



中城投资

NEEQ:833880

上海中城联盟投资管理股份有限公司

Shanghai Cura Investment & Management Co., Ltd.

年度报告摘要

— 2018 —

一. 重要提示

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

1.2 公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见审计报告。

1.5 公司联系方式

信息披露事务管理人/董事会秘书	赵珂
职务	董事会秘书
电话	021-38870996
传真	021-58820669
电子邮箱	disc@curafund.com
公司网址	www.curainvest.cn
联系地址及邮政编码	上海市徐汇区虹桥路 500 号中城国际大厦 8 楼;200030
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董秘办公室

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期（末）	上期（末）	本期（末）比上期（末） 增减比例%
资产总计	5,082,589,594.41	5,091,815,831.85	-0.18%
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%
营业收入	643,028,879.29	615,950,567.04	4.40%
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	-
经营活动产生的现金流量净额	-657,177,064.21	215,260,253.10	-405.29%
加权平均净资产收益率	10.48%	10.77%	-

基本每股收益（元/股）	0.1575	0.1574	0.07%
稀释每股收益（元/股）	0.1575	0.1574	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.53	1.47	4.41%

2.2 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	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		1,636,300,000.00	-	0	1,636,300,000.00	-
普通股股东人数		54				

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

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	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)集团有限公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
5	远大空调有限公司	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000
6	上海赋比兴资产管	50,000,000	0	50,000,000	3.06%	0	50,000,000

	理有限公司						
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。							

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

公司无控股股东、无实际控制人。

三、 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

(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应在“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。

3.2 因会计差错更正需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		

3.3 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。

3.4 关于非标准审计意见的说明

☐适用 ☒不适用