/房地产销售收入。具体的会计政策描述详见本附注“三、重要会计政策和会计估计的12、15、21”。

本项变更为新增会计政策，公司比较数据无调整。

（2）重要会计估计变更

经本公司2018年4月20日召开的第二届董事会第十次会议审议通过，并经2018年5月15日公司股东会同意，本公司参照财政部2012年3月30日发布的“关于印发《金融企业准备金计提管理办法》的通知”，自2018年1月1日起对公司自有资产投资和受托资产投资参照金融监管部门的有关规定进行风险分类，并根据分类计提一般准备金。

具体为：增加按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

组合 5	自有资产管理和受托资产管理中短期投资项目，且有客观证据表明其能收回，未发生减值，不计提一般准备金。
组合 6	除组合 5 外的其他自有资产管理项目和受托资产管理项目参照金融监管部门的有关规定进行风险分类，其中：正常类按 1.5%计提一般准备金（下同）；关注类按 3%计提；次级类按 30%计提；可疑类按 60%计提；损失类按 100%计提。

本会计估计变更采用未来适用法，对公司比较数据无影响。

四、 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	3%、5%、6%、10%
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%

税种	计税依据	税率
地方教育费附加（注）	实际缴纳的流转税的税额合计	2%、1%
个人所得税	应发工资	九级超额累进税率
印花税	购销合同金额、租赁合同金额	0.03% 0.1%、定额 5 元
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	四级超率累进税率

注：2018年8月起地方教育费附加税率降为1%。

本公司有一家经营的境外子公司与公司本部企业所得税税率不同，具体情况如下：

纳税主体名称	所得税税率
中城国际（香港）投资管理有限公司	16.50%

2、税收优惠

无。

五、 本期合并财务报表范围及其变化情况

1、本期合并财务报表范围

2018 年纳入公司合并财务报表的子公司（二级公司）11 家，孙公司（三级公司）10 家，四级公司 1 家，共计 22 家，其中：2018 年新增子公司 3 家，孙公司 2 家，四级公司 1 家；减少四级公司 6 家。

2018 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	99.00	99.00
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(本年将注册在从 5,100.00 万元降为 4,600.00 万元)	中国(上海)自由贸易试验区美桂南路 338 号 2 幢二层 204-08 室	上海市徐汇区中山南二路 923 号底层 B 座 274 室	4,600.00	备注 7	4,600.00	100.00	100.00
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 2008 室	上海市奉贤区目华北路 388 号第一幢 307 室	30,000.00	备注 8	30,000.00	99.00	99.00

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 (%)
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 9	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		0.00	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		0.00	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		0.00	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 10	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	海市奉贤区目华北路 388 号第一幢 408 室	10,000.00	备注 11	2,500.00	99.00	99.00
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 12	5,000.00	100.00	100.00
上海桂寰实业有限公司	有限公司	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 3012 室	200.00	备注 13	100.00	100.00	100.00
上海乾好房地产开发有限公司	有限公司	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 3040 室	10,000.00	备注 14	10,000.00	100.00	100.00
资阳乾泰置业有限公司	有限公司	四川省资阳市雁江区娇子大道二环路口万达广场大商业 T7, T8, T9 幢	2,000.00	备注 15	0.00	100.00	100.00
上海中城九昆投资管理有限公司	有限公司	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 3042 室	1,000.00	备注 16	1,000.00	100.00	100.00
西安岚昆管理咨询有限公司	有限公司	西安经济技术开发区凤城七路旭辉中心 1 号楼 20 层	1,000.00	备注 17	0.00	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 (%)
上海中城乾转投资中心 (有限合伙)	有限合伙企业	上海市奉贤区海坤路 99 号第 1 幢 3039 室	18,400.00	备注 14	18,400.00	100.00	18.48
西昌市交达弘坊房地产开发有限公司	有限公司	四川省凉山彝族自治州西昌市城郊片区海河南岸 (四袁公路旁) 海河 1 号 2 幢 1 单元 3 层 302 号	800.00	备注 19	800.00	70.00	70.00

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

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

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

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

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

备注 6: 实业投资, 投资管理, 资产管理, 投资咨询 (除经纪);

备注 7: 实业投资, 投资管理, 资产管理, 投资咨询;

备注 8: 股权投资基金管理, 股权投资, 企业管理, 投资管理, 资产管理【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】;

备注 9: 开展境外直接投资、资产管理业务和投资顾问业务;

备注 10: 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 11: 股权投资管理, 企业管理, 资产管理, 投资咨询, 商务咨询。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】。

备注 12: 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 13: 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】

备注 14：房地产开发经营，停车场经营管理，餐饮企业管理，建筑建设工程施工，展览展示服务，房地产经纪，房地产咨询，物业管理，商务信息咨询，企业管理咨询，市场营销策划，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），建筑材料的批发、零售。【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：房地产开发经营；建筑工程；建筑机电安装工程；建筑装修装饰工程；房地产租赁经营。（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 16：投资管理，实业投资，资产管理，企业管理咨询。【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 17：策划：市场营销、企业项目、企业营销；咨询：企业管理；服务：计算机信息及信息咨询。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）。

备注 18：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 19：房地产开发经营；建筑工程；建筑机电安装工程；建筑装修装饰工程；自有房地产经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、本期期合并财务报表范围变化情况

（1）本期新纳入合并范围的公司情况

①本期新设立的公司

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
上海乾好房地产开发有限公司	2018 年 1 月 11 日	10,000.00	10,000.00	100.00

企业名称	成立日期	注册资本	实收资本	公司所占权益比例
资阳乾泰置业有限公司	2018 年 10 月 24 日	2,000.00	0.00	100.00
上海中城九昆投资管理有限公司	2018 年 6 月 6 日	1,000.00	1,000.00	100.00
西安岚昆管理咨询有限公司	2018 年 9 月 18 日	1,000.00	0.00	100.00
上海中城乾转投资中心（有限合伙） （表下说明）	2017 年 12 月 28 日	18,400.00	18,400.00	100.00

说明：上海中城乾转投资中心（有限合伙）成立于 2017 年 12 月 28 日，但成立当年未开展经营亦未实缴出资。根据 2018 年 4 月 9 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代表中城私募投资基金作为优先级有限合伙人、上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人、本公司作为劣后级有限合伙人共同设立，合伙企业认缴出资总额 18,400.00 万元，其中：优先级有限合伙人出资 15,000.00 万元，普通合伙人出资 400 万元、劣后级有限合伙人出资 3,000.00 万元。截止本财务报表截止日，全体合伙人已实缴全部出资。

同时根据有限合伙协议分配约定，本公司和上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司属于劣后级有限合伙人及普通合伙人，享有合伙企业的可变回报，故上海中城乾转投资中心（有限合伙）纳入本公司合并范围。

②本期非同一控制下企业合并—西昌市交达弘坊房地产开发有限公司股权转让

A.西昌市交达弘坊房地产开发有限公司（以下简称：西昌交达）成立于 2017 年 12 月 14 日，公司注册资本人民币 800 万元，公司成立之初的原始投资人未实际出资。2017 年 12 月至 2018 年 4 月经过多次股权变更，目前股东及持股比例为：上海中城乾转投资中心（有限合伙）的股权比例为 70%、成都明帆云泰企业管理有限责任公司的股权比例为 30%。2018 年 5 月起西昌交达纳入本公司合并范围。

B.被购买方基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
--------	--------	--------	--------	--------

西昌市交达弘坊房地产开发有限公司	2018 年 4 月 30 日	560 万元	70.00%	股权受让
------------------	-----------------	--------	--------	------

续表

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
西昌市交达弘坊房地产开发有限公司	2018 年 4 月 30 日	付款时点	0.00	-9,200,268.17

C.合并成本及商誉

项目	金额
合并成本：	
支付的现金	5,600,000.00
合并成本合计	5,600,000.00
减：取得的可辨认净资产的公允价值	5,600,000.00
商誉（或可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额）	0.00

D.被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	231,924,232.49	231,270,120.63
货币资金	25,006,013.87	25,006,013.87
预付款项	12,543.54	12,543.54
其他应收款	70,013,063.40	70,013,063.40
存货	136,709,222.22	136,055,110.36
其他流动资产	152,514.34	152,514.34
固定资产	28,748.45	28,748.45
无形资产	2,126.67	2,126.67

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
负债：	231,924,232.49	231,924,232.49
应付账款	317,806.67	317,806.67
应付职工薪酬	-3,988.25	-3,988.25
应交税费	1.83	1.83
其他应付款	231,610,412.24	231,610,412.24
净资产	0.00	-654,111.86
加：尚未实际出资的实收资本 （注）	8,000,000.00	8,000,000.00
取得的净资产	8,000,000.00	7,345,888.14

注：股东上海中城乾转投资中心（有限合伙）及成都明帆云泰企业管理有限责任公司在购买日之后直接将出资款支付给西昌市交达弘坊房地产开发有限公司。

E. 与收购相关的现金流量情况

项目	金额
以现金支付的对价	5,600,000.00
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	25,006,013.87
取得子公司支付的现金净额	-19,406,013.87

（2）本期减少纳入合并范围的公司情况

①本期处置子公司情况如下表：

企业名称	变更原因	注册资本（万元）	公司所占权益比例（%）
------	------	----------	-------------

企业名称	变更原因	注册资本（万元）	公司所占权益比例（%）
本期因出售丧失控制权的股权而减少子公司			
上海翠誉投资管理有限公司	出售股权	8,013.00	100.00
上海鼎月投资管理有限公司	出售股权	8,040.00	100.00
上海封硕投资管理有限公司	出售股权	7,928.00	100.00
上海贺承投资管理有限公司	出售股权	7,790.00	100.00
上海鹤励投资管理有限公司	出售股权	7,786.00	100.00
上海荷筑投资管理有限公司	出售股权	7,833.00	100.00

说明：2017 年本公司下属上海城凯投资有限公司向五牛股权投资基金管理有限公司及其关联公司上海誉辕置业有限公司转让 21 家子公司 100%股。2017 年完成上海骏界投资管理有限公司等 15 家子公司的股权转让，另有上海翠誉投资管理有限公司等 6 家子公司的股权转让最终于 2018 年 3 月 8 日完成。

上海翠誉投资管理有限公司等 6 家子公司 2013 年成立之初的注册资本均为 50.00 万元，转让前经增资后的注册资本详见上表所列。

A.本期单次处置对子公司投资即丧失控制权详述如下：

序号	子公司名称	股权处置初始价款	交割日净负债	上海城凯投资有限公司账面与处置的子公司的往来款余额	股权处置总价款（*注）=股权处置初始价款-交割日净负债+往来款余额	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
1	上海翠誉投资管理有限公司	104,666,251.32	422,404.61	617,352.99	104,861,199.70	100%	现金为对价出售	2018/3/8	工商变更登记
2	上海鼎月投资管理有限公司	104,282,108.95	897,286.21	1,212,703.82	104,597,526.56	100%	现金为对价出售	2018/3/8	工商变更登记
3	上海封硕投资管理有限公司	103,758,279.01	1,044,119.84	2,613,644.65	105,327,803.82	100%	现金为对价出售	2018/3/8	工商变更登记
4	上海贺承投资管理有限公司	103,118,041.31	810,094.33	3,339,247.05	105,647,194.03	100%	现金为对价出售	2018/3/8	工商变更登记
5	上海鹤励投资管理有限公司	104,503,281.45	1,111,522.74	1,217,220.79	104,608,979.50	100%	现金为对价出售	2018/3/8	工商变更登记
6	上海荷筑投资管理有限公司	101,767,172.79	594,873.90	4,907,632.10	106,079,930.99	100%	现金为对价出售	2018/3/8	工商变更登记
	合计	622,095,134.83	4,880,301.63	13,907,801.40	631,122,634.60				

序号	子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
1	上海翠誉投资管理有限公司	29,669,038.83		75,192,160.87				
2	上海鼎月投资管理有限公司	28,823,919.10		75,773,607.46				
3	上海封硕投资管理有限公司	28,927,620.56		76,400,183.26				
4	上海贺承投资管理有限公司	29,270,796.72		76,376,397.31				
5	上海鹤励投资管理有限公司	29,368,543.20		75,240,436.30				
6	上海荷筑投资管理有限公司	32,187,076.20		73,892,854.79				
	合计	178,246,994.61		452,875,639.99				

注：转让协议约定“标的公司最终转让对价=初始转让对价-截至股权转让完成日的净负债金额”。

B.6 家公司处置价格及现金流量列示如下：

项目	金额
处置价格	622,095,134.83
处置收到的现金和现金等价物	488,065,444.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,155,661.75
减：存出受限保留金	
处置子公司收到的现金净额	480,909,782.25

C.处置 6 家公司损益计算如下：

项目	内容或金额
由于丧失控制权而产生的利得或损失的列报项目	
股权处置总价款	631,122,634.60
减：6 家公司于处置日的净资产	452,875,639.99
处置产生的投资收益	178,246,994.61

D.6 家公司从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

项目	金额
收入	2,657,596.19
减：成本和费用	3,860,078.51
利润总额	-1,219,876.63
减：所得税费用	-304,969.16
净利润	-914,907.47

② 2018 年上海城凯投资有限公司向五牛股权投资基金管理有限公司签订补充协议，就 2017 年转让的上海骏界投资管理有限公司等 15 家子公司公司股权，

补确认交割日净负债 5,143,626.61 元及上海城凯投资有限公司账面与处置的子公司的往来款余额 8,973,125.00 元，上海骏界投资管理有限公司等 15 家子公司股权出让后续投资收益 3,829,498.39 元。

(3) 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

①子公司所有者权益份额的变化情况的说明

本公司全资子公司上海中城联盟财富金融信息服务有限公司将其持有的上海岳仑投资管理有限公司 99%股权作价 247.50 万元转让给本公司另一全资子公司上海中城未来投资有限公司，另外 1%股权作价 2.50 万元转让给天津中城基业投资管理有限公司。因转让方和其中的受让方之一的上海中城未来投资有限公司均为本公司子公司，故实际上属于处置子公司部分股权但且仍控制子公司的交易。

②交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

项目	金额
处置对价	
--现金	25,000.00
处置对价合计	25,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	53,937.74
差额	-28,937.74
其中：调整资本公积	28,937.74
调整未分配利润	0.00

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	79,539.62	67,394.79

项目	期末余额	期初余额
银行存款	260,769,692.95	165,424,220.29
其他货币资金	51,192,184.17	76,926.77
合计	312,041,416.74	165,568,541.85
其中：存放在境外的款项总额	935,101.27	94,884,354.20

说明：（1）其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
证券账户资金	51,192,184.17	76,926.77
合计	51,192,184.17	76,926.77

（2）截止至2018年12月31日止，本公司无使用受限的货币资金。

2、 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	114,206,977.37	86,921,292.46
合计	114,206,977.37	86,921,292.46

（1）应收账款分类披露

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	29,029,452.05	17.94%	29,029,452.05	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	132,741,062.58	82.06%	18,534,085.21	13.96%	114,206,977.37

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
其中：组合 1					0.00
组合 2	132,741,062.58	82.06%	18,534,085.21	13.96%	114,206,977.37
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	161,770,514.63	100.00%	47,563,537.26	/	114,206,977.37

续表1:

类别	期初余额				
	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	97,869,316.65	100.00%	10,948,024.19	11.19%	86,921,292.46
其中：组合 1					
组合 2	97,869,316.65	100.00%	10,948,024.19	11.19%	86,921,292.46
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	97,869,316.65	100.00%	10,948,024.19	/	86,921,292.46

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	27,355,479.45	27,355,479.45	100.00%	已多次催讨，对方还款困难

西安雅荷房地产开 发有限公司	1,673,972.60	1,673,972.60	100.00%	已多次催讨，对方 还款困难
合计	29,029,452.05	29,029,452.05	/	/

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	85,495,572.40	0.00	0.00%
6 个月—1 年	31,923,712.28	9,577,113.68	30.00%
1—2 年	11,069,977.59	5,534,988.81	50.00%
2—3 年	4,149,087.99	3,319,270.40	80.00%
3 年以上	102,712.32	102,712.32	100.00%
合计	132,741,062.58	18,534,085.21	

(4) 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 36,615,513.07 元。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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
中城新产业地产 (深圳)有限公司	关联方	32,449,315.06	其中：6 个月以内 18,049,315.07 元， 6 个月至 1 年 14,399,999.99 元	20.06%	4,320,000.00
西安雅荷庆隆房地 产开发有限公司	客户	27,355,479.45	1-2 年	16.91%	27,355,479.45
上海中城勇逸投资 中心（有限合伙）	公司投资 的基金	17,245,749.26	其中：6 个月以内 17245749.22 元， 1-2 年 0.04 元	10.66%	0.02
西安荣华集团有限 公司	客户	10,254,794.52	6 个月以内	6.34%	-

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
句容市德硕商业运营管理有限公司	关联方	9,471,746.59	其中：6 个月以内 3,623,287.67 元，6 个月至 1 年 3,564,212.32 元，1-2 年 2,284,246.60 元	5.86%	2,211,387.00
合计		100,085,304.06		61.87%	33,886,866.47

3、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	293,819,279.43	100.00%	94,591.96	100.00%
合计	293,819,279.43	100.00%	94,591.96	100.00%

(2) 账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下
无。

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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
资阳市土地矿产交易中心 (注)	土地出让方	237,220,000.00	1 年以内	预付土地出让金及交易手续费	80.74%
成都弘里置业有限责任公司	关联方	54,500,000.00	1 年以内	预付项目委托管理费	18.55%
中铁信托有限责任公司	受托服务商	703,422.22	1 年以内	预付受托人报酬，在受益期内	0.24%
上海贺承投资管理有限公司	房屋出租方	564,414.12	1 年以内	预付房租，在受益期内	0.19%
北京科桥宝恒文化发展有限公司	房屋出租方	190,964.54	1 年以内	预付房租，在受益期内	0.06%
合计		293,178,800.88	/	/	99.78%

注：本公司下属上海乾好房地产开发有限公司及项目公司资阳乾泰置业有限

公司 2018 年 9 月 11 日与资阳市国土资源局签订“国有建设用地使用权出让合同”，根据合同约定支付第一期国有建设用地使用权出让款 234,000,000.00 元及交易手续费 3,220,000.00 元。

4、 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	450,000.00	0.00
其他应收款	108,537,153.55	51,886,168.33
合计	108,987,153.55	51,886,168.33

4.1 应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海中城豫联投资管理有限公司	450,000.00	
合计	450,000.00	

注：无账龄超过 1 年的应收股利。

4.2 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	114,002,676.05	100.00%	5,465,522.50	4.79%	108,537,153.55
其中：组合 1	4,945,271.66	4.34%	0.00	0.00%	4,945,271.66
组合 2	109,057,404.39	95.66%	5,465,522.50	5.01%	103,591,881.89

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
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					0.00
合计	114,002,676.05	100.00%	5,465,522.50	/	108,537,153.55

续表1

类别	期初余额				
	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	51,903,582.33	100.00%	17,414.00	0.03%	51,886,168.33
其中: 组合 1	50,217,444.32	96.75%	0.00	0.00%	50,217,444.32
组合 2	1,686,138.01	3.25%	17,414.00	1.03%	1,668,724.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					0.00
合计	51,903,582.33	100.00%	17,414.00	/	51,886,168.33

①组合 1 期末单独进行减值测试的其他应收款:

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	3,833,251.48			未发生减值
关联方往来	900.00			未发生减值
员工及开发项目备用金	1,111,120.18			未发生减值
合计	4,945,271.66	0.00	0.00%	

②组合 2, 期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	90,876,899.39	0.00	0.00%
6 个月—1 年	18,124,610.00	5,437,383.00	30.00%
1—2 年	55,255.00	27,627.50	50.00%
2-3 年	640.00	512.00	80.00%
合计	109,057,404.39	5,465,522.50	

(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 5,448,108.50 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
嘉兴城贞股权投资合伙企业（有限合伙）	公司投资的基金	75,234,734.00	6 个月以内	65.99%		往来款
成都锦棣置业有限责任公司	非关联方	22,300,000.00	其中：6 个月以内 4,300,000.00 元，6 个月至 1 年 18,000,000.00 元	19.56%	5,400,000.00	往来款
泰康资产管理有限责任公司	非关联方	7,752,012.58	6 个月以内	6.80%		应收理财款
大汉控股集团有限公司	非关联方	2,750,000.00	6 个月以内	2.41%		往来款
上海贺承投资管理有限公司	出租方	1,356,800.58	其中：6 个月以内 90,185.34 元，1 年以上 1,266,615.24 元	1.20%		房租押金
合计		109,393,547.16		95.96%		

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

往来款	108,158,761.57	51,664,949.37
保证金、房租及信托贷款押金	3,834,151.48	2,720.00
员工及开发项目备用金	1,111,120.18	165,164.06
代垫款	898,642.82	70,748.90
合计	114,002,676.05	51,903,582.33

5、 存货

存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	292,188,492.46	0.00	292,188,492.46
合计	292,188,492.46	0.00	292,188,492.46

续表

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本			0.00
合计			0.00

6、 持有待售资产

项目	期初账面价值	期末账面价值	公允价值	预计处置费用
划分为持有待售的处置组中的资产				
待处置 6 家孙公司	450,101,789.59			
其中：货币资金	5,021,261.21			
投资性房地产	439,570,659.38			

项目	期初账面价值	期末账面价值	公允价值	预计处置费用
递延所得税资产	5,509,869.00			
合计	450,101,789.59			

注：2018年下属公司上海城凯投资有限公司已完成待售子公司的股权转让。年初持有待售资产、持有待售负债已全部结平。转让股权事宜详见本附注“五、2/(2)本期减少纳入合并范围的公司情况”。

7、 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
自有资产管理项目	118,594,000.00	423,400,000.00
集合信托	119,915,670.00	
项目借款	299,149,863.01	
合计	537,659,533.01	423,400,000.00

明细如下：

借款人名称	期末余额			
	账面余额	一般准备金		账面
	金额	金额	计提比例	价值
福州华旭思美装饰工程有限公司资管计划	120,400,000.00	1,806,000.00	1.5%	118,594,000.00
海益二号债券投资集合资金信托	119,915,670.00	0.00		119,915,670.00
西安润潼置业有限公司项目借款	299,149,863.01	0.00		299,149,863.01
合计	539,465,533.01	1,806,000.00	/	537,659,533.01

续表 1

借款人名称	期初余额		
	账面余额	一般准备金	账面

	金额	金额	计提比例	价值
昆山颐景园置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	149,000,000.00			149,000,000.00
福州华旭思美装饰工程有限公司	120,400,000.00			120,400,000.00
西安雅荷房地产开发有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00
合计	423,400,000.00		/	423,400,000.00

8、 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
自有资产管理项目	1,664,924,250.00	1,820,000,000.00
受托资产管理项目	0.00	1,090,000,000.00
理财产品	10,050,000.00	100,000,000.00
待认证进项税	279,569.42	24,875.10
增值税留抵税额	2,289,747.02	0.00
合计	1,677,543,566.44	3,010,024,875.10

(1) 期末自有资产管理项目分类

类别	期末余额			
	账面余额	一般准备金/特别准备金		账面
	金额	金额	计提比例	价值
正常类自有资产管理项目	1,295,050,000.00	19,425,750.00	1.50%	1,275,624,250.00
关注类自有资产管理项目	340,000,000.00	10,200,000.00	3.00%	329,800,000.00
个别认定自有资产管理项目	85,000,000.00	25,500,000.00	30.00%	59,500,000.00
合计	1,720,050,000.00	55,125,750.00	/	1,664,924,250.00

(2) 期末关注类及个别认定自有资产管理项目：

借款单位名称	期末余额			
	账面余额	一般准备金/特别准备金	计提比例	计提理由
西安荣华集团有限公司资管计划	200,000,000.00	6,000,000.00	3.00%	外部因素变化对借款主体经营产生不利影响
上海渝岚房地产开发有限公司资管计划	140,000,000.00	4,200,000.00	3.00%	逾期 3 个月内
南京泰基房地产开发有限公司资管计划	85,000,000.00	25,500,000.00	30.00%	逾期多次催款无效
合计	425,000,000.00	35,700,000.00	/	/

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	38,472,370.05	38,472,370.05	0.00
可供出售权益工具：	833,013,740.25	0.00	833,013,740.25
其中：按公允价值计量的可供出售权益工具	192,144,996.72	0.00	192,144,996.72
按成本计量的可供出售权益工具	640,868,743.53	0.00	640,868,743.53
合计	871,486,110.30	38,472,370.05	833,013,740.25

续表：

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	43,472,370.05	43,472,370.05	0.00
可供出售权益工具：	489,641,953.00	0.00	489,641,953.00
其中：按公允价值计量的可供出售权益工具	55,259,576.00	0.00	55,259,576.00
按成本计量的可供出售权益工具	434,382,377.00	0.00	434,382,377.00
合计	533,114,323.05	43,472,370.05	489,641,953.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售权益工具

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本	185,534,211.74	0.00	185,534,211.74
公允价值	192,144,996.72	0.00	192,144,996.72
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	6,610,784.98		6,610,784.98
其中：前期计入其他综合收益的公允价值变动金额	-2,750,000.00		-2,750,000.00
本期计入其他综合收益的公允价值变动金额	9,360,784.98		9,360,784.98
已计提减值金额	0.00	0.00	0.00

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售债务工具—上海小寓信息科技有限公司	合计
期初已计提减值余额	43,472,370.05	43,472,370.05
本期计提		
其中：从其他综合收益转入		
本期减少	5,000,000.00	5,000,000.00
其中：期后公允价值回升转回	5,000,000.00	5,000,000.00
期末已计提减值余额	38,472,370.05	38,472,370.05

注：上期已全额计提减值准备的上海小寓信息科技有限公司本报告期内经催讨收回 5,000,000.00 元。

(4) 期末按成本计量的可供出售权益工具

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		
上海中城煦盈投资中心（有限合伙）	105,270,000.00	156,073,128.00	18,405,416.00	242,937,712.00					5.00%	
上海中城勇逸投资中心（有限合伙）	199,262,377.00			199,262,377.00					5.00%	
上海中城乾荷投资中心（有限合伙）	40,000,000.00			40,000,000.00					9.76%	
中城泰富实业发展（深圳）有限公司		23,600,000.00		23,600,000.00					20.00%	
上海中城涌馨投资中心（有限合伙）	13,750,000.00			13,750,000.00					3.87%	
华宸未来长盈 5 号单一资产管理计划		10,000,000.00		10,000,000.00						
上海中城永昱投资中心（有限合伙）	10,000,000.00			10,000,000.00					2.30%	
上海中城殷武投资中城（有限合伙）	9,000,000.00			9,000,000.00					2.90%	
嘉兴乾禅股权投资合伙企业（有限合伙）		8,750,000.00		8,750,000.00					5.00%	
上海中城乾常投资中心（有限合伙）		8,750,000.00		8,750,000.00					5.00%	
上海中城乾蔚投资中心（有限合伙）		8,750,000.00		8,750,000.00					5.00%	
上海中城乾昕投资中心（有限合伙）		8,750,000.00		8,750,000.00					5.00%	
上海中城渝通投资中心（有限合伙）	6,200,000.00			6,200,000.00					3.23%	
上海中城鱼际投资中心(有限合伙)	6,000,000.00			6,000,000.00					2.50%	

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		
嘉兴城贞股权投资合伙企业（有限合伙）		5,500,000.00		5,500,000.00					4.91%	
上海中城阳溪投资中心（有限合伙）		5,184,211.00		5,184,211.00					4.00%	
上海锐翎企业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					0.88%	
上海中城乾妙投资中心（有限合伙）		4,415,789.00		4,415,789.00					4.00%	
上海中城乾武投资中心（有限合伙）	4,000,000.00			4,000,000.00					0.93%	
宁波梅山保税港区中城永坤投资中心（有限合伙）	3,000,000.00			3,000,000.00					1.53%	
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%	
宁波梅山保税港区中城乾龙投资合伙企业（有限合伙）		1,500,000.00		1,500,000.00					0.72%	
上海中城乾灿投资中心（有限合伙）		1,500,000.00		1,500,000.00					0.30%	
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					0.02%	
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%	

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		
上海中城乾爽投资中心（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00					0.09%	
上海中城永烁投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					1.16%	
上海中城勇略投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					2.78%	
上海中城涌志投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					0.67%	
中城乾榕私募投资基金		1,000,000.00		1,000,000.00						
中城乾泰私募投资基金		1,000,000.00		1,000,000.00					100.00%	
上海中城乾念投资中心（有限合伙）	1,000,000.00		171,235.41	828,764.59					0.15%	
上海中城乾钦投资中心（有限合伙）		1,000,000.00	200,110.06	799,889.94					0.05%	
上海中城涌翼投资中心（有限合伙）	600,000.00			600,000.00					1.03%	
宁波梅山保税港区中城乾华投资合伙企业（有限合伙）	200,000.00			200,000.00					0.08%	
南都物业服务股份有限公司	13,000,000.00		13,000,000.00	0.00						
宁波梅山保税港区中城乾嘉投资中心（有限合伙）	500,000.00		500,000.00	0.00						本基金已收回，基金尚未清算
上海中城乾菁投资中心（有限合伙）	10,000.00		10,000.00	0.00						本基金已收回，基金尚未清算

被投资 单位	账面余额				减值准备				在被投资单 位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初 余额	本期 增加	本期 减少	期末余 额		
上海中城涌才投资中心（有限合伙）	1,200,000.00		1,200,000.00	0.00						本金已收 回，基金 尚未清算
上海中城涌谐投资中心（有限合伙）	300,000.00		300,000.00	0.00						本金已收 回，基金 尚未清算
中城永辉私募投资基金	6,500,000.00		6,500,000.00	0.00						本金已收 回，基金 尚未清算
合计	434,382,377.00	246,773,128.00	40,286,761.47	640,868,743.53	0.00	0.00	0.00	0.00		

注：①截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司累计有 56 个基金本金已收回，但尚未完成清算。

②本公司及下属公司对中城泰富实业发展（深圳）有限公司、上海中城承扶投资中心（有限合伙）、中城乾泰私募投资基金的投资比例尽管大于等于 20%，但因对被投资单位不具有重大影响，故作为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。

（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。

10、 长期应收款

（1）长期应收款分类披露

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长期应收款					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的长期应收款	46,190,109.00	100.00%	0.00	0.00%	46,190,109.00
其中：组合 1	10,000,000.00	21.65%	0.00	0.00%	10,000,000.00
组合 4	36,190,109.00	78.35%	0.00	0.00%	36,190,109.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的长期应收款					0.00
合计	46,190,109.00	100.00%	0.00	/	46,190,109.00

续表1

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	

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长期应收款					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的长期应收款	44,130,109.00	100.00%	0.00	0.00%	0.00
其中：组合 1					
组合 4	44,130,109.00	100.00%	0.00	0.00%	0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的长期应收款					0.00
合计	44,130,109.00	100.00%	0.00	/	0.00

(2) 组合 4 期末单独进行减值测试的长期应收款：

其他应收款（按类别）	期末余额			
	长期应收款	坏账准备	计提比例	不计提理由
与合营他方其他股东同比例给予的项目借款	36,190,109.00	0.00	0.00%	未发生减值
合计	36,190,109.00	0.00	0.00%	

(2) 期末长期应收款列示

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	合营公司	36,190,109.00	2-3 年	78.35%
中城泰富实业发展（深圳）有限公司	关联方	10,000,000.00	6 个月以内	21.65%
合计		46,190,109.00		100.00%

11、 长期股权投资

(1) 对联营、合营企业投资

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、上海中城锦联投资管理有限 公司	11,753,802.65			492,562.21			2,700,000.00			9,546,364.86		45.00
2、上海中城昱甯资产管理有限 公司	4,484,960.22			78,134.40			288,000.00			4,275,094.62		40.00
3、南京中城西霞资产管理有限 公司	5,847,544.65			141,576.57						5,989,121.22		40.00
4、上海曲池商务咨询有限公司	3.88			-3.88						0.00		50.00
5、上海中城展理财富投资管理 有限公司	496,570.20			-240,628.63				255,941.57		0.00	255,941.57	19.00
6、睿茨资本管理（北京）有限 公司	2,520,821.63			428,445.87						2,949,267.50		50.00

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			
7、中城新产业控股集团有限公司	27,263,806.69			-25,161,281.25						2,102,525.44		23.60
8、句容市德硕商业运营管理有限公司	3,421,137.02			4,055.13						3,425,192.15		20.00
9、上海焕嘉实业有限公司		17,500,000.00		-434,634.52						17,065,365.48		35.00
10、上海繁达实业有限公司		17,500,000.00		-2,651,906.33						14,848,093.67		35.00
11、上海浦法企业管理有限公司		98,020.00		-98,020.00						0.00		49.50
12、上海悦焕商业经营管理有限公司		428,571.00		-428,571.00						0.00		30.00
13、西安润潼置业有限公司		80,000,000.00		40,351.80						80,040,351.80		60.00
小计	55,788,646.94	115,526,591.00		-27,829,919.63	0.00	0.00	2,988,000.00	255,941.57		140,241,376.74	255,941.57	
二、联营企业										0.00		
1、四川天佑归谷科技有限公司	1,690,858.10			-267,728.68						1,423,129.42		5.00

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			
2、成都交大房产投资管理有限 公司	0.00							0.00		0.00	228,469,133.09	47.40
3、盈展控股集团有限公司	30,000,000.00			6,775,500.00						36,775,500.00		15.00
4、成都归谷环境科技有限公司	2,276,903.71			-484,187.86						1,792,715.85		5.00
5、珠海采筑电子商务有限公司		15,000,000.00		-5,853,533.77						9,146,466.23		30.00
小计	33,967,761.81	15,000,000.00		170,049.69			0.00	0.00		49,137,811.50	228,469,133.09	
合计	89,756,408.75	130,526,591.00		-27,659,869.94			2,988,000.00	255,941.57		189,379,188.24	228,725,074.66	

备注：①根据上海中城豫联投资管理有限公司、上海中城昱甯资产管理有限公司、南京中城栖霞资产管理有限公司、上海中城展理财富投资管理有限公司、中城新产业控股（深圳）有限公司、句容市德硕商业运营管理有限公司、上海焕嘉实业有限公司、上海繁竑实业有限公司、上海浦竑企业管理有限公司以及上海悦焕商业经营管理有限公司共 10 户，被投资公司的章程均约定，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。

西安润潼置业有限公司股权转让后的公司章程及投资协议约定，公司由股东西安岚昆管理咨询有限公司和立丰（西安）房地产开发有限公司合作经营。

上述公司均属于本公司的合营企业。

②本公司及下属公司对四川天佑归谷科技有限公司、成都归谷环境科技有限公司、盈展控股集团有限公司的持股比例均小于 20%，因派驻董事故对上述三家被投资单位具有重大影响。

（2）重要合营企业的主要财务信息

①中城新产业控股集团有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	744,176,584.33	571,691,575.10
其中：现金和现金等价物	20,172,740.82	23,271,482.16
非流动资产	651,510,259.04	289,854,124.31
资产合计	1,395,686,843.37	861,545,699.41
流动负债	1,244,282,393.27	448,918,141.24
非流动负债	51,730,541.48	230,000,000.00
负债合计	1,296,012,934.75	678,918,141.24
少数股东权益	90,764,902.50	67,102,953.54
归属于母公司股东权益	8,909,006.12	115,524,604.63

①中城新产业控股集团有限公司	期末余额	期初余额
按持股比例计算的净资产份额	2,102,525.44	27,263,806.69
调整事项	0.00	0.00
--商誉		
--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	2,102,525.44	27,263,806.69
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
	本期发生额	上期发生额
营业收入	183,097,942.09	74,628,738.51
财务费用	99,454,316.29	32,145,572.44
所得税费用	33,849,192.25	
净利润	-104,619,829.84	-58,432,865.44
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-104,619,829.84	-58,432,865.44
本年度收到的来自合营企业的股利		

②西安润潼置业有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	431,488,975.33	
其中：现金和现金等价物	181,767.23	
非流动资产		
资产合计	431,488,975.33	0.00
流动负债	298,088,389.00	
非流动负债		
负债合计	298,088,389.00	0.00
少数股东权益		

②西安润潼置业有限公司	期末余额	期初余额
归属于母公司股东权益	133,400,586.33	0.00
按持股比例计算的净资产份额	80,040,351.80	0.00
调整事项	0.00	0.00
--商誉	0.00	
--内部交易未实现利润		
--其他	0.00	
对合营企业权益投资的账面价值	80,040,351.80	0.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
	本期发生额	上期发生额
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润	67,253.00	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	67,253.00	
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

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	388,700,245.24	404,809,669.03
其中：现金和现金等价物	13,233,144.30	16,645,916.69
非流动资产	424,813,419.25	437,465,784.59
资产合计	813,513,664.49	842,275,453.62
流动负债	695,559,008.87	669,992,819.72
非流动负债	257,973,971.79	259,154,206.41

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	953,532,980.66	929,147,026.13
少数股东权益	-1,973,970.18	-3,094,755.15
归属于母公司股东权益	-138,045,345.99	-83,776,817.36
按持股比例计算的净资产份额	0.00	0.00
调整事项	228,469,133.09	228,469,133.09
--商誉	228,469,133.09	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	228,469,133.09	228,469,133.09
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
	本期发生额	上期发生额
营业收入	97,316,752.77	129,606,944.12
财务费用	36,272,312.92	45,646,482.23
所得税费用	-5,555,351.13	-8,086,623.36
净利润	-66,257,854.59	-93,971,349.32
终止经营的净利润		
其他综合收益		0.00
综合收益总额	-66,257,854.59	-93,971,349.32
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00

④盈展控股集团有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	78,432,000.00	90,101,000.00
其中：现金和现金等价物	35,028,000.00	48,445,000.00
非流动资产	872,704,000.00	836,385,000.00
资产合计	951,136,000.00	926,486,000.00
流动负债	100,060,000.00	122,419,000.00

④盈展控股集团有限公司	期末余额	期初余额
非流动负债	618,045,000.00	621,550,000.00
负债合计	718,105,000.00	743,969,000.00
少数股东权益	29,698,000.00	24,354,000.00
归属于母公司股东权益	203,333,000.00	158,163,000.00
按持股比例计算的净资产份额	30,499,950.00	23,724,450.00
调整事项	6,275,550.00	6,275,550.00
--商誉	6,275,550.00	6,275,550.00
--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	36,775,500.00	30,000,000.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
	本期发生额	上期发生额
营业收入	128,754,000.00	120,042,000.00
财务费用	37,091,000.00	36,277,000.00
所得税费用	11,405,000.00	8,445,000.00
归属于母公司的净利润	45,170,000.00	20,900,000.00
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

⑤珠海采筑电子商务有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	31,057,021.83	
其中：现金和现金等价物	29,858,839.33	
非流动资产	2,893,313.50	
资产合计	33,950,335.33	0.00

⑤珠海采筑电子商务有限公司	期末余额	期初余额
流动负债	14,205,177.30	
非流动负债		
负债合计	14,205,177.30	0.00
少数股东权益	-9,000,000.00	
归属于母公司股东权益	28,745,158.03	0.00
按持股比例计算的净资产份额	8,623,547.41	0.00
调整事项	522,918.82	0.00
--商誉	522,918.82	
--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	9,146,466.23	0.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
	本期发生额	上期发生额
营业收入	7,928,395.67	
财务费用	-210,349.53	
所得税费用		
归属于母公司的净利润	-19,511,779.23	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-19,511,779.23	0.00
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		

投资账面价值合计	58,098,499.50	28,524,840.25
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,708,990.18	859,924.10
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,708,990.18	859,924.10
联营企业：		
投资账面价值合计	3,215,845.27	3,967,761.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-751,916.54	-205,150.83
--其他综合收益		
--综合收益总额	-751,916.54	-205,150.83

12、 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,572,780.15	1,892,549.13
固定资产清理	0.00	0.00
合计	1,572,780.15	1,892,549.13

12.1 固定资产

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	3,377,592.98	6,731,656.54

项目	房屋建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
2.本期增加金额			656,573.98	656,573.98
(1) 外购			656,573.98	656,573.98
(2) 其他增加				
3.本期减少金额			281,779.00	281,779.00
(1) 处置或报废			281,779.00	281,779.00
(2) 其他减少				
4.期末余额		3,354,063.56	3,752,387.96	7,106,451.52
二、累计折旧:				
1.期初余额		2,849,658.09	1,989,449.32	4,839,107.41
2.本期增加金额		191,792.14	709,122.06	900,914.20
(1) 计提		191,792.14	709,122.06	900,914.20
(2) 其他增加				
3.本期减少金额			206,350.24	206,350.24
(1) 处置或报废			206,350.24	206,350.24
(2) 其他减少				
4.期末余额		3,041,450.23	2,492,221.14	5,533,671.37
三、减值准备:				0.00
四、账面价值:				
1.期末账面价值		312,613.33	1,260,166.82	1,572,780.15
2.期初账面价值		504,405.47	1,388,143.66	1,892,549.13

(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、 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额		0.00
2.本期增加金额	2,200.00	2,200.00
其中：本期购置	2,200.00	2,200.00
3.本期减少金额	0.00	0.00
4.期末余额	2,200.00	2,200.00
二、累计摊销		0.00
1.期初余额		0.00
2.本期增加金额	219.97	219.97
其中：本期计提	219.97	219.97
3.本期减少金额	0.00	0.00
4.期末余额	219.97	219.97
三、减值准备		0.00
四、账面价值		0.00
1.期末账面价值	1,980.03	1,980.03
2.期初账面价值	0.00	0.00

14、 长期待摊费用

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	2,480,592.82	633,826.90	2,073,315.54	0.00	1,041,104.18
互联网费	23,166.61	0.00	21,699.98	0.00	1,466.63
合计	2,503,759.43	633,826.90	2,095,015.52	0.00	1,042,570.81

15、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

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	13,095,878.25	3,273,969.57	69,145,453.86	17,286,363.46
预提职工薪酬	15,000,000.00	3,750,000.00	0.00	0.00
预提投资顾问费	2,000,000.00	500,000.00	10,000,000.00	2,500,000.00
资产减值准备	110,276,118.01	27,569,029.50	8,177,039.19	2,044,259.79
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	15,300,000.00	3,825,000.00	2,750,000.00	687,500.00
合计	155,671,996.26	38,917,999.07	90,072,493.05	22,518,123.25

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	21,910,784.98	5,431,952.05		
合计	21,910,784.98	5,431,952.05	0.00	0.00

注：本公司下属中城国际（香港）投资管理有限公司可供出售金融资产公允价值变动确认的递延所得税负债税率为 16.50%。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,044,893.89	0.00
可抵扣亏损	10,587,677.46	
合计	14,632,571.35	0.00

注：本公司下属上海中城联盟财富金融信息服务有限公司、上海桂寰实业有限公司由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣亏损。

16、 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
单一信托产品	166,600,000.00	0.00
自有资产管理项目	469,424,807.86	229,775,670.00
非流动资产预付款	0.00	23,600,000.00
合计	636,024,807.86	253,375,670.00

(1) 单一信托产品

项目	账面余额				减值准备	账面价值
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
中铁信托有限责任公司		166,600,000.00		166,600,000.00		166,600,000.00
合计		166,600,000.00		166,600,000.00		166,600,000.00

(2) 自有资产管理项目分类

类别	期末余额			
	账面余额	一般准备金		账面
	金额	金额	计提比例	价值
正常类自有资产管理项目	476,573,409.00	7,148,601.14	1.50%	469,424,807.86
合计	476,573,409.00	7,148,601.14	/	469,424,807.86

(3) 非流动资产预付款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	0.00		151,795,670.00	100.00%
合计	0.00		151,795,670.00	100.00%

17、 资产减值准备

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	10,948,024.19	36,615,513.07	0.00	0.00	47,563,537.26
其他应收款坏账准备	17,414.00	5,448,108.50	0.00	0.00	5,465,522.50
可供出售金融资产减值	43,472,370.05	0.00	5,000,000.00	0.00	38,472,370.05
长期投资减值准备	228,469,133.09	255,941.57	0.00	0.00	228,725,074.66
一般准备金/特别准备金	0.00	64,080,351.14	0.00	0.00	64,080,351.14
合计	282,906,941.33	106,399,914.28	5,000,000.00	0.00	384,306,855.61

18、 短期借款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

信用借款	125,780,649.97	0.00
合计	125,780,649.97	0.00

19、 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据	0.00	0.00
应付账款	9,374,557.79	6,091,228.86
合计	9,374,557.79	6,091,228.86

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付佣金	195,873.60	6,091,228.86
应付服务费	8,142,400.55	
应付广告费	365,000.00	
其他	671,283.64	
合计	9,374,557.79	6,091,228.86

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

无。

20、 预收款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	55,239,632.00	
预收管理费	716,065.09	3,037,677.71
预收股权转让款		125,302,788.68

预收资产清理款		7,500.00
合计	55,955,697.09	128,347,966.39

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收管理费	625,282.19	尚未到收入确认期
合计	625,282.19	/

21、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,230,153.06	105,813,488.13	77,968,988.63	36,074,652.56
二、离职后福利-设定提存计划	148,847.94	3,953,962.17	3,855,406.77	247,403.34
三、辞退福利				0.00
四、一年内到期的其他福利				0.00
合计	8,379,001.00	109,767,450.30	81,824,395.40	36,322,055.90

(2) 短期薪酬列示

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	8,079,703.09	98,665,406.95	70,890,100.62	35,855,009.42
二、职工福利费	0.00	3,105,153.19	3,105,153.19	0.00
三、社会保险费	51,893.47	2,052,043.99	1,999,769.82	104,167.64
其中：医疗保险费	48,314.56	1,822,323.44	1,775,463.04	95,174.96
工伤保险费	642.77	39,825.82	39,192.40	1,276.19

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费	2,936.14	189,894.73	185,114.38	7,716.49
四、住房公积金	98,556.50	1,337,784.00	1,320,865.00	115,475.50
五、工会经费和职工教育经费	0.00	653,100.00	653,100.00	0.00
六、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
七、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,230,153.06	105,813,488.13	77,968,988.63	36,074,652.56

(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	142,389.76	3,852,715.64	3,756,746.95	238,358.45
2、失业保险费	6,458.18	101,246.53	98,659.82	9,044.89
3、企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	148,847.94	3,953,962.17	3,855,406.77	247,403.34

22、 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,003,683.98	5,556,420.20
城市维护建设税	187,135.42	130,903.50
企业所得税	53,850,005.49	22,446,429.75
个人所得税	7,538,123.43	10,256,729.10
教育费附加	375,949.86	282,825.05

项目	期末余额	期初余额
河道费	1,373.08	10,947.07
印花税	75,187.71	0.00
土地增值税	256,139.50	0.00
合计	70,287,598.47	38,684,254.67

23、 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,917,808.22	2,136,986.29
应付股利		
其他应付款	101,748,691.91	80,216,973.27
合计	104,666,500.13	82,353,959.56

23.1 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	2,630,136.99	2,136,986.29
短期借款应付利息	287,671.23	
合计	2,917,808.22	2,136,986.29

注：本公司无已逾期未支付的利息。

23.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付自有及受托投资收益	27,964,735.83	23,203,027.47

项目	期末余额	期初余额
应付投资顾问费	10,300,000.00	24,300,000.00
保证金	960,000.00	11,759,167.71
往来款	45,465,426.87	14,165,680.58
律师费等预提费用	6,857,725.97	4,010,684.46
其他	10,200,803.24	2,778,413.05
合计	101,748,691.91	80,216,973.27

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

无。

24、 持有待售负债

项目	期末余额	期初余额
划分为持有待售的处置组中的负债		
待处置 6 家孙公司		2,077,515.14
其中：预收帐款		849,973.20
应交税费		1,227,541.94
合计	0.00	2,077,515.14

注：持有待售负债已全部结平，详见本附注“六、6 持有待售资产”项下的说明。

25、 其他流动负债

(1)按项目列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
企业间借款	1,481,000,000.00	1,201,000,000.00
受托投资业务资金	0.00	390,000,000.00
基金优先级投资人权益及预计收益	160,550,000.00	0.00
合计	1,641,550,000.00	1,591,000,000.00

(2) 期末基金优先级投资人权益及预计收益情况:

优先级投资人名称	权益金额	预计收益金额	合计
中城乾转私募投资基金	150,000,000.00	10,550,000.00	160,550,000.00
合计	150,000,000.00	10,550,000.00	160,550,000.00

注：根据上海中城乾转投资中心(有限合伙)的合伙协议，基金清算收益在所有出资人在收回投资成本后，“如有剩余再向优先级有限合伙人分配”，最后向劣后级有限合伙人和普通合伙人进行剩余收益分配。故本公司将优先级有限合伙人的权益和预计收益均作为金融负债列示。

26、 长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款		99,000,000.00
质押、抵押、保证等混合借款		79,500,000.00
合计	0.00	178,500,000.00

27、 应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

非公开发行 2015 年公司债（第一期）	0.00	148,300,000.00
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	500,000,000.00	499,000,000.00
合计	500,000,000.00	647,300,000.00

（2） 应付债券的增减变动

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	148,300,000.00			-1,700,000.00	150,000,000.00	0.00
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	499,000,000.00			-1,000,000.00		500,000,000.00
合计	/	/	/	800,000,000.00	647,300,000.00			-2,700,000.00	150,000,000.00	500,000,000.00

28、 股本

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

29、 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	161,282,800.00		0.00	161,282,800.00
其他资本公积	-1,613,972.42		28,937.74	-1,642,910.16
合计	159,668,827.58	0.00	28,937.74	159,639,889.84

注：其他资本公积本期减少 28,937.74 元，系本公司出让上海岳仑投资管理有限公司 1% 股权。按处置的股权比例计算的子公司净资产份额与处置对价之间的差额冲减母

公司的资本公积。（出让少数股东股权详见本附注“五、2、(3) 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”）。

30、 其他综合收益

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	10,711,116.40	14,110,513.70	-10,429.97	2,294,452.05	11,760,321.99	66,169.63	22,471,438.39
可供出售金融资产公允价值变动损益	-2,052,304.97	9,360,784.98	-10,429.97	2,294,452.05	7,010,593.27	66,169.63	4,958,288.30
外币财务报表折算差额	12,763,421.37	4,749,728.72	0.00	0.00	4,749,728.72	0.00	17,513,150.09
其他综合收益合计	10,711,116.40	14,110,513.70	-10,429.97	2,294,452.05	11,760,321.99	66,169.63	22,471,438.39
合计	10,711,116.40	14,110,513.70	-10,429.97	2,294,452.05	11,760,321.99	66,169.63	22,471,438.39

31、 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	147,570,002.07	3,398,207.25		150,968,209.32
合计	147,570,002.07	3,398,207.25		150,968,209.32

注：本期增加数系按母公司当期净利润 10%提取的法定盈余公积。

32、 未分配利润

项目	本期	上期

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	444,120,053.58	391,014,583.14
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	444,120,053.58	391,014,583.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	257,735,054.19	257,565,900.22
加：所有者投入和减少资本—其他（注）		-56,699,155.03
减：提取法定盈余公积	3,398,207.25	16,857,274.75
应付普通股股利	163,630,000.00	130,904,000.00
期末未分配利润	534,826,900.52	444,120,053.58

33、 少数股东权益

项目	本期发生额	上期发生额
期初少数股东权益	10,711,906.60	-40,409,642.81
加：少数股东损益	-1,555,465.84	14,906,307.96
加：少数股东投入资本	20,025,000.00	-21,700,000.00
少数股东投入和减少资本/其他（注）	-167,295.82	57,915,241.45
减：少数股东利润分配		
期末少数股东权益	29,014,144.94	10,711,906.60

注：其他-167,295.82 元，其中：出让上海岳仑投资管理有限公司股权，按处置的股权比例计算的少数股东享有净资产份额与处置对价之间的差额增加少数股东权益 28,937.74 元；受让西昌市交达弘坊房地产开发有限公司股权，少数股东享有净资产份额与受让对价之间的差额增加少数股东权益-196,233.56 元。

34、 营业收入和营业成本

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	643,028,879.29	291,678,939.79	615,950,567.04	262,032,680.18
其他业务收入				
合计	643,028,879.29	291,678,939.79	615,950,567.04	262,032,680.18

35、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	0.00	-29,425.00
城市维护建设税	523,313.22	366,268.66
教育费附加	1,611,040.72	1,442,976.95
河道费	5,008.48	311,567.44
房产税	583,394.91	10,089,495.54
土地使用税	14,994.82	0.00
车船税	7,400.00	6,000.00
印花税	261,585.21	16,860.00
土地增值税	557,254.41	0.00
合计	3,563,991.76	12,203,743.59

36、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	1,829,481.00	
业务宣传费	936,108.45	

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	735,708.84	
物业费	562,266.91	
中介费	351,213.41	
销售服务费	183,158.21	
办公费用	133,276.08	
交通费用	101,141.20	
房租水电费	58,305.68	
差旅费	46,552.54	
低值易耗品摊销	28,708.05	
会务费	4,746.00	280,940.07
其他	36,766.95	
合计	5,007,433.32	280,940.07

37、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	44,664,213.94	23,184,277.12
折旧费	883,684.37	1,079,191.33
差旅费	2,294,201.94	2,830,933.33
办公费	2,565,840.16	2,282,671.57
会议费	1,087,628.69	3,310,955.63
聘请中介机构费	4,122,385.42	217,289.61

项目	本期发生额	上期发生额
咨询费	10,598,292.27	6,785,694.76
装修费摊销	2,022,362.98	2,171,310.48
房屋租赁费	3,891,517.37	519,533.96
物业管理费	3,901,998.30	2,067,139.73
加班误餐费	92,178.63	45,047.42
水电能源	2,055.43	664,591.43
业务招待费	1,488,184.45	615,855.80
市内差旅费	725,763.09	261,567.38
其他	670,548.03	1,163,082.93
合计	79,010,855.07	47,199,142.48

38、 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	57,861,651.04	109,001,981.02
减：利息收入	3,701,334.55	4,302,657.50
汇兑损失	218,047.74	6,358,102.51
减：汇兑收益	0.00	0.00
手续费	101,382.09	84,637.30
合计	54,479,746.32	111,142,063.33

39、 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	42,063,621.57	9,078,504.15
可供出售金融资产减值损失	-5,000,000.00	28,152,370.05
长期股权投资减值损失	255,941.57	228,469,133.09
一般准备金	64,080,351.14	
合计	101,399,914.28	265,700,007.29

40、 其他收益

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	12,157,351.00	23,366,000.00	与收益相关
经济小区税收补贴	6,828,500.00		与收益相关
个人所得税手续费返还	54,969.58		与收益相关
教育费补贴	0.00	81,399.20	与收益相关
合计	19,040,820.58	23,447,399.20	/

41、 投资收益

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	-27,659,869.94	-17,536,041.00
处置长期股权投资产生的投资收益（注 1）	182,076,493.00	367,882,902.76
可供出售金融资产等取得的投资收益	50,197,285.78	91,248,790.13
委托理财取得的投资收益	3,896,460.89	1,345,306.96
处置可供出售金融资产取得的投资收益	9,238,316.66	32,648,144.63
合计	217,748,686.39	475,589,103.48

注：处置长期股权投资产生的投资收益 182,076,493.00 元，系上海城凯投资有限公司转让上海翠誉投资管理有限公司等 6 家子公司的股权转让收益 178,246,994.61 元和处置上海骏界投资管理有限公司等 15 家子公司股权的后续收益 3,829,498.39 元。

42、 资产处置收益

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或损失合计	4,965.43		4,965.43
其中：固定资产处置利得或损失	4,965.43		4,965.43
合计	4,965.43		4,965.43

43、 营业外收入

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
与日常活动无关的政府补助		9,643,467.45	
违约金收入	480,525.38	1,508,029.18	480,525.38
无需支付的款项		328,611.11	
其他	23,841.31	205.00	23,841.31
合计	504,366.69	11,480,312.74	504,366.69

44、 营业外支出

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
公益性捐赠支出	875,000.00	770,000.00	875,000.00

违约金支出	17,394.31	78,176.98	17,394.31
滞纳金支出	65.67	107.81	65.67
非流动资产报废损失合计	66,854.19	1,102.80	66,854.19
其中：固定资产报废损失	66,854.19	1,102.80	66,854.19
其他		0.01	
合计	959,314.17	849,387.60	959,314.17

45、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	101,681,449.92	77,516,926.06
递延所得税费用	-13,567,344.97	77,089,408.68
合计	88,114,104.95	154,606,334.74

(1) 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	344,227,523.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	86,056,880.92
子公司适用不同税率的影响	-652,385.14
调整以前期间所得税的影响	3,295,207.72
非应税收入的影响（注①）	-5,152,138.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响（注②）	7,691,559.41

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	-3,125,019.65
所得税费用	88,114,104.95

注：①非应税收入的影响-5,152,138.31 元，其中：-4,871,625.90 元系合并报表确认的本期转让 6 家公司股权以前年度的经营亏损 19,486,503.58 元的所得税影响；其他 -280,512.41 元系证券投资基金免税的分红收益。

②不可抵扣的成本、费用和损失的影响主要为权益法核算的长期股权投资损失及业务招待费超支。

46、 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,701,334.55	4,302,657.50
补贴收入	19,040,820.58	23,447,399.20
其他营业外收入	504,366.69	11,151,701.63
租赁押金	2,000,095.65	0.00
其他往来款项	62,852,393.68	48,856,147.73
合计	88,099,011.15	87,757,906.06

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费支出	101,382.09	84,637.30
销售费用支出	4,271,724.48	280,940.07

管理费用支出	31,873,884.95	24,539,551.88
营业外支出	892,459.98	848,284.79
其他往来款项	374,384,597.00	176,144,041.17
合计	411,524,048.50	201,897,455.21

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

本期取得子公司的收到的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,600,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	25,006,013.87
取得子公司收到的现金净额	19,406,013.87

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	3,624,550,000.00	2,841,000,000.00
合计	3,624,550,000.00	2,841,000,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
归还企业间借款	3,574,000,000.00	1,971,000,000.00
合计	3,574,000,000.00	1,971,000,000.00

47、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	256,113,418.72	272,453,083.18
加：资产减值准备	101,399,914.28	265,700,007.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	900,914.20	57,475,063.87
无形资产摊销	219.97	0.00
长期待摊费用摊销	2,095,015.52	2,435,378.85
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）	-4,965.43	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	66,854.19	1,102.80
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	58,079,698.78	115,360,083.53
投资损失（收益以“－”号填列）	-217,748,686.39	-475,589,103.48
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-13,567,344.97	77,089,408.68
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-291,730,614.16	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-723,628,075.55	-69,353,621.15
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	170,846,586.63	-30,311,150.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-657,177,064.21	215,260,253.10

补充资料	本期金额	上期金额
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	312,041,416.74	165,367,911.53
减：现金的期初余额	165,367,911.53	267,592,861.50
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	146,673,505.21	-102,224,949.97

（2）本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
处置价格	622,095,134.83
处置收到的现金和现金等价物	488,065,444.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,155,661.75
减：存出受限保留金	
处置子公司收到的现金净额	480,909,782.25

（3）现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一、现金	312,041,416.74	165,367,911.53
其中：库存现金	79,539.62	67,394.79
可随时用于支付的银行存款	260,769,692.95	165,223,589.97
可随时用于支付的其他货币资金	51,192,184.17	76,926.77
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	312,041,416.74	165,367,911.53

48、 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
可供出售金融资产—按公允价值计量的权益工具	34,372,617.99	本公司作为发起人所持有的权益工具尚处于禁售期
合计	34,372,617.99	/

49、 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
①货币资金			959,337.17
其中：美元	130,024.27	6.86	892,382.57
港币	289,000.00	0.06	17,885.34
日元	56,002.34	0.88	49,069.26

(2) 境外经营实体说明

本公司二级全资子公司中城国际（香港）投资管理有限公司注册地：中国香港，实际经营地：上海市。记账本位币：港币。

本公司三级全资子公司：中城国际道合投资管理有限公司、中城国际道吉投资管理有限公司、中城国际道同投资管理有限公司；英属维尔京群岛，实际经营地：上海市。记账本位币：港币。

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		99.00	出资设立
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		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	上海市	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	上海市	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	上海市	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	上海市	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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海中城意含投资中心（有限合伙）	上海市	上海市	实业投资、投资管理	97.00	3.00	出资设立
上海桂寰实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询，房地产开发经营		100.00	出资设立
上海乾好房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	100.00		出资设立
资阳乾泰置业有限公司	四川省资阳市	四川省资阳市	房地产开发经营		100.00	出资设立
上海中城九昆投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理，实业投资	100.00		出资设立
西安岚昆管理咨询有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	策划，市场营销		100.00	出资设立
上海中城乾转投资中心（有限合伙）	上海市	上海市	实业投资、投资管理	88.24	11.76	出资设立
西昌市交达弘坊房地产开发有限公司	四川省西昌市	四川省西昌市	房地产开发经营		70.00	股权受让

(1) 重要的非全资子公司

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	本期少数股东增 资	本期归属于少数股 东的其他综合收益	处置对价及按处置的 股权比例计算的少数 股东净资产份额差额	期末少数股东权益余 额
中城赋比兴（天津）股份投资基金合伙企业	1.98%	430,878.75				5,232,159.10
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	1.00%	828,515.36		66,169.63		6,573,120.09
西昌市交达弘坊房地产开发有限公司	30.00%	-2,956,314.01	20,000,000.00		-196,233.56	16,847,452.43

注：“处置对价及按处置的股权比例计算的少数股东净资产份额差额”详见本附注“六、35、少数股东权益”项下的说明。

(2) 重要非全资子公司的主要财务信息

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）股份投资基金合伙企业	263,809,192.73	600,000.00	264,409,192.73	185,158.14	0.00	185,158.14
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	7,310,247.00	151,847,878.73	159,158,125.73	46,321,195.02	5,343,154.50	51,664,349.52
西昌市交达弘坊房地产开发有限公司	463,511,655.24	3,309,856.90	466,821,512.14	219,533,035.17		219,533,035.17

续表 1:

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）股份投资基金合伙企业	243,331,360.98	600,000.00	243,931,360.98	1,466,703.09		1,466,703.09
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	143,362,912.45	460,141,796.52	603,504,708.97	35,661,198.82		35,661,198.82
西昌市交达弘坊房地产开发有限公司			0.00			0.00

续表 2

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）股份投资基金合伙企业	10,106,698.12	21,759,376.70		-11,567,377.11
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	154,093,572.78	82,851,535.35	6,616,963.49	153,605,602.55
西昌市交达弘坊房地产开发有限公司		-9,200,268.17		-59,093,681.55

续表 3

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）股份投资基金合伙企业	13,552,795.27	22,297,733.74		-16,838,879.74
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	182,566,101.58	141,975,541.27	1,912,500.00	-96,868,766.17
西昌市交达弘坊房地产开发有限公司		0.00		0.00

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

向少数股东转让股权详见本附注“五、2、(3)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”。

3、 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 本公司的合营企业或联营企业

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	权益法
上海中城昱甯资产管理有 限公司	上海市	上海市	资产管理，投资管理		40	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	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	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	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	权益法
中城新产业控股有限公司	上海市	上海市	资产管理，投资管理		23.6	权益法
句容市德硕商业运营管理 有限公司	江苏省 镇江市	江苏省 镇江市	商业运用管理，房 地产咨询服务	20		权益法
上海焕嘉实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询、商 务信息咨询	35		权益法
上海繁竑实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询、商 务信息咨询，市场 营销策划	35		权益法
上海浦竑企业管理有限公 司	上海市	上海市	企业管理咨询，文 化艺术交流与策划		49.5	权益法
上海悦焕商业经营管理有 限公司	上海市	上海市	物业管理，酒店管 理		30	权益法
西安润潼置业有限公司	陕西省 西安市	陕西省 西安市	房地产开发、销售； 房屋租赁		60	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	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		47.4	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
盈展控股集团有限公司	上海市	英属开曼群岛			15	权益法
成都归谷环境科技有限公司	四川省成都市	四川省成都市	空气环境控制系统、处理设备的研发销售		5	权益法
珠海采筑电子商务有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	电子商务技术服务，计算机软硬件研发及销售	30		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、11、（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、11、（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

成都交大房产投资管理有限公司 2018 年度继续大幅亏损，对该长期股权投资损益调整至 0，对包含在长期股权投资账面价值中的商誉 228,469,133.09 元全额计提减值准备。详见本附注“六、11、（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”。

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

截止至 2018 年 12 月 31 日止本公司发起并管理的存续基金 36 支，基金认缴金额为合计 227.78 亿元。除本附注十“或有事项”所披露的担保事项外，未有其他向未纳入合并财务报表范围的结构化主体提供财务支持的承诺。

2018 年度本公司共获得基金管理费收入 16,425.90 万元、基金超额业绩报酬 1,616.35 万元、有限合伙基金 GP 及 LP 实际分到的投资收益 4,511.83 万元。

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，金融负债包括包括长短期借款、应付款项、其他流动负债、其他非流动负债、应付债券等，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 2018 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。2018年度本公司计入当期费用额汇兑损失为218,047.74元。截止2018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2018年12月31日，本公司短期借款、长期借款以及应付债券合计625,780,649.97元，占公司资产总额的比例为12.31%，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、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
可供出售金融资产	115,072,378.73	77,072,617.99		192,144,996.72
其中：权益工具投资	115,072,378.73	77,072,617.99		192,144,996.72
持续以公允价值计量的资产总额	115,072,378.73	77,072,617.99		192,144,996.72

十、关联方及关联交易

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、11、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
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
成都弘里置业有限责任公司	本公司联营公司控股子公司
成都吉第置业有限责任公司	本公司联营公司控股子公司
成都通达房产实业有限公司	本公司联营公司控股子公司
成都交大房产开发有限责任公司	本公司联营公司控股子公司
成都交大智能物业管理有限公司	本公司联营公司控股子公司
四川香洲半岛房地产开发有限公司	本公司联营公司控股子公司
成都旭辉企业管理有限公司	本公司董事任职公司的控股子公司
福州泰屿房地产开发有限公司	本公司监事长任职公司的控股公司
建业住宅集团（中国）有限公司	本公司董事任职的公司
金华国贸大厦有限公司	本公司董事任职公司的控股子公司
南京泰基房地产开发有限公司	本公司董事任职公司的控股子公司
南京阳光新地置业有限公司	本公司监事长任职公司的控股公司
青岛新地集团有限公司	本公司监事长任职的公司
泉州华大泰禾广场投资有限公司	本公司监事任职公司的控股子公司
上海中桥基建（集团）股份有限公司	本公司董事长控制的公司
泰禾投资集团有限公司	本公司监事任职的公司
新世界（青岛）置地有限公司	本公司监事长任职的公司

郑州建业天明置业有限公司	本公司董事任职公司的控股子公司
中城新产业地产（深圳）有限公司	本公司合营公司控股子公司
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	本公司董事任职公司的控股子公司
河南建业恒新置业有限公司	本公司董事任职公司的控股子公司
南京鼎重投资管理顾问有限公司	本公司董事任职公司
南京新城发展股份有限公司	本公司监事任职的公司
深圳世联行地产顾问股份有限公司	本公司董事控制的公司
苏州阳光新地置业有限公司	本公司监事长任职公司的控股子公司

6、关联方交易

（1）自有资产管理收入

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
泰禾投资集团有限公司	自有资产管理收入	协商价	62,523,414.85	14.53%
青岛新地集团有限公司	自有资产管理收入	协商价	38,989,402.98	9.06%
中城新产业控股集团有限公司	自有资产管理收入	协商价	6,590,850.33	1.53%
中城新产业地产（深圳）有限公司	自有资产管理收入	协商价	30,612,561.38	7.11%
新世界（青岛）置地有限公司	自有资产管理收入	协商价	22,323,597.86	5.19%
上海焕嘉实业有限公司	自有资产管理收入	协商价	16,469,371.95	3.83%
南京泰基房地产开发有限公司	自有资产管理收入	协商价	15,016,283.26	3.49%
上海繁弘实业有限公司	自有资产管理收入	协商价	13,623,287.70	3.17%
郑州建业天明置业有限公司	自有资产管理收入	协商价	6,038,066.04	1.40%
句容市德硕商业运营管理有限公司	自有资产管理收入	协商价	6,780,660.42	1.58%
南京鼎重投资管理顾问有限公司	自有资产管理收入	协商价	3,696,045.49	0.86%
上海盈展资产管理有限公司	自有资产管理收入	协商价	1,783,406.51	0.41%
福州泰屿房地产开发有限公司	自有资产管理收入	协商价	1,010,597.06	0.23%

续表：

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
青岛新地集团有限公司	自有资产管理收入	协商价	1,221,245.79	0.53%
苏州阳光新地置业有限公司	自有资产管理收入	协商价	10,622,893.51	4.57%
南京新城发展股份有限公司	自有资产管理收入	协商价	5,931,765.30	2.55%
句容市德硕商业运营管理有限公司	自有资产管理收入	协商价	2,154,949.61	0.93%

(2) 其他受托资产管理收入

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
郑州建业天明置业有限公司	其他受托资产管理收入	协商价	3,301,556.60	100.00%

续表

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
河南建业恒新置业有限公司	其他受托资产管理收入	协商价	6,537,735.85	7.71%
中城新产业控股集团有限公司	其他受托资产管理收入	协商价	8,756,784.66	10.33%

(3) 提供劳务

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
睿茨资本管理有限（北京）有限公司	顾问费	协商价	3,490,566.05	13.29%
泉州华大泰禾广场投资有限公司	顾问费	协商价	507,237.01	1.93%
北京安信行物业管理有限公司上海分公司	服务费收入	协商价	188,679.24	0.72%

续表

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
睿茨资本管理有限（北京）有限公司	融资服务费	协商价	1,283,018.87	2.15%

(4) 接受劳务

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	996,921.90	25.55%
成都交大智能物业管理有限公司	物业管理	协商价	490,568.81	12.57%

续表

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
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	2,067,139.73	100.00%

(5) 自有资产投资成本支出

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
上海中桥基建（集团）股份有限公司	自有资产投资成本支出	协商价	4,308,219.16	1.92%
金华国贸大厦有限公司	自有资产投资成本支出	协商价	4,210,602.74	1.87%
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	自有资产投资成本支出	协商价	2,112,000.00	0.94%

续表

关联方	关联交易内容	关联交易	上期发生额
-----	--------	------	-------

		定价方式	金额	占同类交易金额的比例
金华国贸大厦有限公司	自有资产投资成本支出	协商价	1,767,123.29	1.95%
深圳世联行地产顾问股份有限公司	自有资产投资成本支出	协商价	9,240,000.00	10.19%

(6) 受托投资成本支出

2018 年度

无。

2017 年度

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
建业住宅集团（中国）有限公司	受托投资成本支出	协商价	5,732,876.71	9.66%

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往来

关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
企业间借款（借入）：				
金华国贸大厦有限公司	50,000,000.00	60,000,000.00	110,000,000.00	0.00
海南香水湾富豪旅业开发有限公司		60,000,000.00	60,000,000.00	0.00
上海中桥基建(集团)股份有限公司		160,000,000.00	120,000,000.00	40,000,000.00
合计	50,000,000.00	280,000,000.00	290,000,000.00	40,000,000.00
自有资产管理及受托资产管理				
南京阳光新地置业有限公司		380,000,000.00		380,000,000.00
中城新产业地产（深圳）有限公司	0.00	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00
中城新产业控股集团有限公司		100,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
福州泰屿房地产开发		170,000,000.00		170,000,000.00

关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
有限公司				
上海焕嘉实业有限公司		150,000,000.00		150,000,000.00
上海繁竑实业有限公司		132,500,000.00		132,500,000.00
南京泰基房地产开发有限公司		130,000,000.00	45,000,000.00	85,000,000.00
句容市德硕商业运营管理有限公司	66,580,000.00			66,580,000.00
上海盈展资产管理有限公司	0.00	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00
新世界（青岛）置地有限公司		150,000,000.00	150,000,000.00	0.00
青岛新地集团有限公司	250,000,000.00		250,000,000.00	0.00
泰禾投资集团有限公司	200,000,000.00	500,000,000.00	700,000,000.00	0.00
郑州建业天明置业有限公司	990,000,000.00		990,000,000.00	0.00
成都旭辉企业管理有限公司		26,500,000.00	26,500,000.00	0.00
南京鼎重投资管理顾问有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	0.00
合计	1,706,580,000.00	1,969,000,000.00	2,441,500,000.00	1,234,080,000.00

(2) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	句容市德硕商业运营管理有限公司	9,471,746.59	2,211,387.00
应收账款	中城新产业控股集团有限公司	3,308,219.18	0.00
应收账款	中城新产业地产（深圳）有限公司	32,449,315.06	4,320,000.00
预付账款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	96,607.96	
预付账款	成都弘里置业有限责任公司	54,500,000.00	
其他应收款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	900.00	
一年内到期的非流动资产	西安润潼置业有限公司	299,149,863.01	
长期应收款	中城泰富实业发展（深圳）有限公司	10,000,000.00	

项目	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
长期应收款	睿茨资本管理（北京）有限公司	36,190,109.00	

续表：

项目	关联方	期初余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	句容市德硕商业运营管理有限公司	2,284,246.58	
应收账款	青岛新地集团有限公司	1,294,520.54	
应收账款	睿茨资本管理有限（北京）公司	1,360,000.00	
预付账款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	94,591.96	
其他应收款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	49,560.26	
其他应收款	西昌市交达弘坊房地产开发有限公司	50,000,000.00	
长期应收款	睿茨资本管理（北京）有限公司	44,130,109.00	

（3）应付关联方款项

项目	关联方	期末账面余额
应付账款	成都交大智能物业管理有限公司	228,000.00
其他应付款	成都吉第置业有限责任公司	1,200.00
其他应付款	成都交达房产实业有限公司	169,595.00
其他应付款	成都交大房产开发有限责任公司	8,790.38
其他应付款	四川香洲半岛房地产开发有限公司	6,500.00

续表：

项目	关联方	期初账面余额
其他应付款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	205,339.11

十一、或有事项

1、2018年5月经公司董事会同意，本公司下属上海中城未来投资有限公司、上海中城年代股权投资基金管理有限公司在不少于66个月的借款期内，为包括上海坤酷实业有限公司在内的9家SPV公司提供合计总额不超过42,500万元的并购借款本息担保。同月，上海中城未来投资有限公司和上海中城年代股权投资基金管理有限公司已向相关银行提交了无条件确保借款本息按期足额偿付的承诺函。

2、2018年11月本公司下属西昌市交达弘坊房地产开发有限公司与长城华西银行股份有限公司成都分行签订“最高额抵押合同”，西昌市交达弘坊房地产开发有限公司将其获得的位于四川省西昌市小庙乡泸川村的46,785.53平米居住用地抵押获得最高额为33,830.62万元的担保主债权。

十二、承诺事项

本公司作为经营租赁承租人，对于重大的经营租赁

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内（含1年）	4,824,151.92
1年以上2年以内（含2年）	3,618,113.94
合计	8,442,265.86

十三、资产负债表日后事项

1、2019年1月本公司公告以5,500.00万元对价向两位新股东转让全资子公司上海乾好房地产开发有限公司55%股权，转让后本公司出资比例降为45%，不再对上海乾好房地产开发有限公司实施控制，且已办妥工商变更登记。

2、根据公司于2019年2月11日召开的第三届董事会第四次会议决议，本公司申请股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌，公司股票于2019年2月27日起暂停转让。

十四、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无。

2、 终止经营

诚如本附注“五、2、（2）本期减少纳入合并范围的公司情况”披露，本公司当年出售6家子公司，所涉及的终止经营收入、终止经营费用和终止经营利润详述如下：

项目	本期发生额	上期发生额
终止经营收入	2,657,596.19	44,143,053.97
减：终止经营费用	3,877,472.82	67,110,619.40
终止经营利润总额	-1,219,876.63	-22,967,565.43
减：终止经营所得税费用	-304,969.16	-3,696,180.62
经营活动净利润	-914,907.47	-19,271,384.81
资产减值损失/（转回）		
处置收益总额		
处置相关所得税费用		
处置净利润	0.00	0.00
终止经营净利润	-914,907.47	-19,271,384.81
其中：归属于母公司股东的终止经营利润	-914,907.47	-15,476,564.04
归属于少数股东的终止经营利润		-3,794,820.77
经营活动现金流量净额	-463,744,338.25	-1,022,070,252.54
投资活动现金流量净额		
筹资活动现金流量净额	470,900,000.00	1,028,620,000.00

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	54,569,687.40	57,000,935.10
合计	54,569,687.40	57,000,935.10

1.2 应收账款

(1) 应收账款分类披露

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	29,029,452.05	31.95%	29,029,452.05	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	61,827,238.78	68.05%	7,257,551.38	11.74%	54,569,687.40
其中：组合 1					0.00
组合 2	61,827,238.78	68.05%	7,257,551.38	11.74%	54,569,687.40
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	90,856,690.83	100.00%	36,287,003.43	/	54,569,687.40

续表1:

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					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	61,890,296.19	100.00%	4,889,361.09	7.90%	57,000,935.10
其中：组合 1					0.00
组合 2	61,890,296.19	100.00%	4,889,361.09	7.90%	57,000,935.10
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	61,890,296.19	100.00%	4,889,361.09	/	57,000,935.10

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
西安雅荷庆隆房地 产开发有限公司	27,355,479.45	27,355,479.45	100.00%	已多次催讨，对方 还款困难
西安雅荷房地产开 发有限公司	1,673,972.60	1,673,972.60	100.00%	已多次催讨，对方 还款困难
合计	29,029,452.05	29,029,452.05	/	/

组合 2，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	39,158,231.92	0.00	0.00%
6 个月—1 年	20,384,760.26	6,115,428.08	30.00%
1—2 年	2,284,246.60	1,142,123.30	50.00%
2—3 年		0.00	80.00%
合计	61,827,238.78	7,257,551.38	

（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 31,397,642.34 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
中城新产业地产（深圳）有限公司	关联方	32,449,315.06	6 个月以内金额 18,049,315.07 元；6 个月—1 年金额 14,399,999.99 元	35.71%	4,320,000.00
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	客户	27,355,479.45	1-2 年	30.11%	27,355,479.45
西安荣华集团有限公司	客户	10,254,794.52	6 个月以内	11.29%	0.00
句容市德硕商业运营管理有限公司	关联方	9,471,746.59	6 个月以内金额 3,623,287.67 元；6 个月—1 年金额 3,564,212.32 元；1-2 年金额	10.42%	2,211,387.00
佛山颐盛房地产有限责任公司	客户	3,357,534.25	6 个月以内金额 936,986.30 元；6 个月—1 年金额 2,420,547.95 元	3.70%	726,164.39

单位名称	与本公司	金额	账龄	占应收账款总额的比例	坏账准备期末金额
合计		82,888,869.87		91.23%	34,613,030.84

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,418,028,372.48	481,668,870.06
合计	1,418,028,372.48	481,668,870.06

(1) 其他应收款分类披露

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					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,418,028,372.48	100.00%	0.00	0.00%	1,418,028,372.48
其中：组合 1	1,417,985,307.49	100.00%	0.00	0.00%	1,417,985,307.49
组合 2	43,064.99	0.00%	0.00	0.00%	43,064.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					0.00
合计	1,418,028,372.48	100.00%	0.00	/	1,418,028,372.48

续表1

类别	期初余额				
	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					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	481,668,870.06	100.00%	0.00	0.00%	481,668,870.06
其中：组合 1	481,666,821.16	100.00%	0.00	0.00%	481,666,821.16
组合 2	2,048.90	0.00%	0.00	0.00%	2,048.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					0.00
合计	481,668,870.06	100.00%	0.00	/	481,668,870.06

①组合 1 期末单独进行减值测试的其他应收款：

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	1,563,871.56			未发生减值
关联方往来	1,416,252,148.94			未发生减值
员工备用金	169,286.99			未发生减值
合计	1,417,985,307.49	0.00	0.00%	

②组合 2，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	43,064.99	0.00	0.00%
合计	43,064.99	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
上海中城九昆投资管理有限公司	子公司	538,867,671.01	6 个月以内	37.74%		往来款
上海乾好房地产开发有限公司	子公司	354,000,000.00	6 个月以内	24.79%		往来款
上海中城未来投资有限公司	子公司	262,386,862.15	其中: 6 个月以内 59,500,000.00 元 6 个月至 1 年 150,000,000.00 元 1-2 年 52,886,862.15 元	18.37%		往来款
上海中城联城投资有限公司	子公司	260,801,014.73	6 个月以内	18.26%		往来款
上海贺承投资管理有限公司	出租方	1,356,800.58	其中: 6 个月以内 90,185.34 元 1 年以上 1,266,615.24 元	0.11%		房租押金
合计		1,417,412,348.47		99.96%		

3、长期股权投资

(1) 分类披露:

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,074,278,000.00	0.00	1,074,278,000.00
对合营企业投资	35,338,651.30		35,338,651.30
对联营企业投资	9,146,466.23		9,146,466.23
合计	1,118,763,117.53	0.00	1,118,763,117.53

续表 1:

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
对合营企业投资	3,421,137.02		3,421,137.02
合计	967,699,137.02	0.00	967,699,137.02

(2) 长期股权投资明细如下:

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			98.86%
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%
上海中城九昆投资管理有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00			100.00%
上海乾好房地产开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00			100.00%

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
小计	964,278,000.00	110,000,000.00	0.00	1,074,278,000.00			
二、合营企业							
句容市德硕商业运营管理有限公司	3,421,137.02	4,055.13		3,425,192.15			20.00%
上海焕嘉实业有限公司		17,065,365.48		17,065,365.48			35.00%
上海繁竑实业有限公司		14,848,093.67		14,848,093.67			35.00%
小计	3,421,137.02	31,917,514.28	0.00	35,338,651.30	0.00	0.00	
二、联营企业							
珠海采筑电子商务有限公司	0.00	9,146,466.23		9,146,466.23			30.00%
小计	0.00	9,146,466.23	0.00	9,146,466.23	0.00	0.00	
合计	967,699,137.02	151,063,980.51	0.00	1,118,763,117.53	0.00	0.00	

4、营业收入和营业成本

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	427,139,510.27	188,607,599.92	347,340,201.83	127,641,689.58
其他业务收入				
合计	427,139,510.27	188,607,599.92	347,340,201.83	127,641,689.58

5、投资收益

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	-8,936,019.49	-112,152.48
处置长期股权投资产生的投资收益		3,098,013.28
可供出售金融资产等取得的投资收益	673,010.84	14,304,657.53
委托理财取得的投资收益	340,253.70	1,258,611.62
处置可供出售金融资产取得的投资收益	23,059.02	39,935,036.34
合计	-7,899,695.93	58,484,166.29

十六、 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	-61,888.76	
计入当期损益的政府补助	19,040,820.58	23,447,399.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-388,093.29	10,630,925.14
对所得税影响额	-4,647,726.05	-8,519,608.04
减：对少数股东损益的影响	53.61	0.00

合计	13,943,058.87	25,558,716.30
----	---------------	---------------

2、净资产收益率及每股收益

(1) 2018 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	10.48	0.1575	0.1575
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.91	0.1490	0.1490

(2) 2017 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	10.77	0.1574	0.1574
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.70	0.1418	0.1418

法定代表人：主管会计工作负责人：会计机构负责人：

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2019 年 4 月 16 日

附：

备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

董秘办公室