

证券代码：833880

证券简称：中城投资

主办券商：申万宏源



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.

半年度报告

2017

公 司 半 年 度 大 事

1. 2017年1月，在“融资中国2017资本年会”暨颁奖盛典上，公司和总经理路林先生分别荣获“2016年度中国最佳房地产基金管理机构”、“2016年度最佳新三板投资机构”、“2016年度中国房地产基金领军人物”奖项。
2. 2017年5月，公司召开了“2016年度股东大会”。2017年是公司的“全面转型年”，确定了“系统升级、重点突破、稳健投资、持续经营”的经营方针，公司将围绕企业成长，实现有质量的发展。
3. 2017年5月，公司2016年度股东大会通过决议，以2016年末总股本1,636,300,000股为基数，向全体股东每10股派0.80元人民币现金红利（含税）。
4. 截至2017年6月30日，公司累计投资总额突破823亿元。

目录

【声明与提示】

一、基本信息

第一节 公司概况

第二节 主要会计数据和关键指标

第三节 管理层讨论与分析

二、非财务信息

第四节 重要事项

第五节 股本变动及股东情况

第六节 董事、监事、高管及核心员工情况

三、财务信息

第七节 财务报表

第八节 财务报表附注

声明与提示

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

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否
是否审计	否

【备查文件目录】

文件存放地点：	公司董事会秘书办公室
备查文件：	1. 报告期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件。
	2. 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。

第一节 公司概况

一、公司信息

公司中文全称	上海中城联盟投资管理股份有限公司
英文名称及缩写	Shanghai Cura Investment & Management Co., Ltd.
证券简称	中城投资
证券代码	833880
法定代表人	路林
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区张杨路 707 号 39F39-21 室
办公地址	上海市徐汇区虹桥路 500 号中城国际大厦 8 楼
主办券商	申万宏源证券有限公司
会计师事务所	--

二、联系人

董事会秘书或信息披露负责人	赵珂
电话	021-38870996
传真	021-58820669
电子邮箱	disc@curafund.com
公司网址	www.curainvest.cn
联系地址及邮政编码	上海市徐汇区虹桥路 500 号, 200030

三、运营概况

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2015 年 10 月 26 日
分层情况	基础层
行业（证监会规定的行业大类）	J69 其他金融业
主要产品与服务项目	自有资产管理、受托资产管理、投资顾问服务、不动产经营管理
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	1,636,300,000
控股股东	无
实际控制人	无
是否拥有高新技术企业资格	否
公司拥有的专利数量	--
公司拥有的“发明专利”数量	--

四、自愿披露

不适用

第二节主要会计数据和关键指标

一、主要会计数据及财务指标

单位：元

	本期/本期期末	上年同期/本期期初	增减比例
营业收入	307,428,590.85	407,774,906.08	-24.61%
归属于挂牌公司股东的净利润	116,847,869.16	115,112,030.46	1.51%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	113,906,950.96	88,101,864.40	29.29%
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）	4.89%	4.87%	-
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）	4.77%	3.75%	-
基本每股收益（元/股）	0.07	0.07	1.51%
经营活动产生的现金流量净额	196,958,828.71	458,037,383.61	-57.00%
资产总计	6,264,373,060.73	5,295,173,571.08	18.30%
负债总计	4,008,699,434.25	3,006,622,061.28	33.33%
归属于挂牌公司股东的净资产	2,305,838,756.44	2,328,961,152.61	-0.99%
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.41	1.42	-0.99%
总资产增长率	18.30%	-19.48%	-
营业收入增长率	-24.61%	8.35%	-
净利润增长率	-0.77%	-11.70%	-
流动比率	1.71	1.15	-
利息保障倍数	3.40	4.02	-

二、行业主要财务及监管指标

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
私募证券投资基金规模	58,400,000.00	802,100,000.00	-92.72%
私募股权投资基金规模	11,353,057,525.00	6,737,300,000.00	68.51%
创业投资基金规模	-	-	0.00%
其他类型基金	2,313,600,000.00	3,131,100,000.00	-26.11%

三、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

不适用

四、自愿披露

不适用

第三节管理层讨论与分析

一、商业模式

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

1. 自有资产管理

自有资产管理是指公司遵照《公司法》和《公司章程》的规定,获得公司股东大会、董事会或者其他授权程序的批准,以自有资金参与公司的投资管理项目,获取收益。

2. 受托资产管理

受托资产管理是指公司作为资产管理人,运用专业知识、能力、经验以及资源优势,接受各类合格投资者的资金委托,勤勉尽职按照约定履行资产受托人义务,在风险可控的基础上,挑选优质项目,努力实现客户资产的保值、增值。公司在受托资产的管理过程中,获得管理费和业绩报酬。受托资产管理分为:基金型(表外)受托资产管理和非基金型(表内)受托资产管理。该板块的主要经营主体包括北京中城赋比兴投资基金管理中心(有限合伙)、中城赋比兴(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)、上海中城年代股权投资基金管理有限公司、上海岳仑投资管理有限公司、上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司五家私募基金管理机构。

3. 投资顾问服务

投资顾问服务,是指公司为企业客户提供融资顾问服务、投资顾问服务和投后管理顾问服务,运用专业的投后管理服务,为客户提供一站式解决方案。此外,投资顾问服务业务还包括为信托公司提供对所投项目的投后管理服务、为企业提供IPO上市的顾问咨询服务。该板块的主要经营主体包括上海中城未来投资有限公司等。

4. 不动产经营管理

不动产经营管理,是指公司开展商用不动产投资业务,通过收购成熟物业资产并持续提供各类经营服务,提升租金价格和出租率,待市场资产价格增值后转让退出,公司获取稳定租金现金流回报和资产溢价。该板块的主要经营主体包括上海中城联城投资有限公司等。

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

二、经营情况

报告期内,公司实现营业收入307,428,590.85元,较去年同期下降24.61%;利润总额和归属于挂牌公司净利润分别为144,773,452.34元、116,847,869.16元,同比上升4.68%、1.51%。经营活动产生的现金流量净额196,958,828.71元,同比下降57.00%。在营业收入的构成中,公司自有资产投资收入额为121,653,153.59元,占营收比39.57%,受托资产管理收入额为141,690,567.86元,占比46.09%。

报告期内公司营业收入与去年同期有所下降的主要原因在于，2017年继续坚持“稳住经营，保持发展，谋求长远”的经营方针，在深化业务升级的前提下，适度控制自有资金投资，加大中长期投资和战略投资的比重；收益的实现周期延长，短期内收入受到影响。归属于挂牌公司的扣非后的净利润增长29.29%，主要由于所管理的基金退出，业绩报酬收益实现带来的经营性利润增长。经营性现金流减少与业务收入相关，业务收入下降导致经营性现金流下降。私募证券投资基金规模的大幅减少主要由于永鹤基金的退出，私募股权投资基金规模较大幅度增加，主要由于勇逸基金和乾元基金的设立和募集。

三、风险与价值

重要风险事项：

1. 无控股股东与实际控制人的风险

公司股东持股比例较为分散，共有55名法人股东。单一持股最大的万科企业股份有限公司、上海大家置业有限公司、泰禾（福建）集团有限公司、远大空调有限公司、旭辉集团股份有限公司、上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司、深圳世联行地产顾问股份有限公司、江西益达投资发展有限公司等法人企业各持有公司3.06%的股份，其他股东持股均低于3%。单一股东持有或受同一控制人控制的关联股东合计持有的公司股份均未超过总股本的30%，不存在能够决定公司董事会半数以上成员选任的投资者，各主要股东所持股份表决权均不足以单方面审议或否定股东大会决议；不存在“投资者依其可实际支配的公司股份表决权足以对公司股东大会决议产生重大影响的情形”。因此，挂牌后公司控制权存在发生变动的风险。

应对措施：针对本公司股权分散，无控股股东、无实际控制人的情况，报告期内公司采取如下措施保证公司经营决策的稳定性以及公司治理的有效性：（1）全体股东向公司出具股份锁定承诺函，承诺自公司挂牌之日起锁定其持有的公司股份24个月，以保持公司挂牌后的股权结构及经营决策的稳定性；（2）报告期内，公司对章程进行了全面修订，形成了新的《公司章程》，并建立与完善了“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以保证公司治理的有效性。报告期内，公司未发生无控股股东与实际控制人的风险。

2. 投资领域较为集中的风险

公司作为一家专注于房地产领域的专业投资管理控股公司，基于对中国房地产产业链的深入了解和多年的经验积累，逐渐形成了房地产产业链投资、不动产经营、财富管理等板块业务。但在报告期内，公司投资标的大多为房地产及相关产业链相关产业。根据投资学的观点，在单一市场进行投资所完成的资产配置，往往会受到该市场系统风险因素的影响，风险过于集中。系统性风险主要包括利率风险、汇率风险、流动性风险、政策风险、信用风险、操作风险等。系统性风险造成的后果具有普遍性，其主要特征是整个行业的资产价格均下跌，难以通过购买投资品进行对冲。在这种情况下，投资者可能遭受很大的损失。系统性风险中的经济周期波动等因素对房地产市场的打击极其严重，任何相关行业投资都无法逃脱其影响。

应对措施：房地产投资的链条不仅限于土地和建设开发，其还包括资产投资、改造整理、运营服务等业务。根据房地产领域的投资与资产配置，公司已逐步构建起以投资管理为核心能力，以商业管理和资产管理为支撑，最后服务于财富管理的业务金字塔。

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，实现房地产行业资源有效配置，促进房地产行业升级，而非依赖单一传统房地产市场。因而，公司也可有效防范投资领域过于集中的风险。

3. 人才流失的风险

资产管理行业作为知识密集型行业，人才的引进和储备至关重要。我国资产管理行业近年来快速发

展，对优秀人才的需求日益迫切。同时，资产管理从业人员多为知识型、专业化人才，具有个性化特点和创新精神，对工作环境和个人自我价值的实现有较高要求。面对金融行业未来激烈的人才竞争，公司如不能顺应行业快速变化的需求，积极引进国内外证券金融领域高端优秀人才，并为优秀人才建立良好的职业发展平台、合理的薪酬激励政策、良好的工作氛围，则可能面临大量优秀人才流失的风险，从而对公司的经营管理和业务发展产生不利影响。

应对措施：公司自 2014 年开始，即出台了薪酬结构调整方案，参照市场标准合理调整原有薪酬结构，保持整体薪酬水平在同行业中的市场竞争力，并侧重调整提高员工固定收入，强化激励、优化年度奖金结构。同时，公司加大对骨干员工的培养与激励，为优秀人才提供良好的发展平台。报告期内，未有大规模的人才流失的情况。

4. 私募投资基金监管政策变化的风险

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

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 6 月 2 日，全国股转公司称将进一步研究明确挂牌私募机构自查整改报告的具体内容与格式、自查整改条件的计算口径等问题，届时挂牌机构和主办券商进行调整完善后重新披露，并按照《通知》的规定，开展后续工作。目前，该项政策目前仍存在较大不确定性，对挂牌公司可能产生较大影响。

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”的合规理念，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。2017 年 5 月，公司根据《通知》要求完成了自查和主办券商核查工作，并在公司项目管理、基金运作、业务经营、企业运营等各方面按照通知要求规范管理，报告期内，未有不符合《通知》规定的情况。

重要风险事项的变化：

1. 投资性房地产全部抵押用于银行借款的风险转变为协议履行的风险

公司的投资性房地产系位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦。该房产购入时分别由公司设立的 24 家全资子公司各持有 1 层建筑物的所有权。2015 年 1 月，公司转让了三家子公司，相对应子公司拥有的 17、18、19 三层亦同时转让。截至 2017 年 6 月 30 日，该投资性房地产包括位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦除第 17、18、19 层外的所有楼层，原值为 1,608,639,574.82 元，净值为 1,409,972,586.95 元。2014 年 9 月，公司向上海银行借款 116,200.00 万元，贷款期限为 2014.9.24-2022.6.16。为保证贷款合同的履行，公司将 21 家全资子公司的 100% 股权进行质押，并将其持有的房产作为房产抵押物，同时上海中城联城投资有限公司作为保证人。如子公司上海城凯投资有限公司无法按时归还本息，则存在银行将处置房产抵押物的风险。

报告期内，公司积极主动优化财务结构，经过第二届董事会第五次会议、2016 年年度股东大会的授权批准，与五牛股权投资基金管理有限公司签订了《关于上海翠誉投资管理有限公司等 21 家公司股权转让协议》，出售位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦的投资性房地产，以标的资产的市场公允、

合理资产价值为基础，在交易各方友好协商的基础上将 21 家全资子公司的 100% 股权以人民币 1,952,261,775 元的交易价格转让给五牛基金。本次交易是基于公司总体战略布局的考虑，进一步优化公司资源配置，对公司生产经营和财务状况不会产生不利影响。

报告期内，银行处置房产抵押物的风险解除。但是上述协议履行过程中可能遇到不可预计或不可抗力等因素的影响，导致协议无法全部履行完毕或终止的风险。

应对措施：公司将积极组织、协调以及有效管理好相关资源，从而保证协议内容的实施执行，公司及中介机构将根据协议履行的进展情况，严格按照相关法律、法规的规定和要求，及时履行信息披露义务。

四、对非标准审计意见审计报告的说明

不适用

五、专门信息披露

1、存续基金概况：

单位：元

备案类别	认缴金额	实缴金额	未退出投资	已退出投资	管理基金获取收入占总收入的比例
私募证券投资基金	58,400,000.00	58,400,000.00	58,400,000.00	-	0.35%
私募股权投资基金	16,270,057,525.00	12,353,057,525.00	11,353,057,525.00	1,000,000,000.00	31.30%
创业投资基金	-	-	-	-	0.00%
其他类型基金	2,313,600,000.00	2,313,600,000.00	2,313,600,000.00	-	4.29%

2、对当期收入贡献最大的前五支基金

单位：元

基金名称	基金类型（以备案为准）	认缴金额	实缴金额	未退出投资	已退出投资	管理基金获取收入占总收入的比例
上海中城乾益投资中心(有限合伙)	股权投资基金	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,000,000,000.00	20.24%
上海中城勇逸投资中心(有限合伙)	股权投资基金	3,985,247,572.00	3,985,247,572.00	3,985,247,572.00	-	7.69%
上海中城涌馨	股权投资基金	355,000,000.00	355,000,000.00	355,000,000.00	-	0.79%

投资中心(有限合伙)	金					
上海中城涌岚投资中心(有限合伙)	股权投资基金	188,800,000.00	188,800,000.00	188,800,000.00	-	0.72%
上海中城涌才投资中心(有限合伙)	其他投资基金	259,200,000.00	259,200,000.00	259,200,000.00	-	0.68%

无

3、新设立基金情况（如有）

（1）新设基金情况

单位：元

基金名称	备案情况	组织形式	成立时间	基金规模		存续期间		基金备案分类	基金管理人	基金托管人	已投资金额	已投资金额占比
				认缴规模	实缴规模	投资期	退出期					
中城永锦私募投资基金	已完成	契约型	2017-1-9	275,200,000.00	275,200,000.00	投资期		其他投资基金	中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	国信证券股份有限公司	275,100,000.00	99.96%
宁波梅山保税港区中城永泽投资中心(有限合伙)	已完成	有限合伙	2017-1-22	153,000,000.00	153,000,000.00	投资期		股权投资基金	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券股份有限公司	153,000,000.00	100.00%
宁波梅山保税港区中城永坤投资中心(有限合伙)	已完成	有限合伙	2017-3-9	196,400,000.00	196,400,000.00	投资期		股权投资基金	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券股份有限公司	196,000,000.00	99.80%
宁波梅山保税港区中城乾嘉	已完成	有限合伙	2017-4-28	251,700,000.00	251,700,000.00	投资期		其他投资基金	北京中城赋比兴投资基金管理中心	国泰君安证券股份有限公司	250,000,000.00	99.32%

投资中心 (有限合伙)									(有限合伙)	限公司		
上海中城 涌谐投资 中心(有 有限合伙)	已完 成	有限 合伙	2017- 6-23	296,5 00,00 0.00	296,5 00,00 0.00	投资 期		其他投 资基金	北京中城赋 比兴投资基 金管理中心 (有限合伙)	浙商银 行股份 有限公 司	296,0 00,00 0.00	99.83 %
宁波梅山 保税港区 中城乾元 投资中心 (有限合 伙)	已完 成	有限 合伙	2017- 5-31	5,385 ,000, 000.0 0	1,486 ,000, 000.0 0	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	招行股 份有限 公司	1,486 ,000, 000.0 0	100.0 0%

(2) 新增结构化基金产品

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)”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。

(3) 新设立基金募集推介方式

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

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

4、报告期内清算基金的情况

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)
上海中城永殷投资中心(有限合伙)	23	29,000.00	项目到期退出	出具清算分配公告	9,330.47
上海中城勇诺投资中心(有限合伙)	13	29,500.00	项目到期退出	出具清算分配公告	3,797.46
上海中城涌萱投资中心(有限合伙)	12	18,000.00	项目到期退出	出具清算分配公告	1,884.19
上海中城永鹤投资中心(有限合伙)	19	80,210.00	项目到期退出	出具清算分	-1,848.89

			出	配公告	
--	--	--	---	-----	--

5、新增合作设立并运营投资基金共同担任基金管理人的基金情况

报告期内，公司不存在合作设立并运营投资基金共同担任基金管理人的基金情形。

6、以自有资产投资的情况

1. 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	投资类型	是否退出	退出方式
1	建业中城合作项目	99,000.00	2017/6/29	财务型	否	权益退出
2	重庆协信虹桥协信中心项目	30,000.00	2017/2/28	财务型	是	权益退出
3	当代节能安徽当代花园项目	30,000.00	2017/3/13	财务型	是	权益退出
4	启迪协信南京麒麟城项目	30,000.00	2017/4/1	财务型	否	权益退出
5	东渡丰汇宁波东渡项目	30,000.00	2017/6/8	财务型	否	权益退出
6	苏州新地项目	18,000.00	2017/6/26	财务型	否	权益退出
7	三盛昆山颐景园项目	15,000.00	2017/3/16	财务型	否	权益退出
8	南京新城项目	15,000.00	2017/6/2	财务型	否	权益退出
9	旭辉中城合作项目	15,000.00	2017/6/29	财务型	否	权益退出

2. 自有资产与受托资产

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

序号	性质	自有资产管理	受托资产管理
1	资金来源	自有资金	委托人
2	投资策略	依据公司战略发展、资产配置以及盈利性等多种因素制定，其投资目的不仅是获得经济回报，更是服务于公司战略发展、业务协同与创新投资的需要。	基金管理人根据委托人的不同诉求与风险偏好，在与委托人事先约定的条件下进行投资，基金管理人为委托人谋求合理的经济回报。

3	投资风险	公司承担	委托人承担
4	投资决策	自有资产的投资决策主要由董事会及专门的自有投资决策委员会作出。	基金投资决策委员会
5	投资回报	受不同的投资策略驱动，自有资金的投资存在多种回报情况，有的是以盈利性为目的而追求短期的绝对收益，有的是以价值投资为目的追求中长期收益，而有的可能是公司战略发展需要，相当长一段时间内不以追求单一收益率为目的，战略布局为首要目标。	管理费和业绩报酬

3. 报告期内，公司自有资产管理收入为 121,653,153.59 元，占公司营业收入 46.20%，受托资产管理收入 141,690,567.87 元，占公司营业收入 53.80%。

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。

5. 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。

6. 2016 年，公司从产融结合出发，战略投资成都交大房产投资管理有限公司，依靠其在成都当地的成熟的产品线、良好的口碑和品牌效应，嫁接其股东方西南交大校产集团资源，以期实现公司业务战略协同的目标。本次战略投资已履行相应审议程序，并通过委派董事、财务监督方式进行有效管理。

第四节重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	是	四.二(一)
是否存在股票发行事项	否	-
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	是	四.二(二)
是否存在偶发性关联交易事项	否	-
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	是	四.二(三)
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	四.二(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	是	四.二(五)
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在基金业协会登记与信息更新的事项	否	-
是否存在投资标的对基金或公司业绩产生重大影响的事项	否	-
是否存在公开发行债券的事项	否	-

二、重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）利润分配与公积金转增股本的情况

单位：元或股

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
2017 年 6 月 8 日	0.80	0.00	0.00

报告期内利润分配或公积金转增股本的执行情况：

2017 年 5 月 16 日，公司召开了 2016 年度股东大会并审议通过了《公司 2016 年度利润分配方案》的议案，同意以公司 2016 年末总股本 1,636,300,00 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.08 元人民币现金红利（含税）。

上述权益分派方案现已实施完毕，权益登记日为 2017 年 6 月 7 日，除权除息日为 2017 年 6 月 8 日，权益分派公告编号：2017-013。

（二）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	0.00	0.00
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	3,000,000.00	463,533.96
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	5,000,000,000.00	1,331,185,015.54
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	400,000,000.00	305,732,876.71
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	2,000,000.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00
总计	5,405,000,000.00	1,637,381,426.21

（三）收购、出售资产、对外投资、企业合并事项

报告期内，公司积极主动优化财务结构，公司控股子公司上海城凯投资有限公司与五牛股权投资基金管理有限公司签订了《关于上海翠誉投资管理有限公司等 21 家公司股权转让协议》，出售位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦的投资性房地产，以标的资产的市场公允、合理资产价值为基础，在交易各方友好协商的基础上将 21 家全资子公司的 100% 股权以人民币 1,952,261,775 元的交易价格转让予五牛基金。

公司的投资性房地产系位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦。该房产购入时分别由公司设立的 24 家全资子公司各持有 1 层建筑物的所有权。2015 年 1 月，公司转让了三家公司，相对应子公司拥有的 17、18、19 三层亦同时转让。截至 2017 年 6 月 30 日，该投资性房地产包括位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦除第 17、18、19 层外的所有楼层，原值为 1,608,639,574.82 元，净值为 1,409,972,586.95 元。2014 年 9 月，公司向上海银行借款 116,200.00 万元，贷款期限为 2014.9.24-2022.6.16。为保证贷款合同的履行，公司将 21 家全资子公司的 100% 股权进行质押，并将其持有的房产作为房产抵押物，同时上海中城联盟投资有限公司作为保证人。

公司于 2017 年 4 月 24 日召开第二届董事会第五次会议，审议通过《关于出售中城国际大厦并授权总经理在交易条件范围内具体实施的议案》，该议案经 2017 年 5 月 16 日公司召开的 2016 年年度股东大会审议通过。

公司于 2017 年 6 月 9 日就此项交易披露了《签署股权转让协议的公告》（公告编号：2017-014）。

本次交易是基于公司总体战略布局的考虑，进一步优化公司资源配置，对公司生产经营和财务状况不会产生不利影响。

（四）承诺事项的履行情况

1. 承诺事项一

承诺人：公司全体股东

承诺事项：自公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌之日起 24 个月内，股东方不转让或者委托他人管理所持有的公司股份，也不以所持有的公司股份作质押融资或设定其他权利负担。

履行情况：报告期内，全体股东均按照其挂牌前向公司出具的《股份锁定承诺函》中的约定履行了各自的承诺义务，未发生违反承诺的事项。

2. 承诺事项二

承诺人：全体董事、监事和高级管理人员

承诺事项：避免与公司产生同业竞争

履行情况：报告期内，全体董事、监事和高级管理人员均按照其挂牌前向公司出具的《避免同业竞争承诺函》中的承诺约定履行了各自的承诺义务，未发生违反承诺的事项。

3. 承诺事项三

承诺人：全体董事、监事和高级管理人员

承诺事项：尽可能减少与公司之间的关联交易

履行情况：报告期内公司与关联方发生的关联交易总额逐渐减少，对于无法避免的关联交易，也将严格按照《公司法》、《公司章程》及《关联交易决策制度》等规定，执行相关决策程序、回避制度和信息披露制度，进一步健全公司治理结构，保证关联交易的公平、公正、公允，避免关联交易损害公司及股东利益。

4. 承诺事项四

承诺人：公司

承诺事项：减少并规范与关联方之间的资金拆借

履行情况：自 2015 年 7 月公司作出关于减少并规范与关联方之间的资金拆借相关承诺之后至本报告期截止之日，公司未有新增与关联方之间的资金拆借行为。

（五）被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
中城国际大厦除第 17、18、19 层外的所有楼层抵押	抵押	1,409,972,586.95	22.51%	用于上海城凯投资有限公司申请经营性物业贷的借款抵押
累计值	-	1,409,972,586.95	22.51%	-

注：权利受限类型为查封、扣押、冻结、抵押、质押。

第五节 股本变动及股东情况

一、报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数	0	0.00%	0	0	0.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
有限售条件股份	有限售股份总数	1,636,300,000	100.00%	0	1,636,300,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	0	0	0.00%
	核心员工	0	0.00%	0	0	0.00%
总股本		1,636,300,000	100%	0	1,636,300,000	100%
普通股股东人数		55				

二、报告期期末普通股前十名股东情况

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	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	万科企业股份有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
2	上海大家置业有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
3	泰禾(福建)集团有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
4	远大空调有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
5	旭辉集团股份有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
6	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
7	深圳世联行地产顾问股份有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
8	江西益达投资发展有限公司	5,000	0	5,000	3.06%	5,000	0
9	万通投资控股股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
10	上海南都集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
11	建业住宅集团(中国)有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
12	重庆协信控股(集团)有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
13	成都通达房产实业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
14	江苏省华建建设股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
15	南京新城发展股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
16	立丰(西安)房地产开发有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
17	俊发地产有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0

18	郑州金成房地产有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
19	西安雅荷房地产有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
20	北京市华远置业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
21	苏州阳光新地置业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
22	广西龙基置业有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
23	上海信义房屋中介咨询有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
24	安徽金大地投资控股有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
25	宁夏中房实业集团股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
26	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
27	博泰投资集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
28	淮南市信谊房地产开发有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
29	海航投资集团股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
30	新光控股集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
31	金宝街有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
32	四川蓝光和骏实业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
33	复地(集团)股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
34	大汉城镇建设有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
35	当代节能置业股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
36	江苏中大地产集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
37	上海证大置业有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
38	中粮地产(集团)股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
39	亲和源股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
40	内蒙古伊泰置业有限责任公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
41	上海东渡丰汇投资发展有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
42	西安荣华集团有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
43	湖北人信房地产开发有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
44	宁波维科精华集团股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
45	青岛海谊汇投资有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
46	南京栖霞建设股份有限公司	3,000	0	3,000	1.83%	3,000	0
合计		154,000	0	154,000	94.02%	154,000	0

前十名股东间相互关系说明：

前十名股东间相互关系说明：公司前十名股东间不存在关联关系

三、控股股东、实际控制人情况

(一) 控股股东情况

公司无控股股东

(二) 实际控制人情况

公司无控股股东

四、存续至本期的优先股股票相关情况

不适用

第六节董事、监事、高管及核心员工情况

一、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
周庆治	董事长	男	62	本科	3年	否
路林	董事兼总经理	男	55	博士	3年	是
冯仑	董事	男	58	博士	3年	否
郁亮	董事	男	52	硕士	3年	否
胡葆森	董事	男	61	本科	3年	否
陈劲松	董事	男	53	硕士	3年	否
漆洪波	监事会主席	男	54	硕士	3年	否
任志强	监事	男	66	硕士	3年	否
陈俊	监事	男	51	硕士	3年	否
孙树涛	职工代表监事	男	47	硕士	3年	是
张晓达	职工代表监事	男	38	本科	3年	是
张海泉	副总经理	男	44	硕士	3年	是
衷存皇	副总经理兼财务负责人	男	42	硕士	3年	是
王珊	副总经理	女	41	硕士	3年	是
缪涤非	副总经理	女	50	硕士	3年	是
赵珂	董事会秘书	女	41	硕士	3年	是
董事会人数:						6
监事会人数:						5
高级管理人员人数:						6

二、持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
周庆治	董事长	0	0	0	0.00%	0
路林	董事兼总经理	0	0	0	0.00%	0
冯仑	董事	0	0	0	0.00%	0
郁亮	董事	0	0	0	0.00%	0
胡葆森	董事	0	0	0	0.00%	0
陈劲松	董事	0	0	0	0.00%	0
漆洪波	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
任志强	监事	0	0	0	0.00%	0
陈俊	监事	0	0	0	0.00%	0

孙树涛	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
张晓达	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
张海泉	副总经理	0	0	0	0.00%	0
衷存皇	副总经理兼财务 负责人	0	0	0	0.00%	0
王珊	副总经理	0	0	0	0.00%	0
缪涤非	副总经理	0	0	0	0.00%	0
赵珂	董事会秘书	0	0	0	0.00%	0
合计	-	0	0	0	0.00%	0

三、变动情况

信息统计	董事长是否发生变动		否	
	总经理是否发生变动		否	
	董事会秘书是否发生变动		否	
	财务总监是否发生变动		否	
姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	简要变动原因
		<i>选择一项</i>		

四、员工数量

	期初员工数量	期末员工数量
核心员工	0	0
核心技术人员	6	6
截止报告期末的员工人数	86	91

核心员工变动情况：

-

第七节财务报表

一、审计报告

是否审计	否
------	---

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	282,902,953.17	267,592,861.50
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	151,371,630.06	60,910,779.69
预付款项	六、3	80,589,258.02	499,191.49
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	六、4	33,197,712.00	33,197,712.00
其他应收款	六、5	936,145.29	21,844,802.81
买入返售金融资产			
存货			
划分为持有待售的资产	六、6		90,000,000.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	2,840,010,010.43	1,720,618,928.39
流动资产合计		3,389,007,708.97	2,194,664,275.88
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、8	569,386,871.90	638,888,156.82
持有至到期投资			
长期应收款	六、9	44,130,109.00	44,130,109.00
长期股权投资	六、10	275,297,117.93	308,352,991.07
投资性房地产	六、11	1,409,972,586.95	1,440,536,738.93

固定资产	六、12	2,283,615.62	2,733,499.36
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、13	4,628,779.07	4,722,768.09
递延所得税资产	六、14	108,766,271.29	100,245,031.93
其他非流动资产	六、15	460,900,000.00	560,900,000.00
非流动资产合计		2,875,365,351.76	3,100,509,295.20
资产总计		6,264,373,060.73	5,295,173,571.08
流动负债：			
短期借款	六、17		64,350,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、18	155,339.11	155,339.11
预收款项	六、19	132,987,262.83	24,908,322.93
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、20	12,737,027.39	30,655,531.63
应交税费	六、21	53,639,558.22	32,640,621.37
应付利息	六、22	28,575,068.45	4,183,316.38
应付股利			
其他应付款	六、23	135,155,178.25	152,128,929.86
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、24		40,000,000.00
其他流动负债	六、25	1,621,000,000.00	721,000,000.00
流动负债合计		1,984,249,434.25	1,070,022,061.28
非流动负债：			
长期借款	六、26	1,228,500,000.00	1,142,000,000.00
应付债券	六、27	795,950,000.00	794,600,000.00

其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,024,450,000.00	1,936,600,000.00
负债合计		4,008,699,434.25	3,006,622,061.28
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、28	1,636,300,000.00	1,636,300,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、29	162,374,335.51	162,374,335.51
减：库存股			
其他综合收益	六、30	-506,758.68	8,559,506.64
专项储备			
盈余公积	六、31	130,712,727.32	130,712,727.32
一般风险准备			
未分配利润	六、32	376,958,452.29	391,014,583.14
归属于母公司所有者权益合计		2,305,838,756.44	2,328,961,152.61
少数股东权益	六、33	-50,165,129.96	-40,409,642.81
所有者权益总计		2,255,673,626.48	2,288,551,509.80
负债和所有者权益总计		6,264,373,060.73	5,295,173,571.08

法定代表人：路林主管会计工作负责人：衷存皇会计机构负责人：陆培基

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		130,260,489.16	155,434,800.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	61,066,103.96	33,180,031.19
预付款项		1,099,956.53	728,316.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、2	683,875,888.54	736,819,564.72

存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			90,000,000.00
其他流动资产		2,840,000,000.00	1,720,000,000.00
流动资产合计		3,716,302,438.19	2,736,162,713.17
非流动资产：			
可供出售金融资产		102,217,681.83	102,219,673.83
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	964,278,000.00	983,293,276.22
投资性房地产			
固定资产		1,677,244.71	2,012,094.15
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,311,832.13	1,854,244.23
递延所得税资产		3,233,867.47	6,747,520.46
其他非流动资产		423,400,000.00	523,400,000.00
非流动资产合计		1,496,118,626.14	1,619,526,808.89
资产总计		5,212,421,064.33	4,355,689,522.06
流动负债：			
短期借款			64,350,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		16,180,800.00	16,180,800.00
应付职工薪酬		12,183,053.79	26,552,858.75
应交税费		21,052,290.78	9,909,012.95
应付利息		28,575,068.45	2,193,698.60
应付股利			
其他应付款		366,162,244.46	366,078,418.22
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			40,000,000.00
其他流动负债		1,621,000,000.00	721,000,000.00
流动负债合计		2,065,153,457.48	1,246,264,788.52
非流动负债：			

长期借款		99,000,000.00	
应付债券		795,950,000.00	794,600,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		894,950,000.00	794,600,000.00
负债合计		2,960,103,457.48	2,040,864,788.52
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		-8,125.97	-6,133.97
专项储备			
盈余公积		130,712,727.32	130,712,727.32
未分配利润		324,030,205.50	386,535,340.19
所有者权益合计		2,252,317,606.85	2,314,824,733.54
负债和所有者权益总计		5,212,421,064.33	4,355,689,522.06

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		307,428,590.85	407,774,906.08
其中：营业收入	六、34	307,428,590.85	407,774,906.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		176,274,644.38	348,737,148.75
其中：营业成本	六、34	88,349,965.18	229,276,551.87
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	6,551,624.75	18,600,911.76
销售费用	六、36	135,385.61	1,270.50
管理费用	六、37	24,605,202.03	55,293,742.53
财务费用	六、38	56,632,466.81	45,544,369.29
资产减值损失	六、39		20,302.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、40	9,698,281.60	42,274,835.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		140,852,228.07	101,312,592.59
加：营业外收入	六、41	4,013,438.44	37,027,597.56
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、42	92,214.17	37,889.01
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		144,773,452.34	138,302,301.14
减：所得税费用	六、43	37,681,070.33	30,382,516.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		107,092,382.01	107,919,784.85
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		116,847,869.16	115,112,030.46
少数股东损益		-9,755,487.15	-7,192,245.61
六、其他综合收益的税后净额		-9,066,265.32	3,689,642.44
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-9,066,265.32	3,689,642.44
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-9,066,265.32	3,689,642.44
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-9,066,265.32	2,355,868.84

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			1,333,773.60
6. 其他			
归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		98,026,116.69	111,609,427.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		107,781,603.84	118,801,672.90
归属于少数股东的综合收益总额		-9,755,487.15	-7,192,245.61
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十五、2	0.07	0.07
（二）稀释每股收益	十五、2	0.07	0.07

法定代表人：路林主管会计工作负责人：衷存皇会计机构负责人：陆培基

（四）母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、4	163,496,487.48	331,883,565.24
减：营业成本	十三、4	45,893,797.40	209,391,717.88
税金及附加		600,476.24	11,041,497.98
销售费用			
管理费用		20,485,644.28	25,105,830.99
财务费用		25,047,051.06	9,029,772.06
资产减值损失			-91,500.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	17,470,783.43	15,396,691.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		88,940,301.93	92,802,937.65
加：营业外收入		2,329,287.96	32,537,265.20
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		71,102.80	37,864.14
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		91,198,487.09	125,302,338.71
减：所得税费用		22,799,621.78	31,325,584.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		68,398,865.31	93,976,754.03
五、其他综合收益的税后净额		-1,992.00	-696.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		0.00	0.00

1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-1,992.00	-696.00
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-1,992.00	-696.00
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		68,396,873.31	93,976,058.03
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.04	0.06
(二) 稀释每股收益		0.04	0.06

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		356,958,588.29	518,533,576.63
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、44	225,937,823.88	230,456,042.36
经营活动现金流入小计		582,896,412.17	748,989,618.99
购买商品、接受劳务支付的现金		103,081,817.16	95,998,401.90
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		31,150,821.58	20,602,633.54
支付的各项税费		62,625,355.69	154,982,807.46
支付其他与经营活动有关的现金	六、44	189,079,589.03	19,368,392.48
经营活动现金流出小计		385,937,583.46	290,952,235.38
经营活动产生的现金流量净额		196,958,828.71	458,037,383.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,303,724,331.12	4,708,885,919.42
取得投资收益收到的现金		20,985,917.11	44,624,612.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		2,324,710,248.23	4,753,510,531.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		188,701.00	2,157,147.00
投资支付的现金		3,178,362,377.00	3,544,371,666.67
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			2,666,691.23
投资活动现金流出小计		3,178,551,078.00	3,549,195,504.90
投资活动产生的现金流量净额		-853,840,829.77	1,204,315,026.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		159,000,000.00	556,192,740.64
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、44	1,690,000,000.00	1,480,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,849,000,000.00	2,036,192,740.64
偿还债务支付的现金		175,170,000.00	634,859,873.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		211,609,640.53	523,226,658.72
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、44	790,000,000.00	2,801,620,000.00
筹资活动现金流出小计		1,176,779,640.53	3,959,706,531.87
筹资活动产生的现金流量净额		672,220,359.47	-1,923,513,791.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-28,266.74	5,510.48
五、现金及现金等价物净增加额		15,310,091.67	-261,155,870.55
加：期初现金及现金等价物余额		267,592,861.50	565,162,251.88
六、期末现金及现金等价物余额		282,902,953.17	304,006,381.33

法定代表人：路林主管会计工作负责人：袁存皇会计机构负责人：陆培基

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		180,128,549.52	435,413,460.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	十三、6	427,936,168.64	486,722,651.15
经营活动现金流入小计		608,064,718.16	922,136,111.76
购买商品、接受劳务支付的现金		531,851.17	87,032,422.81
支付给职工以及为职工支付的现金		23,572,703.43	18,221,646.59
支付的各项税费		32,929,965.08	128,146,428.87
支付其他与经营活动有关的现金	十三、6	392,659,266.68	141,656,508.41
经营活动现金流出小计		449,693,786.36	375,057,006.68
经营活动产生的现金流量净额		158,370,931.80	547,079,105.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,190,062,500.00	4,583,850,000.00
取得投资收益收到的现金		5,764,278.83	15,757,602.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		2,195,826,778.83	4,599,607,602.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		111,781.00	82,767.00
投资支付的现金		3,100,000,000.00	3,521,305,666.67
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		3,100,111,781.00	3,521,388,433.67
投资活动产生的现金流量净额		-904,285,002.17	1,078,219,169.07
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		159,000,000.00	543,550,000.00
发行债券收到的现金			0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	十三、6	1,690,000,000.00	1,480,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,849,000,000.00	2,023,550,000.00
偿还债务支付的现金		162,670,000.00	617,359,873.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		175,590,241.42	485,401,448.94
支付其他与筹资活动有关的现金	十三、6	790,000,000.00	2,801,620,000.00
筹资活动现金流出小计		1,128,260,241.42	3,904,381,322.09
筹资活动产生的现金流量净额		720,739,758.58	-1,880,831,322.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-1,199.00
五、现金及现金等价物净增加额		-25,174,311.79	-255,534,246.94
加：期初现金及现金等价物余额		155,434,800.95	482,791,506.76
六、期末现金及现金等价物余额		130,260,489.16	227,257,259.82

第八节财务报表附注

一、附注事项

事项	是或否
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	否
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	否
3. 是否存在前期差错更正	否
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	否
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	否
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	否
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	否
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	否
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	是
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	否
11. 是否存在重大的研究和开发支出	否
12. 是否存在重大的资产减值损失	否

附注详情：

报告期内，公司积极主动优化财务结构，公司控股子公司上海城凯投资有限公司与五牛股权投资基金管理有限公司签订了《关于上海翠誉投资管理有限公司等 21 家公司股权转让协议》，出售位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦的投资性房地产，以标的资产的市场公允、合理资产价值为基础，在交易各方友好协商的基础上将 21 家全资子公司的 100% 股权以人民币 1,952,261,775 元的交易价格转让予五牛基金。

公司的投资性房地产系位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦。该房产购入时分别由公司设立的 24 家全资子公司各持有 1 层建筑物的所有权。2015 年 1 月，公司转让了三家子公司，相对应子公司拥有的 17、18、19 三层亦同时转让。截至 2017 年 6 月 30 日，该投资性房地产包括位于上海市虹桥路 500 号的中城国际大厦除第 17、18、19 层外的所有楼层，原值为 1,608,639,574.82 元，净值为 1,409,972,582.95 元。2014 年 9 月，公司向上海银行借款 116,200.00 万元，贷款期限为 2014.9.24-2022.6.16。为保证贷款合同的履行，公司将 21 家全资子公司的 100% 股权进行质押，并将其持有的房产作为房产抵押物，同时上海中城联城投资有限公司作为保证人。

公司于 2017 年 4 月 24 日召开第二届董事会第五次会议，审议通过《关于出售中城国际大厦并授权总经理在交易条件范围内具体实施的议案》，该议案经 2017 年 5 月 16 日公司召开的 2016 年年度股东大会审议通过。

公司于 2017 年 6 月 9 日就此项交易披露了《签署股权转让协议的公告》（公告编号：2017-014）。

本次交易是基于公司总体战略布局的考虑，进一步优化公司资源配置，对公司生产经营和财务状况不会产生不利影响。

二、报表项目注释

上海中城联盟投资管理股份有限公司

财务报表附注

截止 2017 年 6 月 30 日

(除特别说明外，金额以人民币元表述)

一、公司（以下简称“公司”或“本公司”）的基本情况

1、公司基本情况：

本公司前身系上海中城房网投资管理有限公司，经上海市工商行政管理局浦东新区分局批准成立于2002年9月28日，企业法人营业执照注册号：310115000710007，注册资本10000万元。2003年5月21日，公司名称变更为上海中城联盟投资管理有限公司。

根据2004年9月28日的股东会决议，注册资本由10000万元增加至12510万元，本次增资溢价25.1万元计入资本公积，并经上海骁天诚联合会计师事务所出具上骁审内验（2004）573号《验资报告》。

根据2005年5月31日的股东会决议，注册资本由12510万元增加至15950万元，本次增资溢价172万元计入资本公积，并经上海骁天诚联合会计师事务所出具上骁审内验（2005）641号《验资报告》。

根据2006年10月1日的股东会决议，注册资本由15950万元增加至18100万元，本次增资溢价129万元计入资本公积，并经上海宏大信宇会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2006）第HB0145号《验资报告》。

根据2007年9月19日的股东会决议，注册资本由18100万元增加至22170万元，本次增资溢价348.3万元计入资本公积，并经上海宏大信宇会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2007）第HB0224号《验资报告》。

根据2008年10月15日的股东会决议，注册资本由22170万元增加至24550万元，本次增资溢价258万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具“沪宏会师报字（2008）第HB0309号”《验资报告》。

根据2009年10月15日的股东会决议，注册资本由24550万元增加至34320万元，本次增资溢价1002.6万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公

司出具沪宏会师报字（2009）第HB0316号《验资报告》。

根据2010年11月9日的股东会决议，注册资本由34320万元增加至40150万元，本次增资溢价1340.9万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2010）第HB0300号《验资报告》。

根据2011年4月14日的股东会决议，注册资本由40150万元增加至44540万元。本次增资以利润转增股本方式增资1114.1万元，以资本公积金分配转增股本方式增资3275.9万元，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2011）第HB0120号《验资报告》。

根据2011年11月18日的股东会决议，注册资本由44540万元增加至48610万元，本次增资溢价1160万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2011）第HB0305号《验资报告》。

根据2012年9月17日的股东会决议及章程的规定，上海中城联盟投资管理有限公司申请整体变更为股份有限公司，变更后的股本仍为人民币48610万元，以截至2012年9月30日止经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审计确认的净资产值536,683,413.67元为基准，按1: 0.905748折合股份48610万股，每股面值1元，股本总额仍为48610万元，上述变更由上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具沪宏会师报字（2012）第HB0324号验资报告。

2012年12月15日，本公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体股东一致同意以整体变更的方式发起设立中城联盟投资管理股份有限公司。

根据本公司2013年6月18日第四次临时股东大会会议决议及章程修正案的规定，申请增加注册资本1000万元，变更后注册资本为49610万元，本次增资溢价290万元计入资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审验后出具沪宏会师报字（2013）第HB0149号验资报告。

根据本公司2013年6月28日第五次临时股东大会会议决议及章程修正案的规定，申请增加注册资本84960万元，变更后注册资本为134570万元，本次增资溢价9685.44万元计入公司资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审验后出具沪宏会师报字（2013）第HB0168号验资报告。

根据本公司2013年7月16日第六次临时股东大会会议决议及章程修正案的规定，申请增加注册资本5000万元，变更后注册资本为139570万元，本次增资溢价

2250万元计入公司资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审验后出具沪宏会师报字（2013）第HB0174号验资报告。

根据本公司2013年7月20日第七次临时股东大会会议决议及章程修正案的规定，申请增加注册资本24060万元，变更后注册资本为163630万元，本次增资溢价2742.84万元计入公司资本公积，并经上海宏大东亚会计师事务所有限公司审验后出具沪宏会师报字（2013）第HB0180号验资报告。

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统一社会信用代码为9131000074375775X8的营业执照。

2、公司注册地、总部地址：

上海市浦东新区张杨路707号39F39-21室。

3、业务性质及主要经营活动：

实业投资，资产管理（金融行业除外），企业资产委托管理及其相关业务咨询【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

4、财务报告批准报出日

本财务报表业经公司董事会于2017年8月25日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

公司具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策和会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并

财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

5、 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，除有证据表明不能控制被投资单位的之外，本公司直接或间接持有被投资单位50%以上的表决权，或虽未持有50%以上表决权但满足以下条件之一的，将被投资单位纳入合并财务报表范围：通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位50%以上的表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以母公司和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，对子公司的长期股权投资按照权益法调整后编制。编制时将母公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东本期收益。如果子公司会计政策及会计期间与母公司不一致，合并前先按母公司的会计政策及会计期间调整子公司会计报表。

(3) 报告期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取

得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

6、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是一项由本公司作为一个参与方共同控制的安排。合营安排分为两类：共同经营和合营企业。共同经营是指共同控制一项安排的参与方享有与该安排相关资产的权利，并承担与该安排相关负债的合营安排；合营企业是共同控制一项安排的参与方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

(1) 合营安排的认定

只要两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制，一项安排就可以被认定为合营安排，并不要求所有参与方都对该安排享有共同控制。

(2) 重新评估

如果法律形式、合同条款等相关事实和情况发生变化，合营安排参与方应当对合营安排进行重新评估：一是评估原合营方是否仍对该安排拥有共同控制权；二是评估合营安排的类型是否发生变化。

(3) 共同经营参与方的会计处理

① 共同经营中，合营方的会计处理

A、一般会计处理原则

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：一是确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；二是确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；三是确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；四是按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；五是确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方可能将其自有资产用于共同经营，如果合营方保留了对这些资产的全部所有权或控制权，则这些资产的会计处理与合营方自有资产的会计处理并无差别。

合营方也可能与其他合营方共同购买资产来投入共同经营，并共同承担共同经营的负债，此时，合营方应当按照企业会计准则相关规定确认在这些资产和负债中的利益份额。如按照《企业会计准则第4号—固定资产》来确认在相关固定资产中的利益份额，按照金融工具确认和计量准则来确认在相关金融资产和金融负债中的份额。

共同经营通过单独主体达成时，合营方应确认按照上述原则单独所承担的负债，以及按本企业的份额确认共同承担的负债。但合营方对于因其他股东未按约定向合营安排提供资金，按照我国相关法律或相关合同约定等规定而承担连带责任的，从其规定，在会计处理上应遵循《企业会计准则第13号—或有事项》。

B、合营方向共同经营投出或者出售不构成业务的资产的会计处理

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在共同经营将相关资产出售给第三方或相关资产消耗之前（即，未实现内部利润仍包括在共同经营持有的资产账面价值中时），应当仅确认归属于共同经营其他参与方的利得或损失。交易表明投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号—资产减值》（以下简称“资产减值损失准则”）等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

C、合营方自共同经营购买不构成业务的资产的会计处理

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前（即，未实现内部利润仍包括在合营方持有的资产账面价值中时），不应当确认因该交易产生的损益中该合营方应享有的部分。即，此时应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

D、合营方取得构成业务的共同经营的利益份额的会计处理

合营方取得共同经营中的利益份额，且该共同经营构成业务时，应当按照企业合并准则等相关准则进行相应的会计处理，但其他相关准则的规定不能与本准则的规定相冲突。企业应当按照企业合并准则的相关规定判断该共同经营是否构成业务。该处理原则不仅适用于收购现有的构成业务的共同经营中的利益份额，也适用于与其他参与方一起设立共同经营，且由于有其他参与方注入既存业务，使共同经营设立时即构成业务。

② 对共同经营不享有共同控制的参与方的会计处理原则

对共同经营不享有共同控制的参与方（非合营方），如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，比照合营方进行会计处理。即，共同经营的参与方，不论其是否具有共同控制，只要能够享有共同经营相关资产的权利、并承担共同经营相关负债的义务，对在共同经营中的利益份额采用与合营方相同的会计处理。否则，应当按照相关企业会计准则的规定对其利益份额进行会计处理。

（4）关于合营企业参与方的会计处理

合营企业中，参与方应当按照《企业会计准则第2号-长期股权投资》的规定核算其对合营企业的投资。

对合营企业不享有共同控制的参与方（非合营方）应当根据其对该合营企业的影响程度进行相关会计处理：对该合营企业具有重大影响的，应当按照长期股权投资准则的规定核算其对合营企业的投资；对该合营企业不具有重大影响的，应当按照金融工具确认和计量准则的规定核算其对合营企业的投资。

7、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已

知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

(1) 汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或

前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

(2) 外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、 金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其

公允价值。

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

对于公司的股权投资基金、证券投资基金，不同项目的公允价值估值方式具体如下：

项目目前的状态			估值方法				
已退出的			按照实际收到的现金计算				
未退出的	已上市的		按照估值日最近一个交易日的股票收盘价计算				
	已挂牌		有做市的，按照最近一个交易日的股票收盘价计算				
			未做市的，按照最近一个月的平均交易价格				
	未上市或挂牌的	未计划回购的	最近一年内新增投资		按照投资成本计算，除非出现明显减值迹象		
			最近存在转让或再融资的	按照转让或再融资的价格确认，估值明显有失公允的，按转让价格的80%计算			
				最近未发生转让或再融资的	公司最近四个季度合计未亏损、未出现业绩下滑超过50%且可比上市公司市盈率未超过80	已经申报IPO的	按照最近1年净利润（可比市盈率，不超过25）*80%计算
						预计1年内申报的	按照最近1年净利润（可比市盈率，不超过25）*70%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的取回购金额
						预计1年后申报的	按照最近1年净利润（可比市盈率，不超过25）*60%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的取回购金额
				公司上一会计年度亏损或出现业绩下滑超过50%或可比上市公司市盈率超过80	已经申报IPO的	按照最近1期末净资产（可比市净率，不超过2）*80%计算	
					预计1年内申报的	按照最近1期末净资产（可比市净率，不超过2）*70%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的取回购金额	
预计1年后申报的					按照最近1期末净资产（可比市净率，不超过2）*60%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的取回购金额		

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

(2) 金融资产的分类、确认和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的都是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

①企业在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后

续计量。

(3) 金融资产（不含应收款项）减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转

回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值

计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，

不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、 应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

① 单项金额重大的判断依据或金额标准

单项金额重大的具体标准为：单项金额在100万元（含）以上。

② 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

组合 1	对属于保证金、押金、员工备用金、关联方款项等单独进行减值测试，未发生减值，不计提坏账准备
组合 2	按账龄分析法计提减值准备
组合 3	纳入合并范围的子公司之间的往来单独进行减值测试，未发生减值，不计提坏账准备

组合 2 中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
六个月以内	0	0
六个月至一年	30	30
一至二年	50	50
二至三年	80	80
三年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明应收款项发生减值的，计提相应的坏账准备。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试

本公司应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

11、 长期股权投资

（1）初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

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

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

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

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利

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

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

本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以可供出售金融资产采用成本法核算。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

12、 投资性房地产

(1) 本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要为：已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产的计量模式：

采用成本计量模式

①折旧或摊销方法

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率	年折旧（摊销） 率
房屋建筑物	25	5%	3.80

②减值测试方法及会计处理方法

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“附注三、重要会计政策和会计估计”中的“资产减值”。

13、 固定资产

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

(1) 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋建筑物、运输设备、办公及电子设备。

(2) 固定资产折旧

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

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

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	25	5%	3.80%

运输设备	4-10	5%-10%	9.50%-22.50%
办公及电子设备	3-5	5%	19.00%-31.67%

14、 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

15、 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

16、 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1) 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

17、 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期

由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进

行调整。

18、 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

(1) 自有资产管理收入

自有资产管理收入即资金使用收入系公司通过股债结合、委托贷款、信托投资、其他债权类投资等方式向其他非金融企业出借资金，收取资金使用收入。本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认自有资产管理收入。

(2) 受托资产管理收入

受托资产管理收入包括基金管理收入和其他受托资产管理收入。其中：

① 基金管理收入

A. 协议约定以基金认缴金额为基数收取的管理费收入

对协议约定以基金认缴金额为基数收取管理费的基金，在有限合伙人支付第一期出资后，公司开始按照协议约定的收费基数和收费比例分期确认基金管理收入。

B. 管理报酬

公司作为基金管理人，当基金所投项目实现收益时，公司通常从基金利润分配中获取业绩报酬收入。

对于设有分成门槛的基金，在基金预分配或基金清算分配时按照协议约定方式计算公司业绩报酬，在满足有限合伙协议的分配约定后确认业绩报酬收入。

② 其他受托资产管理收入

受托资产收入按照一定的分配原则进行分配，一般的分配原则为：根据受托管理协议的规定，超出给予委托人获得的基本收益部分由受托管理人享有。本公司在收入金额能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认收入。

(3) 顾问费收入

顾问费收入是指公司为向其他各方提供咨询服务所收取的报酬。公司按照合

同的约定，按照权责发生制原则，在提供咨询服务的当期按直线法确认收入。

(4) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入即房屋租赁收入，本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

19、 政府补助

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。当政府文件未明确补助对象，根据补助资金的实际用途，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关。

(1) 政府补助的确认时点

本公司取得政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

20、 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

21、 租赁

经营租赁

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

22、 资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23、 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

无。

(2) 重要会计估计变更

无。

四、 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（注）	应税销售额	5%、6%
营业税	应纳税营业额	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
房产税	房产原值 $\times(1-20\%)$ 的 1.2%、租金收入的 12%	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税的税额合计	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税的税额合计	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税的税额合计	2%
河道费	实际缴纳的流转税的税额合计	1%
印花税	购销合同金额、租赁合同金额	0.03% 0.1%、定额 5 元

注：2016 年 5 月起本公司由营业税纳税人变更为增值税纳税人。

2、税收优惠

无。

五、 本期合并财务报表范围及其变化情况

1、截止至 2017 年 6 月 30 日纳入公司合并财务报表的子公司（二级公司）10 家，孙公司（三级公司）7 家，四级公司 21 家，共计 38 家，2017 年度 1-6 月公司纳入合并范围的子（孙）公司（有限合伙企业）的基本情况如下：

公司全称	公司类型	注册地	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京中城赋比兴投资基金管理中心	有限合伙企业	北京市顺义区北京空港物流基地物流园八街1号	8,800.00	备注1	8,800.00	100.00	100.00
中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	有限合伙企业	天津空港经济区西二道82号丽港大厦2-506	10,100.00	备注2	9,900.00	98.02	98.02
上海中城未来投资有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区苍工路287弄8号	50,000.00	备注3	50,000.00	100.00	100.00
上海中城信达雅金融信息服务有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	中国(上海)自由贸易试验区美桂南路338号2幢二层204-08室	1,000.00	备注4	1,000.00	100.00	100.00
上海岳仑投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢2008室	1,000.00	备注5	250.00	100.00	100.00
上海中城联城投资有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市徐汇区虹桥路500号8001室	10,000.00	备注6	10,000.00	100.00	100.00
上海城凯投资有限公司(实到资本4,600.00万元)	有限责任公司(国内合资)	上海市徐汇区中山南二路923号底层B座274室	5,100.00	备注7	3,600.00	70.59	78.26
21家资管公司							
其中：上海翠誉投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢102室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海鼎月投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢103室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海封硕投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢105室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海荷筑投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢106室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海贺承投资管理有限公司	一人有限责任公司(法人独资)	上海市奉贤区海坤路99号第1幢108室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00

公司全称	公司类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	期末实际出资额（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海鹤励投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢109室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海骏界投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢110室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海礼响投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢111室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海罗贵投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢112室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海觅盛投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢113室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海适豪投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢117室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海望麒投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢118室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海杏雅投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢119室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海旭杏投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢120室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海毅翠投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢121室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海翼菲投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢122室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海引鼎投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢123室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海雍辉投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢124室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00

公司全称	公司类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	期末实际出资额（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海雍阅投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢125室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海郁景投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢126室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海尊罗投资管理有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢127室	50.00	备注8	50.00	100.00	100.00
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	有限责任公司（国内合资）	上海市奉贤区目华北路388号第一幢307室	30,000.00	备注9	30,000.00	99.00	99.00
中城国际（香港）投资管理有限公司	有限公司	香港特别行政区中环兰桂坊8-11号昌隆商业大厦1楼	USD 1,000.00	备注10	USD 2,000.00	100.00	100.00
中城国际道合投资管理有限公司	有限公司	英属维尔京群岛	USD 5.00		截止财务报表截止日，未实际出资	100.00	100.00
中城国际道吉投资管理有限公司	有限公司	英属维尔京群岛	USD 5.00		截止财务报表截止日，未实际出资	100.00	100.00
中城国际道同投资管理有限公司	有限公司	英属维尔京群岛	USD 5.00		截止财务报表截止日，未实际出资	100.00	100.00
上海中城联盟财富金融信息服务有限公司	一人有限责任公司 （法人独资）	上海市奉贤区海坤路99号第1幢2023室	5,000.00	备注11	2,000.00	100.00	100.00
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	有限公司	上海市奉贤区目华北路388号第一幢408室	10,000.00	备注12	4,500.00	99.00	99.00
上海中城勇圣投资中心（有限合伙）	有限合伙企业	上海市奉贤区海坤路99号第1幢2038室	2,720.00	备注13	2,720.00	100.00	100.00
上海中城意含投资中心（有限合伙）	有限合伙企业	上海市奉贤区海坤路99号第1幢2037室	5,000.00	备注14	5,000.00	100.00	100.00
上海桂寰实业有限公司	有限公司	上海市奉贤区海坤路99号第1幢3012室	200.00	备注15	100.00	100.00	100.00

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

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

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

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

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

备注 6：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询（除经纪）；

备注 7：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询；

备注 8：投资管理，资产管理，实业投资，物业管理，自有房屋租赁（不得从事金融租赁）投资信息咨询（除经纪）等；

备注 9：股权投资基金管理，股权投资，企业管理，投资管理，资产管理**【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**；

备注 10：开展境外直接投资、资产管理业务和投资顾问业务；

备注 11：金融信息服务（金融业务除外），投资信息咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，投资管理，资产管理，接受金融机构委托从事金融信息技术外包，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，接受金融机构委托从事金融知识流程外包，从事软件科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让、**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**。

备注 12：股权投资管理，企业管理，资产管理，投资咨询，商务咨询。**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**。

备注 13：实业投资、投资管理、投资信息咨询、企业管理咨询，财务咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

备注 14：实业投资、投资管理、投资信息咨询（除经纪）、企业管理咨询，财务咨询（不得从事代理记账）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

备注 15：企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，房地产开发经营，房地产咨询，餐饮企业管理，酒店管理，企业形象策划，旅游咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查。社会调研、民意调查、民意测验），公关活动策划，会务服务，计算机软件开发，计算机信息系统集成，涉及、制作各类广告，建筑装饰装修建设工程施工一体化，食用农产品的销售，餐具、酒店用品、厨房用品。卫生洁具、五金交电、数码设备、电子产品、日用百货、服装、鞋帽、建材、文具用品、办公用哦、计算机、软件及辅助设备的批发、零售，货物运输代理，从事货物进出口及技术进出口业务。【已发须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、本期合并财务报表范围变化情况

(1) 本期新纳入合并范围的公司情况

无。

(2) 本期减少纳入合并范围的公司情况

无。

六、 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	64,923.29	76,991.64
其中：人民币	48,954.96	57,954.96
港币	580.63	580.63
美元	179.07	3,247.42
日元	15,208.63	15,208.63
银行存款	282,836,727.91	267,471,144.15
其中：人民币	248,041,740.43	266,827,886.55
港币	54,750.32	28,351.72
美元	34,690,237.16	614,905.88
日元	0.00	0.00
其他货币资金	1,301.97	44,725.71
其中：人民币	1,301.97	0.00
港币	0.00	44,725.71
合计	282,902,953.17	267,592,861.50

说明：其他货币资金明细如下：

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保函保证金		
履约保函保证金		
证券账户资金	1,301.97	44,725.7

合计	1,301.97	44,725.71
----	----------	-----------

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元币种：人民币

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	153,258,564.10	100.00%	1,886,934.04	3.00%	151,371,630.06
其中：组合 1					
组合 2	153,258,564.10	100.00%	1,886,934.04	3.00%	151,371,630.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	153,258,564.10	100.00%	1,886,934.04	3.00%	151,371,630.06

续表1：单位：元币种：人民币

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	62,797,713.73	100.00%	1,886,934.04	3.00%	60,910,779.69
其中：组合 1					0.00
组合 2	62,797,713.73	100.00%	1,886,934.04	3.00%	60,910,779.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					0.00
合计	62,797,713.73	100.00%	1,886,934.04	3.00%	60,910,779.69

其中：

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

无。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合 1，期末单独进行减值测试的应收账款：

无。

组合 2，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6 个月以内	146,968,783.97	0.00	0.00%
6 个月—1 年	6,289,780.13	1,886,934.04	30.00%
1—2 年			50.00%
合计	153,258,564.10	1,886,934.04	

依据的说明：除属于保证金或押金性质的款项、应收任职员工备用金、应收关联方款项、存在明显减值迹象的应收款项以外的应收账款。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例	坏账准备期末金额
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	62,548,702.38	6 个月以内	41.32%	0.00
西安雅荷房地产开发有限公司	客户	39,155,698.63	6 个月以内	25.87%	0.00
上海中城勇逸投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	7,327,103.22	6 个月以内	4.84%	0.00
中城新产业投资（深圳）有限公司	公司投资的基金	7,057,534.28	6 个月以内	4.66%	0.00
福州华旭思美装饰工程有限公司	客户	4,116,690.40	6 个月以内	2.72%	0.00
合计		120,205,728.91		79.41%	0.00

(4)截至 2017 年 6 月 30 日止，关联方应收账款占应收账款总金额的 4.66%，详见“九、关联方及其交易”。

3、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	80,589,258.02	100.00%	499,191.49	100.00%
合计	80,589,258.02	100.00%	499,191.49	100.00%

(2) 按预付对象归集的期末余额情况：

单位：元币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因	占预付账款总额比例
上海恺泰房地产开发有限公司	交易方	79,724,295.00	1年以内	预付虹桥世界中心项目首期款	98.93%
上海携程国际旅行社有限公司	劳务提供方	341,943.00	1年以内	预付员工旅游费，在受益期内	0.42%
上海贺承投资管理有限公司	关联方	258,385.99	1年以内	预付房租，在受益期内	0.32%
北京清石投资管理有限公司	劳务提供方	98,000.00	1年以内	预付尽调费，在受益期内	0.12%
上海梵上家具有限公司	劳务提供方	65,743.59	1年以内	预付11楼家具款	0.08%
合计		80,488,367.58	/	/	99.87%

(3)截至2017年6月30日止，关联方预付账款占预付账款总金额的0.32%，详见“九、关联方及其交易”。

4、 应收股利

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	33,197,712.00	33,197,712.00
合计	33,197,712.00	33,197,712.00

5、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元币种：人民币

类别	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	936,145.29	-	-	-	936,145.29
其中：组合 1	735,411.27		0.00		735,411.27
组合 2	200,734.02		0.00		200,734.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-
合计	936,145.29	/	-	/	936,145.29

续表1

单位：元币种：人民币

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	21,844,802.81	-	-	-	21,844,802.81
其中：组合 1	1,844,162.81		0.00		1,844,162.81
组合 2	20,000,640.00		0.00		20,000,640.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-
合计	21,844,802.81	/	-	/	21,844,802.81

①期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款无。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：
组合 1，期末单独进行减值测试的其他应收款：

单位：元币种：人民币

其他应收款（按类别）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	不计提理由
保证金、押金	7,720.00			未发生减值

关联方往来	124,186.94		未发生减值
员工备用金	603,504.33		未发生减值
合计	735,411.27		

组合 2，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
6个月以内	200,734.02	0.00	0%
6个月至1年			
1-2年			
合计	200,734.02	0.00	

依据的说明：除属于保证金或押金性质的款项、应收任职员工备用金、应收关联方款项、存在明显减值迹象的应收款项以外的其他应收款。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末	款项性质
王明星	公司员工	490,000.00	6个月以内	52.34%		备用金
上海携程国际旅行社有限公司	客户	200,000.00	6个月以内	21.36%		机票款
宗熙文	公司员工	54,127.80	6个月以内	5.78%		备用金
陆沈萍	公司员工	20,000.00	6个月以内	2.14%		备用金
孟凡刚	公司员工	18,414.00	6个月以内	1.97%		备用金
合计		782,541.80		83.59%		

(4) 截止 2017 年 6 月 30 日，关联方其他应收款占其他应收款总金额的 6.40%，详见“九、关联方及其交易”。

6、 一年内到期的非流动资产

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	-	90,000,000.00
合计	-	90,000,000.00

7、 其他流动资产

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
自有资产管理项目	2,640,000,000.00	1,250,000,000.00
受托资产管理项目	200,000,000.00	270,000,000.00
理财产品	-	200,000,000.00
待认证进项税	-	608,717.95
增值税留抵税额	10,010.43	10,210.44
合计	2,840,010,010.43	1,720,618,928.39

8、 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量的可供出售权益工具：	148,820,292.80	0.00	148,820,292.80
按成本计量的可供出售权益工具：	435,886,579.10	15,320,000.00	420,566,579.10
合计	584,706,871.90	15,320,000.00	569,386,871.90

续表 1：

单位：元币种：人民币

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量的可供出售权益工具：	189,449,753.55	0.00	189,449,753.55
按成本计量的可供出售权益工具：	464,758,403.27	15,320,000.00	449,438,403.27
合计	654,208,156.82	15,320,000.00	638,888,156.82

(2) 期末按公允价值计量的可供出售权益工具

单位：元币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具			合计
	上海连衡投资发 展中心	浙商创投股份有 限公司	道安种子基金	
权益工具的成本	20,005.97	58,000,000.00	92,010,000.00	150,030,005.97
公允价值	11,880.00	52,700,000.00	96,108,412.80	148,820,292.80
累计计入其他综合收益的 公允价值变动金额	-8,125.97	-5,300,000.00	5,889,053.21	580,927.24
其中：前期计入其他综合收 益的公允价值变动金额	-6,133.97	-5,300,000.00	5,889,053.21	582,919.24
本期计入其他综合收益的 公允价值变动金额	-1,192.00	0.00	0.00	-1,192.00
公允价值汇兑变动			-1,790,640.41	-1,790,640.41
已计提减值金额				

(3) 期末按成本计量的可供出售权益工具

单位：元币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
按成本计量的可供出售权益工具										
武汉摩码置业有限公司	11,000.00			11,000.00					0.22%	
南都物业服务股份有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00				0.00	2.00%	
上海小寓信息科技有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		15,320,000.00		15,320,000.00	可转债	
上海锐翎企业管理有限公司	27,200,000.00			27,200,000.00					6.638%	
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	150,000,000.00		90,000,000.00	60,000,000.00					10.00%	
上海中城勇逸投资中心（有限合伙）	125,500,000.00	73,762,377.00		199,262,377.00					5.00%	
上海中城永前投资中心（有限合伙）	15,918,403.27		1,834,201.17	14,084,202.10					10.03%	

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
上海中城涌馨投资中心（有限合伙）	13,750,000.00			13,750,000.00					3.81%	
上海中城灿朔投资中心（有限合伙）	3,689,000.00			3,689,000.00						
上海中城永昱投资中心（有限合伙）	10,000,000.00			10,000,000.00					11.49%	
上海中城殷武投资中心（有限合伙）	9,000,000.00			9,000,000.00					5.60%	
中城永辉私募投资基金	6,500,000.00			6,500,000.00					3.25%	
上海中城渝通投资中心（有限合伙）	6,200,000.00			6,200,000.00					20.00%	
上海中城鱼际投资中心（有限合伙）	6,000,000.00			6,000,000.00					10.00%	
上海中城永殷投资中心（有限合伙）	14,000,000.00		14,000,000.00	0.00					4.83%	

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		
上海中城勇诺投资中心（有限合伙）	2,300,000.00		2,300,000.00	0.00					0.78%	
上海中城涌岚投资中心（有限合伙）	1,890,000.00			1,890,000.00					1.00%	
上海中城勇雅投资中心（有限合伙）	1,700,000.00			1,700,000.00					0.81%	
上海中城涌才投资中心（有限合伙）	1,200,000.00			1,200,000.00					0.46%	
宁波梅山保税港区中城永泰投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					2.16%	
上海中城承扶投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					25.00%	
上海中城硕蕴投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					0.89%	
上海中城永烁投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					1.16%	

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		
上海中城涌志投资中心（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					0.67%	
上海中城涌翼投资中心（有限合伙）	600,000.00			600,000.00					1.03%	
宁波梅山保税港区中城永荷投资中心（有限合伙）	500,000.00			500,000.00					0.28%	
宁波梅山保税港区中城永乾投资中心（有限合伙）	500,000.00			500,000.00					0.17%	
上海中城勇略投资中心（有限合伙）	200,000.00			200,000.00					2.78%	
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	100,000.00			100,000.00					0.0125%	
宁波梅山保税港区中城乾嘉投资中心（有限合伙）	0.00	1,000,000.00		1,000,000.00					0.20%	
宁波梅山保税港区中城永泽投资中心（有限合伙）	0.00	500,000.00		500,000.00					0.33%	

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	备注
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
宁波梅山保税港区中城永坤投资中心(有限合伙)	0.00	3,000,000.00		3,000,000.00					1.50%	
宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)	0.00	1,000,000.00		1,000,000.00					0.07%	
	464,758,403.27	79,262,377.00	108,134,201.17	435,886,579.10				15,320,000.00		

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
期初已计提减值余额	15,320,000.00	15,320,000.00
本期计提	0.00	0.00
其中：从其他综合收益转入		0.00
本期减少		0.00
其中：期后公允价值回升转回	/	0.00
期末已计提减值金余额	15,320,000.00	15,320,000.00

（4）可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

无

9、 长期应收款

(1) 长期应收款情况：

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
项目股东同比例配资	44,130,109.00		44,130,109.00	44,130,109.00		44,130,109.00
合计	44,130,109.00	0.00	44,130,109.00	44,130,109.00	0.00	44,130,109.00

(2) 期末长期应收款列示

单位：元币种：人民币

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占长期应收款比例(%)
睿茨资本管理(北京)有限公司	关联方	44,130,109.00	1-2年	100.00%
合计		44,130,109.00		100.00%

(3)截至2017年6月30日止,关联方长期应收款占长期应收款总金额的100.00%,详见“九、关联方及其交易”。

10、 长期股权投资

(1) 对联营、合营企业投资

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	期末持股比例 (%)
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	股权转让收益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
1、上海中城豫联投资管理有限公司	11,076,324.13			98,416.31						11,174,740.44		45.00
2、南京中城栖霞资产管理有限公司	5,834,290.56			6,607.51						5,840,898.07		40.00
3、上海中城昱朔资产管理有限公司	4,950,635.65			8,827.06						4,959,462.71		40.00
4、上海中城展理财富投资管理有限公司	607,775.46			86,101.65						693,877.11		19.00
5、中城新产业控股（深圳）有限公司（备注1）	29,943,384.45			6,265,805.34						36,209,189.79		25.00
6、睿茨资本管理（北京）有限公司（备注2）	2,500,000.00			-58,887.97						2,441,112.03		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
7、上海曲池商务咨询有限公司	-4,109.65									-4,109.65		50.00
小计	54,908,300.60	0.00	0.00	6,406,869.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	61,315,170.50		
二、联营企业										0.00		
1、中泰华信股权投资管理股份有限公司（备注3）	19,015,276.22		20,000,000.00		984,723.78					0.00		0.00
2、四川天佑归谷科技有限公司（备注4）	1,559,623.14									1,559,623.14		5.00
3、成都交大房产投资管理有限公司（备注5）	232,869,791.11			-20,447,466.81						212,422,324.30		47.40
小计	253,444,690.47	0.00	20,000,000.00	-20,447,466.81	984,723.78	0.00	0.00	0.00	0.00	213,981,947.43	0.00	
合计	308,352,991.07	0.00	20,000,000.00	-14,040,596.91	984,723.78	0.00	0.00	0.00	0.00	275,297,117.93	0.00	

备注：1、中城新产业控股（深圳）有限公司

中城新产业控股（深圳）有限公司系中城未来于2015年7月16日与深圳品颂投资管理有限公司等5家公司在深圳合资成立，公司注册资本16,000万元，其中：深圳品颂投资管理有限公司认缴出资额7,000万元，占注册资本43.75%，中城未来认缴

出资额 4,000 万元，占注册资本 25%，其余三家单位认缴出资比例分别为 12.5%、12.5%、6.25%。

根据 2016 年 1 月 14 日股东会决议，各原股东按各自认缴出资比例向新股东深圳市嘉鼎投资管理有限责任公司以 1.50 元/股的价格转让 2000 万股。其中：中城未来向新股东转让 500 万股，转让价 750 万元转让收益 250 万元。向新股东转让股权的同日，深圳品颂投资管理有限公司向原股东以 1.00 元/股的价格转让其持有的 1125 万股份，其中：中城未来向深圳品颂投资管理有限公司支付股权转让款 500 万元。上述的股权受让和受让属于一揽子交易，股权调整后中城未来对中城新产业控股（深圳）有限公司的持股比例仍为 25%。

2、睿茨资本管理（北京）有限公司

睿茨资本管理（北京）有限公司成立于 2015 年 7 月 23 日，公司注册资本 500 万，公司成立时的原始股东实际未出资。2015 年 8 月 30 日原始股东与中城未来、北京上古新锐房地产经纪股份有限公司以及嘉兴睿毅投资合伙企业（有限合伙）三个股东签订合作协议，转让原始股东认缴的全部股份，改由上述三个新股东认缴出资。2016 年 8 月 31 日公司已收到新股东全部出资 500 万元，其中：中城未来投资出资 250 万元，持股比例 50%。2016 年 12 月 30 日公司办妥工商变更登记，故此以 2016 年 12 月 31 日作为中城未来的股权收购日。

3、中泰华信股权投资管理股份有限公司

2017 年 3 月本公司将持有中泰华信股权投资管理股份有限公司 2000 万股股权转让于上海中科合臣化学有限责任公司，股权转让款为 22,984,723.78 元。

4、四川天佑归谷科技有限公司

四川天佑归谷科技有限公司（以下简称“天佑归谷”）系由四川长虹空调有限公司、成都交大房产开发有限责任公司等七家法人于 2015 年 3 月 31 日共同投资设立，注册资本 10,000 万元，其中：本公司的孙公司上海中城信达雅金融信息服务有限公司

出资 500 万元，持股比例 5%。因本公司董事长担任天佑归谷的董事从而对天佑归谷产生重大影响。

2016 年 3 月 16 日天佑归谷股东会决议，全体股东按持股比例减持公司 50%股权，减资后天佑归谷注册资本为 5000 万元，其中：上海中城信达雅金融信息服务有限公司出资减为 250 万元，持股比例仍为 5%。上述减资已于 2016 年 6 月 12 日由绵阳市工商局核准同意。

5、成都交大房产投资管理有限公司

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位:元币种:人民币

①上海中城豫联投资管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	5,832,036.05	5,047,551.16
其中：现金和现金等价物	5,827,103.99	5,042,619.10
非流动资产	19,000,720.48	20,001,755.23
资产合计	24,832,756.53	25,049,306.39
流动负债	32,888.52	435,252.76
非流动负债		
负债合计	32,888.52	435,252.76
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	24,799,868.01	24,614,053.63
按持股比例计算的净资产份额	11,159,940.60	11,076,324.13
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	11,159,940.60	11,076,324.13
	本期发生额	上期发生额
营业收入		1,399,676.40
财务费用	-14,372.41	-101,640.74
所得税费用	42,698.46	356,083.87
净利润	186,955.03	1,035,452.86
其他综合收益		
综合收益总额	186,955.03	1,035,452.86
本年度收到的来自合营企业的股利		

单位:元币种:人民币

②南京中城栖霞资产管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	14,607,751.44	14,812,683.83
其中：现金和现金等价物	14,607,751.44	14,812,683.83
非流动资产		
资产合计	14,607,751.44	14,812,683.83

②南京中城栖霞资产管理有限公司	期末余额	期初余额
流动负债	5,506.26	226,957.41
非流动负债		
负债合计	5,506.26	226,957.41
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	14,602,245.18	14,585,726.42
按持股比例计算的净资产份额	5,840,898.07	5,834,290.56
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	5,840,898.07	5,834,290.56
	本期发生额	上期发生额
营业收入		
财务费用	-21,990.00	-16,193.31
所得税费用	5,506.26	-22,578.93
净利润	16,518.76	38,692.24
其他综合收益		
综合收益总额	16,518.76	38,692.24
本年度收到的来自合营企业的股利		

单位:元币种:人民币

③上海中城昱朔资产管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	10,002,607.90	12,251,367.16
其中：现金和现金等价物	9,787,859.62	12,036,867.16
非流动资产	600,000.00	600,000.00
资产合计	10,602,607.90	12,851,367.16
流动负债	3,951.13	474,778.05
非流动负债		
负债合计	3,951.13	474,778.05
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	10,598,656.77	12,376,589.11
按持股比例计算的净资产份额	4,239,462.71	4,950,635.65

③上海中城昱朔资产管理有限公司	期末余额	期初余额
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	4,239,462.71	4,950,635.65
	本期发生额	上期发生额
营业收入		
财务费用	-33,936.67	-14,323.84
所得税费用	3,284.46	-5,473.54
净利润	29,560.13	-26,117.43
其他综合收益		
综合收益总额	29,560.13	-26,117.43
本年度收到的来自合营企业的股利		

单位:元币种:人民币

④上海中城展理财富投资管理有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	3,065,158.03	3,619,915.65
其中：现金和现金等价物	2,836,926.54	3,391,684.16
非流动资产	23,227.39	38,155.61
资产合计	3,088,385.42	3,658,071.26
流动负债	1,821,918.93	1,806,313.93
非流动负债		
负债合计	1,821,918.93	1,806,313.93
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,266,466.49	1,851,757.33
按持股比例计算的净资产份额	240,628.63	351,833.89
调整事项		255,941.57
--商誉		255,941.57
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	240,628.63	607,775.46
	本期发生额	上期发生额

④上海中城展理财富投资管理有限公司	期末余额	期初余额
营业收入		1,886,792.46
财务费用	-2,309.09	-3,494.05
所得税费用		20,711.01
净利润	-585,290.84	-1,037.79
其他综合收益		
综合收益总额	-585,290.84	-1,037.79
本年度收到的来自合营企业的股利		

单位:元币种:人民币

⑤中城新产业控股（深圳）有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	470,839,159.77	219,402,473.61
其中：现金和现金等价物	42,385,488.32	683,817.65
非流动资产	412,757,218.33	203,121,265.32
资产合计	883,596,378.10	422,523,738.93
流动负债	678,759,618.93	260,765,475.18
非流动负债	60,000,000.00	
负债合计	738,759,618.93	280,765,475.18
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	144,836,759.17	119,773,537.79
按持股比例计算的净资产份额	36,209,189.79	29,943,384.45
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	36,209,189.79	29,943,384.45
	本期发生额	上期发生额
营业收入	20,390,379.65	2,417,582.17
财务费用	5,738,899.59	467,635.48
所得税费用		
净利润	1,437,886.70	-13,872,413.44
其他综合收益		
综合收益总额	1,437,886.70	-13,872,413.44

⑤中城新产业控股（深圳）有限公司	期末余额	期初余额
本年度收到的来自合营企业的股利		
单位:元币种:人民币		
⑥睿茨资本管理（北京）有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	176,564,282.55	109,203,211.98
其中：现金和现金等价物	36,075,872.71	16,403,155.23
非流动资产	9,959.94	
资产合计	176,574,242.49	109,203,211.98
流动负债	168,772,768.20	104,320,519.47
非流动负债	2,927,469.51	
负债合计	171,700,237.73	104,320,519.47
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,874,004.76	4,882,692.51
按持股比例计算的净资产份额	2,437,002.38	2,441,346.26
调整事项		58,653.74
--商誉		58,653.74
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	2,437,002.38	2,500,000.00
	本期发生额	上期发生额
营业收入		
财务费用	-21,326.48	
所得税费用		
净利润	-8,687.75	
其他综合收益		
综合收益总额	-8,687.75	
本年度收到的来自合营企业的股利		

单位:元币种:人民币

⑦上海曲池商务咨询有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	5,944,358.03	6,902,079.71
其中：现金和现金等价物	5,944,358.03	6,902,079.71
非流动资产		
资产合计	5,944,358.03	6,902,079.71
流动负债	5,945,907.00	6,910,299.00
非流动负债		
负债合计	5,945,907.00	6,910,299.00
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-1,548.97	-8,219.29
按持股比例计算的净资产份额	-774.49	-4,109.65
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	-774.49	-4,109.65
	本期发生额	上期发生额
营业收入		
财务费用	-11,805.32	
所得税费用		
净利润	6,670.32	
其他综合收益		
综合收益总额	6,670.32	
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 联营企业的主要财务信息

单位:元币种:人民币

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	544,778,222.05	558,366,853.01
非流动资产	515,445,069.42	519,182,123.44
资产合计	1,060,223,291.47	1,077,548,976.45
流动负债	814,575,294.85	765,991,681.66
非流动负债	197,681,804.22	303,165,927.22

成都交大房产投资管理有限公司	期末余额	期初余额
负债合计	1,012,257,099.07	1,069,157,608.88
少数股东权益	-1,214,186.78	-892,721.07
归属于母公司股东权益	49,180,379.18	9,284,088.64
按持股比例计算的净资产份额	23,311,499.73	4,400,658.02
调整事项		228,469,133.09
--商誉		228,469,133.09
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	23,311,499.73	232,869,791.11
	本期发生额	上期发生额
营业收入	49,854,102.12	
财务费用	22,906,273.70	
所得税费用	32,346.10	
净利润	-43,138,115.64	
其他综合收益	0.00	
综合收益总额	-43,138,115.64	
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	

单位:元币种:人民币

②四川天佑归谷科技有限公司	期末余额	期初余额
流动资产	21,687,101.66	46,813,516.00
其中：现金和现金等价物	16,185,536.71	36,370,617.75
非流动资产		
资产合计	47,203,337.61	89,381,726.38
流动负债	10,606,786.89	54,110,854.39
非流动负债	1,511,363.63	4,078,409.09
负债合计	12,118,150.52	58,189,263.48
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	35,085,187.09	31,192,462.90

②四川天佑归谷科技有限公司	期末余额	期初余额
按持股比例计算的净资产份额	1,754,259.35	1,559,623.15
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	1,754,259.35	1,559,623.15
	本期发生额	上期发生额
营业收入	513,414.56	
财务费用	-310,264.28	
所得税费用		
净利润	-284,907.23	
其他综合收益		
综合收益总额	-284,907.23	
本年度收到的来自联营企业的股利		

11、 投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,608,639,574.82		1,608,639,574.82
2.本期增加金额			0.00
3.本期减少金额	0.00		0.00
(1) 处置			0.00
(2) 企业合并减少			0.00
4.期末余额	1,608,639,574.82		1,608,639,574.82
二、累计折旧和累计摊销			0.00
1.期初余额	168,102,835.89		168,102,835.89
2.本期增加金额	30,564,151.98		30,564,151.98
(1) 计提或摊销	30,564,151.98		30,564,151.98
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额	0.00		0.00
(1) 处置			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 企业合并减少			
4.期末余额	198,666,987.87		198,666,987.87
三、减值准备			
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,409,972,586.95		1,409,972,586.95
2.期初账面价值	1,440,536,738.93		1,440,536,738.93

注：投资性房地产系位于上海市虹桥路500号的中城国际大厦除第17、18、19层外的所有楼层，该投资性房地产原值为1,608,639,574.82元，净值为1,409,972,586.95元，该房产由孙公司上海城凯投资有限公司抵押给上海银行。

12、 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元币种：人民币

项目	房屋建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额		3,467,214.54	3,088,458.10	6,555,672.64
2.本期增加金额		0.00	88,930.94	88,930.94
(1) 外购		0.00	88,930.94	88,930.94
(2) 企业合并增加		0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额		0.00	63,360.00	63,360.00
(1) 处置或报废		0.00	63,360.00	63,360.00
(2) 企业合并减少		0.00	0.00	0.00
4.期末余额		3,467,214.54	3,108,430.04	6,575,644.58
二、累计折旧：		0.00	0.00	0.00
1.期初余额		2,520,011.56	1,302,161.72	3,822,173.28
2.本期增加金额		173,276.50	358,836.38	532,112.88
(1) 计提		173,276.50	358,836.38	532,112.88
(2) 企业合并增加		0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额		0.00	62,257.20	62,257.20
(1) 处置或报废		0.00	62,257.20	62,257.20

项目	房屋建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
(2) 企业合并减少		0.00	0.00	0.00
4.期末余额		2,693,288.06	1,598,740.90	4,292,028.96
三、减值准备：				
四、账面价值：				
1.期末账面价值		773,926.48	1,509,689.14	2,283,615.62
2.期初账面价值		947,202.98	1,786,296.38	2,733,499.36

说明：

①截至2017年6月30日止，公司已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为755,957.01元。

②截至2017年6月30日止，公司无因抵押担保而受到使用限制的固定资产。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

13、 长期待摊费用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	4,277,768.09	100,230.62	1,204,109.10		3,618,889.61
物业包干费		1,009,889.46			1,009,889.46
合计	4,722,768.09	1,110,120.08	1,204,109.10		4,628,779.07

14、 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	416,067,996.28	104,016,999.07	367,928,426.89	91,982,106.72
预提职工薪酬	10,870,154.83	2,717,538.71	18,160,766.78	4,540,191.70
预提投资顾问费	840,000.00	210,000.00	7,604,000.00	1,901,000.00
资产减值准备	1,886,934.04	471,733.51	1,886,934.04	471,733.51
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	5,300,000.00	1,325,000.00	5,300,000.00	1,325,000.00
其他可抵扣暂时性差异	100,000.00	25,000.00	100,000.00	25,000.00
合计	435,065,085.15	108,766,271.29	400,980,127.71	100,245,031.93

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元币种：人民币

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

15、 其他非流动资产

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	0.00	0.00
集合信托产品	0.00	250,000,000.00
自有资产管理项目	458,400,000.00	308,400,000.00
非流动资产预付款	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	460,900,000.00	560,900,000.00

(1) 集合信托

单位：元币种：人民币

项目	账面余额				减值准备	账面价值
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
中信信托有限责任公司	250,000,000.00		250,000,000.00	0.00		0.00
合计	250,000,000.00	0.00	250,000,000.00	0.00	0.00	0.00

(2) 自有资产管理项目

单位：元币种：人民币

项目	账面余额				减值准备	账面价值
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
昆山颐景园置业有限公司		150,000,000.00		150,000,000.00		150,000,000.00
西安雅荷房地产开发有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00		4,000,000.00
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	149,000,000.00			149,000,000.00		149,000,000.00
福州华旭思美装饰工程有限公司	120,400,000.00			120,400,000.00		120,400,000.00
成都博亚建筑装饰工程有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		35,000,000.00
合计	308,400,000.00	150,000,000.00	0.00	458,400,000.00	0.00	458,400,000.00

(3) 非流动资产预付款

①按账龄列示

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内				
1-2年	2,500,000.00	100.00%	2,500,000.00	100.00%
合计	2,500,000.00	100.00%	2,500,000.00	100.00%

②按预付对象归集的期末余额前五名情况：

单位：元币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因	占非流动资产预付款总额比例
成都归谷环境科技有限责任公司	拟投资单位	2,500,000.00	1-2年	战略投资预付款	100.00%
合计		2,500,000.00	/	/	100.00%

16、 资产减值准备

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	1,886,934.04	0.00	0.00	0.00	1,886,934.04
其他应收款坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金额资产	15,320,000.00	0.00	0.00	0.00	15,320,000.00
合计	17,206,934.04	0.00	0.00	0.00	17,206,934.04

17、 短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托借款	0.00	64,350,000.00
合计	0.00	64,350,000.00

(2) 期末已逾期未偿还的短期借款情况

无。

18、 应付账款

(1) 按款项性质列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付物业费	155,339.11	155,339.11
合计	155,339.11	155,339.11

(2) 按账龄列示

单位：元币种：人民币

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

(2) 期末应付账款明细如下：

单位：元币种：人民币

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款比例(%)	性质
-------	--------	----	----	------------	----

北京安信行物业管理有限公司	关联方	155,339.11	1年以内	100.00%	未付物业费
合计		155,339.11		100.00%	/

(3) 截至 2017 年 6 月 30 日止，关联方应付账款占应付账款总金额的 100.00%，详见“九、关联方及其交易”。

19、 预收款项

(1) 按款项性质列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收咨询费	25,343,186.11	16,180,800.00
预收管理费	4,624,833.86	8,207,145.21
预收租赁费	2,011,177.78	520,377.72
预收基金分红	1,008,065.08	
预收售楼款	100,000,000.00	
合计	132,987,262.83	24,908,322.93

(2) 按账龄列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	132,987,262.83	24,908,322.93
合计	132,987,262.83	24,908,322.93

(3) 期末余额较大的预收账款

单位：元币种：人民币

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄	占预收账款比例	性质
上海誉轶置业有限公司	客户	100,000,000.00	1年以内	75.20%	预收售楼款
安徽摩码置业有限公司	客户	16,180,800.00	1年以内	12.17%	预收咨询费
上海小寓信息科技有限公司	客户	6,527,629.95	1年以内	4.91%	预收咨询费
上海中城涌岚投资中心（有限合伙）	公司投资的基金	2,043,178.08	1年以内	1.54%	预收管理费用
上海满庭春置业有限公司	客户	1,765,479.45	1年以内	1.33%	预收咨询费

合计		126,517,087.48		95.15%	/
----	--	----------------	--	--------	---

(3) 截至 2017 年 6 月 30 日止预收账款中无关联方往来余额。

20、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	30,515,421.33	14,221,022.21	32,150,287.95	12,586,155.59
二、离职后福利-设定提存计划	140,110.30	1,575,138.52	1,564,377.02	150,871.80
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	30,655,531.63	15,796,160.73	33,714,664.97	12,737,027.39

(2) 短期薪酬列示

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	30,381,405.53	12,550,645.33	30,484,761.97	12,447,288.89
二、职工福利费	0.00	411,191.12	411,191.12	0.00
三、社会保险费	55,062.80	772,710.76	772,479.86	55,293.70
其中：医疗保险费	50,628.10	641,275.00	640,985.00	50,918.10
工伤保险费	792.70	16,075.82	15,909.52	959.00
生育保险费	3,642.00	55,181.14	55,406.54	3,416.60
四、住房公积金	78,953.00	486,475.00	481,855.00	83,573.00
五、工会经费和职工教育经费	0.00	0.00	0.00	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	30,515,421.33	14,221,022.21	32,150,287.95	12,586,155.59

(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	132,915.90	1,504,397.78	1,492,966.88	144,346.80
2、失业保险费	7,194.40	70,740.74	71,410.14	6,525.00
3、企业年金缴费				0.00
合计	140,110.30	1,575,138.52	1,564,377.02	150,871.80

21、 应交税费

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,487,679.46	5,268,753.03
营业税	0.00	0.00
城市维护建设税	69,619.03	154,224.23
企业所得税	45,467,205.50	19,632,225.09
个人所得税	414,973.88	4,315,731.26
房产税	2,956,101.23	2,954,758.25
教育费附加	240,415.30	264,610.81
河道费	1,341.43	50,318.70
其他税费	2,222.39	0.00
合计	53,639,558.22	32,640,621.37

22、 应付利息

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	0.00	1,989,617.78
企业债券利息	28,575,068.45	2,193,698.60
合计	28,575,068.45	4,183,316.38

说明：期末无已逾期未支付的利息。

23、 其他应付款

(1) 按款项性质列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目公司股东其他投入款	90,000,000.00	90,000,000.00
项目意向金	1,704,072.16	6,704,072.16
应付投资收益	19,310,584.37	13,007,386.29
应付金融机构利息	0.00	6,774,308.70
应付投资顾问费	1,770,318.22	13,198,800.00
租赁保证	15,949,346.30	13,065,811.04
其他	6,420,857.20	9,378,551.67
合计	135,155,178.25	152,128,929.86

(2) 按账龄列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	31,200,810.34	47,612,183.42
1-2年（含2年）	5,207,978.85	5,678,473.09
2-3年（含3年）	98,746,389.06	98,838,273.35
3年以上		0.00
合计	135,155,178.25	152,128,929.86

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
项目公司股东其他投入款	90,000,000.00	投资项目尚未结束
租赁保证	12,168,085.09	承租户的租赁保证金
项目意向金	1,704,072.16	项目尚未清算
合计	103,872,157.25	/

(3) 期末其他应付款中欠款前五名：

债权人名称	与本公司关系	金额	账龄分析		占其他应付款	性质或内容
			1年以内(含1年)	2-3年(含3年)		
广东世纪城集团有限公司	项目合作方	45,000,000.00		45,000,000.00	33.30%	项目公司股东其他投入
深圳世联行地产顾问股份有限公司	关联方	45,000,000.00		45,000,000.00	33.30%	项目公司股东其他投入
上海源岳投资管理中心	资金提供方	7,574,794.51	7,574,794.51		5.60%	借款利息
上海丞岳企业管理中心	资金提供方	4,181,917.80	4,181,917.80		3.09%	借款利息
北京华远资产管理 有限公司及下属或 关联单位	资金提供方	2,991,575.36	2,991,575.36		2.21%	借款利息
合计		104,748,287.67	14,748,287.67	90,000,000.00	77.50%	/

(4) 截至 2017 年 6 月 30 日止其他应付款关联方余额占其他应付款总金额的 33.33%，详见“九、关联方关系及其交易”。

24、 一年内到期的非流动负债

单位：元币种：人民币

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

25、 其他流动负债

(1)按项目列示：

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业间借款	1,270,000,000.00	170,000,000.00
受托投资业务资金	351,000,000.00	551,000,000.00
合计	1,621,000,000.00	721,000,000.00

(2) 按债权人归集的期末余额前五名的企业间借款情况：

单位：元币种：人民币

序号	债权人	金额
1	俊发地产有限责任公司	300,000,000.00
2	协信投资有限公司	200,000,000.00
3	上海源岳投资管理中心	200,000,000.00
4	上海丞岳企业管理中心	200,000,000.00
5	上海联劝公益基金会	200,000,000.00
	合计	1,100,000,000.00

本期利率区间为 7%-18.25%。

(3) 期末受托投资业务资金情况：

单位：元币种：人民币

债权人	期末余额	期初余额
上海源岳投资管理中心	200,000,000.00	400,000,000.00
北京华远资产管理有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00
北京华远西单购物中心有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
北京西购投资咨询有限责任公司	16,000,000.00	16,000,000.00
合计	351,000,000.00	551,000,000.00

本期利率区间为 6.90%-9.50%。

26、 长期借款

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托借款	99,000,000.00	0.00
质押、抵押、保证等混合借款	1,129,500,000.00	1,142,000,000.00
合计	1,228,500,000.00	1,142,000,000.00

期末信托借款明细

贷款人	借款人	贷款金额	贷款期限	备注
中国对外经济贸易信托有限公司	本公司	99,000,000.00	2017.05.26-2019.05.26	
合计		99,000,000.00		

期末质押、抵押、保证等混合借款明细

单位：元币种：人民币

贷款人	借款人	贷款金额	贷款期限	股权质押物	房产抵押物	保证人
上海银行股份有限公司徐汇支行	上海城凯投资有限公司	1,129,500,000.00	2014.9.24-2022.6.16	21家资管公司100%股权	21家资管公司的房产	上海中城联城投资有限公司
合计		1,129,500,000.00				

注1：21家资管公司详见“五、1、公司纳入合并范围的子公司（有限合伙企业）的基本情况”。

注2：21家资管公司的房产为位于上海市虹桥路500号的中城国际大厦除第17、18、19层外的所有楼层。

27、 应付债券

(1) 应付债券

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开发行2015年公司债（第一期）	297,450,000.00	296,600,000.00
非公开发行2016年公司债券（第一期）	498,500,000.00	498,000,000.00
合计	795,950,000.00	794,600,000.00

(2) 应付债券的增减变动

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
非公开发行2015年公司债（第一期）	100	2015年12月30日	3年	300,000,000.00	296,600,000.00			-850,000.00		297,450,000.00
非公开发行2016年公司债券（第一期）	100	2016年12月6日	5年	500,000,000.00	498,000,000.00			-500,000.00		498,500,000.00
合计	/	/	/	800,000,000.00	794,600,000.00	0.00	0.00	-1,350,000.00	0.00	795,950,000.00

注：公司于2016年12月7日发布《上海中城联盟投资管理股份有限公司关于非公开发行2016年公司债券（第一期）发行结果公告》，“根据上海证券交易所2015年

12月15日《关于对上海中城联盟投资管理股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2015】2438号），在发行有效期内，公司于2016年12月6日完成了非公开发行2016年公司债券（第一期）发行工作，实际发行规模5亿元，票面利率6.5%”。2016年12月7日和2016年12月29日公司收到2016年第一期公司债500,000,000.00元，扣除交易承销费2,000,000.00元，实际到位资金498,000,000.00元。

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间

无。

(4) 划分为金融负债的其他金融工具：

无。

28、 股本

单位：元币种：人民币

	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

明细如下：

单位：元币种：人民币

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	账面余额	比例			账面余额	比例
万通投资控股股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
万科企业股份有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
上海南都集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
建业住宅集团（中国）有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
重庆协信控股（集团）有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海大家置业有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
成都信达房产实业有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
重庆龙湖地产发展有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
江苏省华建建设股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%

股东名称	期初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	账面余额	比例			账面余额	比例
南京新城发展股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	6,300,000.00	0.39%			6,300,000.00	0.39%
青岛天泰房地产开发股份有限公司	20,000,000.00	1.22%			20,000,000.00	1.22%
立丰（西安）房地产开发有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
俊发地产有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
郑州金成房地产有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
西安雅荷房地产开发有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
泰禾（福建）集团有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
国世通控股有限公司(原国世通投资管理有限公司)	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
北京市华远置业有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
苏州阳光新地置业有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
远大空调有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
河南新地置业有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
广西龙基置业有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
旭辉集团股份有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
上海信义房屋中介咨询有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
安徽金大地投资控股有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
宁夏中房实业集团股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
博泰投资集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
淮南市中信房地产开发有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海贰比贰资产管理有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%

股东名称	期初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	账面余额	比例			账面余额	比例
海航投资集团股份有限公司(原亿城投资集团股份有限公司)	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
新光控股集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
金宝街有限责任公司(原金宝街控股股份有限公司)	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
青岛城市建设集团股份有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
四川蓝光和骏实业有限公司(原四川蓝光和骏实业股份有限公司)	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
复地(集团)股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
朗诗集团股份有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
大汉城镇建设有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
当代节能置业股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
深圳世联行地产顾问股份有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
江苏中大地产集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海正大置业有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
江西益达投资发展有限公司	50,000,000.00	3.06%			50,000,000.00	3.06%
中粮地产(集团)股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
亲和源股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
内蒙古伊泰置业有限责任公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
上海东渡丰汇投资发展有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
西安荣华集团有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
湖北人信房地产开发有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
宁波维科精华集团股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
青岛海润汇投资有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
苏州广大投资集团有限公司	10,000,000.00	0.61%			10,000,000.00	0.61%
南京栖霞建设股份有限公司	30,000,000.00	1.83%			30,000,000.00	1.83%
合计	1,636,300,000.00	100.00%	0.00	0.00	1,636,300,000.00	100.00%

29、 资本公积

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	162,498,886.42			162,498,886.42
其他资本公积	-124,550.91			-124,550.91
合计	162,374,335.51			162,374,335.51

30、 其他综合收益

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	8,559,506.64	-9,066,265.32	0.00	0.00	-9,066,265.32	0.00	-506,758.68
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益（注）	1,947,669.24	-9,066,265.32	0.00	0.00	-9,066,265.32	0.00	-7,118,596.08
外币财务报表折算差额	6,611,837.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,611,837.40
合计	8,559,506.64	-9,066,265.32	0.00	0.00	-9,066,265.32	0.00	-506,758.68

31、 盈余公积

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	130,712,727.32			130,712,727.32
合计	130,712,727.32			130,712,727.32

32、 未分配利润

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期初未分配利润	391,014,583.14	430,905,392.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	116,847,869.15	115,112,030.46
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	130,904,000.00	204,537,500.00
期末未分配利润	376,958,452.29	341,479,923.10

33、 少数股东权益

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期初少数股东权益	-40,409,642.81	-25,297,381.16
加：少数股东损益	-9,755,487.15	-7,192,245.61
加：少数股东投入资本		
少数股东投入和减少资本/其他		
减：少数股东利润分配（注）		
期末少数股东权益	-50,165,129.96	-32,489,626.77

注：中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）于2016年11月25日召开合伙人会议，决定向少数股东天津中城基业投资管理有限公司分配利润1000万元，其余合伙人暂不分配。

34、 营业收入和营业成本

（1） 营业收入及营业成本

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	307,428,590.85	88,349,965.18	407,774,906.08	229,276,551.87
其他业务收入				

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
合计	307,428,590.85	88,349,965.18	407,774,906.08	229,276,551.87

(2) 营业收入

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、自有资产管理收入	121,653,153.59	16,071,489.71	253,261,984.61	137,037,611.93
二、受托资产管理收入	141,690,567.87	40,803,520.44	119,441,197.03	60,874,334.18
1、基金管理收入	110,476,429.83	13,965,550.58	43,608,594.30	11,788,306.93
2、其他受托资产管理收入	31,214,138.04	26,837,969.86	75,832,602.73	49,086,027.25
三、顾问服务收入	24,838,119.52	259,485.89	2,996,686.71	16,778.70
四、房屋经营收入	19,246,749.88	31,215,469.14	32,075,037.73	31,347,827.06
合计	307,428,590.86	88,349,965.18	407,774,906.08	229,276,551.87

(3) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
受托投资成本	26,837,969.86	49,086,027.25
自有资产投资成本	16,071,489.71	130,283,022.32
基金投资项目管理费	8,344,981.63	8,917,576.76
资产投资项目管理费	0.00	5,853,752.00
房产租赁佣金	651,594.16	857,644.04
职工薪酬	3,927,984.25	2,796,761.21
差旅费	1,343,219.08	717,515.58
交通费	53,851.09	47,090.66
通讯费	24,869.01	13,098.99
车费、误餐费等	5,456.30	7,757.36
投资性房地产折旧	30,564,151.98	30,564,151.98
互联网成本	145,899.94	

项目	本期发生额	上期发生额
其他	378,498.17	132,153.72
合计	88,349,965.18	229,276,551.87

(4) 本期前五名客户的营业收入情况

单位：元币种：人民币

客户名称	营业收入	占营业收入比例（%）
福建华融鼎泰投资有限公司	18,712,845.68	6.08%
上海盛铭房地产开发有限公司	15,874,689.19	5.16%
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	15,746,859.65	5.12%
上海三盛房地产（集团）有限责任公司	13,914,399.47	4.52%
株洲市大汉房地产开发有限公司	10,876,841.55	3.54%
合计	75,125,635.54	24.42%

35、 营业税金及附加

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	0.00	13,649,551.14
城市维护建设税	180,695.23	80,380.07
教育费附加	700,737.91	329,840.49
河道费及其他	46,174.15	65,968.12
房产税	5,488,876.94	4,475,171.94
土地使用税	135,140.52	
合计	6,551,624.75	18,600,911.76

36、 销售费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
会务费	135,385.61	1,270.50
促消费		

合计	135,385.61	1,270.50
----	------------	----------

37、 管理费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,840,463.59	15,486,055.04
保险费	272,094.40	277,350.00
折旧费	549,912.88	499,330.99
差旅费	813,297.08	2,047,070.05
办公费	1,015,463.80	1,819,631.44
会议费	1,630,912.70	
聘请中介机构费	-	7,890,118.17
咨询费	5,554,294.80	200,063.36
长期待摊费用摊销	1,064,895.54	508,631.93
房屋租赁费	118,628.79	222,000.00
物业管理费	537,842.32	100,401.60
外包劳务费	0.00	539,987.38
加班误餐费	26,922.20	45,522.61
水电能源	664,591.43	2,107,799.93
业务招待费	0.00	161,164.51
土地使用税	0.00	
其他	515,882.50	23,544,830.03
合计	24,605,202.03	55,293,742.53

38、 财务费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	60,411,151.18	45,816,398.49
减：利息收入	1,526,926.39	1,652,208.12
汇兑损失	3,253,041.89	2,749,611.28

减：汇兑收益	5,544,753.20	1,417,512.87
手续费	39,953.33	48,080.51
合计	56,632,466.81	45,544,369.29

39、 资产减值损失

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		20,302.80
可供出售金融资产减值损失		0.00
合计		20,302.80

40、 投资收益

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-14,040,596.91	-3,450,658.81
处置长期股权投资产生的投资收益(注 1)	2,984,723.78	50,957.99
可供出售金融资产在持有期间的投资收益（注 2）	20,550,456.07	40,970,339.07
委托理财取得的投资收益	203,698.66	92,627.74
处置可供出售金融资产取得的投资收益		4,611,569.27
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	9,698,281.60	42,274,835.26

注：1、转让联营企业中泰华信股权投资管理股份有限公司的股权的转让收益为 2,984,723.78 元。

2、可供出售金融资产在持有期间的投资收益共计 20,550,456.07 元，其中：集合信托所获得的投资收益 14,304,657.53 元，有限合伙基金 GP 及 LP 配比出资对应获得的投资收益 6,245,798.54 元。

有限合伙基金 GP 及 LP 配比出资对应获得的投资收益具体如下：

有限合伙基金名称	投资收益金额	占有限合伙企业投资收益比例
上海亿悦投资中心（有限合伙）	2,391.44	0.04%
上海中城永鹤投资中心（有限合伙）	-2,305.06	-0.04%
上海中城昱朔资产管理有限公司	720,000.00	11.53%
上海中城优盛投资中心（有限合伙）	60,294.63	0.97%
中城永益基金	37,699.40	0.60%
中城永信基金	53,411.82	0.86%
上海中城永宣投资中心（有限合伙）	60,697.32	0.97%
上海中城乾益投资中心（有限合伙）	3,738,645.00	59.86%
上海中城永殷投资中心（有限合伙）	807,168.48	12.92%
上海中城涌才投资中心（有限合伙）	132,801.48	2.13%
上海中城勇诺投资中心（有限合伙）	72,653.39	1.16%
合计	6,245,798.54	-

41、 营业外收入

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	0.00		0.00
其中：固定资产处置利得	0.00		0.00
政府补助	3,480,700.29	37,027,597.56	3,480,700.29
违约金收入	532,738.15		532,738.15
保险赔款收入			
其他			
合计	4,013,438.44	37,027,597.56	4,013,438.44

其中：本期政府补助明细：

单位：元币种：人民币

补助项目	拨款方	金额	与资产相关/收益相关
------	-----	----	------------

经济园区退税	奉贤区临海社区办事处杭州湾经济园区	1,128,100.00	与收益相关
企业发展基金	上海杭州湾经济园区	2,352,600.29	与收益相关
合计		3,480,700.29	

42、 营业外支出

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠		37,889.01	
违约金支出			
其他	92,214.17		92,214.17
合计	92,214.17	37,889.01	92,214.17

43、 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	49,715,962.68	40,219,164.99
递延所得税费用	-12,034,892.35	-9,836,648.69
合计	37,681,070.33	30,382,516.29

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	144,773,452.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	36,193,363.09
子公司适用不同税率的影响	-1,487,707.24
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
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	
所得税费用	37,681,070.33

44、 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,526,926.39	1,652,208.12
补贴收入	3,480,700.29	37,014,665.20
其他营业外收入		12,932.36
租赁押金		20,000.00
其他往来款项	220,930,197.20	191,756,236.68
合计	225,937,823.88	230,456,042.36

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费支出	39,953.33	48,080.51
销售费用支出	135,385.61	1,270.50
管理费用支出	18,990,393.61	17,146,326.33
营业外支出	92,214.17	37,889.01
其他往来款项	169,821,642.31	2,134,826.13
合计	189,079,589.03	19,368,392.48

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	1,690,000,000.00	1,480,000,000.00
合计	1,690,000,000.00	1,480,000,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还企业间借款	790,000,000.00	2,801,620,000.00
合计	790,000,000.00	2,801,620,000.00

45、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元币种：人民币

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	107,092,382.01	107,919,784.85
加：资产减值准备		-20,302.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,114,064.86	31,063,482.97
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,064,895.54	565,105.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	71,102.80	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	56,632,466.81	45,816,398.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,698,281.60	-42,274,835.26
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,521,239.36	-7,358,561.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-149,642,259.38	291,844,125.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	168,845,697.03	30,482,186.23
其他		

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	196,958,828.71	458,037,383.61
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	282,902,953.17	304,006,381.33
减：现金的期初余额	267,592,861.50	565,162,251.88
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	15,310,091.67	-261,155,870.55

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	282,902,953.17	304,006,381.33
其中：库存现金	64,923.29	45,711.49
可随时用于支付的银行存款	1,301.97	303,960,669.84
可随时用于支付的其他货币资金	282,836,727.91	
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	282,902,953.17	304,006,381.33

说明：期初使用受限的其他货币资金不作为现金及现金等价物，详见“六、1、货币资金”项下的说明。

七、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中城赋比兴投资基金管理中心	上海市	北京市	非证券业务的投资管理、咨询	98.86	1.14	出资设立
中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	上海市	天津市	受托管理股权投资基金	97.03	0.99	出资设立
上海中城未来投资有限公司	上海市	上海市	实业投资，创业投资，投资管理	100.00		出资设立
上海中城信达雅金融信息服务有限公司	上海市	上海市	金融信息服务	100.00		出资设立
上海岳仑投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理，资产管理，实业投资		100.00	当年新设立
上海中城联城投资有限公司	上海市	上海市	投资管理，资产管理，实业投资	100.00		出资设立
上海城凯投资有限公司	上海市	上海市	投资管理，资产管理，实业投资		78.26	出资设立
21家资管公司						出资设立
其中：上海翠誉投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海鼎月投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海封硕投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海荷筑投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立

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	
上海贺承投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海鹤励投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海骏界投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海礼响投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海罗贵投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海觅盛投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海适豪投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海望麒投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海杏雅投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海旭杏投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海毅翠投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海翼菲投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海引鼎投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海雍辉投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海雍阅投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海郁景投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 物业管理, 自有房屋租赁		100.00	出资设立

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	
上海尊罗投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，物业管理，自有房屋租赁		100.00	出资设立
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	股权投资基金管理，股权投资		99.00	出资设立
中城国际（香港）投资管理有限公司	境外	香港特别行政区	境外直接投资、资产管理业务	100.00		出资设立
中城国际道合投资管理有限公司	境外	英属维尔京群岛	境外直接投资、资产管理业务		100.00	出资设立
中城国际道吉投资管理有限公司	境外	英属维尔京群岛	境外直接投资、资产管理业务		100.00	出资设立
中城国际道同投资管理有限公司	境外	英属维尔京群岛	境外直接投资、资产管理业务		100.00	出资设立
上海中城联盟财富金融信息服务有限公司	上海市	上海市	金融信息服务，投资信息咨询	100.00		出资设立
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	股权投资管理，企业管理	99.00		出资设立
上海中城勇圣投资中心（有限合伙）	上海市	上海市	实业投资、投资管理	97.00	3.00	本年新设立
上海中城意含投资中心（有限合伙）	上海市	上海市	实业投资、投资管理	97.00	3.00	本年新设立
上海桂寰实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询，房地产开发经营		100.00	本年新设立

(2) 重要的非全资子公司

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	本期归属于少数股东的其他综合收益	期末少数股东权益余额
中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	1.98%	133,641.88			4,493,382.95

上海城凯投资有限公司	21.74%	-10,612,889.85			-59,856,139.27
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	1.00%	724,379.67			4,963,934.36

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	231,736,495.06	1,600,000.00	233,336,495.06	6,420,656.11	0.00	6,420,656.11
上海城凯投资有限公司	1,137,088,061.94	469,166,081.50	1,606,254,143.44	678,557,534.62	1,129,500,000.00	1,808,057,534.62
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	141,679,075.62	383,996,182.01	525,675,257.63	29,281,821.31	0.00	29,281,821.31

续表 1:

单位:元币种:人民币

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	224,736,151.27	1,600,000.00	226,336,151.27	6,169,227.12	0.00	6,169,227.12
上海城凯投资有限公司	1,524,676,688.80	76,290,489.98	1,600,967,178.78	630,093,231.21	1,142,000,000.00	1,772,093,231.21

上海中城年代股权投资基金管理有限公司	105,708,805.91	413,868,006.18	519,576,812.09	95,621,343.21		95,621,343.21
--------------------	----------------	----------------	----------------	---------------	--	---------------

续表 2

单位:元币种:人民币

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	6,621,526.22	6,748,914.80		-4,779,292.16
上海城凯投资有限公司	8,737.86	-35,677,338.75		-214,966.21
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	102,221,063.00	72,437,967.44		-96,575,998.71

续表 3

2、 单位:元币种:人民币

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	943,281.21	500,306.69		-427,356.08
上海城凯投资有限公司	9,000.00	-34,879,248.26		4,403,015.83
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	29,725,255.88	22,156,034.35		-6,549,735.26

- 1、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易
无。

2、 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的 会计处理方法
				直接	间接	
上海中城豫联投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 投资管理		45.00	权益法
南京中城栖霞资产管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	资产管理, 投资管理		40.00	权益法
上海中城昱朔资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 投资管理		40.00	权益法
上海中城展理财富投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理, 投资管理		19.00	权益法
中城新产业控股(深圳)有限公司	上海市	上海市	资产管理, 投资管理		25.00	权益法
睿茨资本管理(北京)有限公司	北京市	北京市	投资管理, 投资咨询, 项目投资		50.00	权益法
上海曲池商务咨询有限公司	上海市	上海市	商务信息咨询, 企业管理咨询		50.00	权益法
中泰华信股权投资管理股份有限公司	上海市	上海市	股权投资管理, 实业投资, 创业 投资	17.39		权益法
四川天佑归谷科技有限公司	四川省绵阳市	四川省绵阳市	家用电器及室内空气环境控制 系统等设备的研发、制造、销售、 安装及售后		5.00	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	
成都交大房产投资管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	投资管理，投资咨询		47.40	权益法

认定为合营企业以及持有 20%以下表决权但具有重大影响的联营企业的依据详见本附注“六、10、（1）对联营、合营企业投资”项下的说明。

(2) 重要合营企业和联营企业的主要财务信息

详见本附注“六、10、（2）重要合营企业的主要财务信息及联营企业主要财务信息”。

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制：

无。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无。

3、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

八、 与金融工具相关的风险

本公司的金融资产包括应收款项、其他流动资产、可供出售金融资产，其他非流动资产等，金融负债包括包括借款、应付款项、其他流动负债和其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险如下所述：

1、 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司的可供出售金融资产、货币资金、其他货币资金均存放于信用良好的商业银行或由这些银行托管。公司的应收款主要为应收资产管理费、各项押金等，信用风险较低，且根据减值测试情况对应收款已充分计提了坏账准备，将该类金融资产的信用风险降低至最低水平，所以公司信用风险较小。

对于信用记录不良的客户，本公司必要时会要求提供抵质押物、担保等信用增级来降低信用风险敞口至可接受水平。截止 2016 年 12 月 31 日，本公司金融资产无需要披露的相关信用增级事项。

2、 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变化而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 外汇风险

公司以美元出资成立境外子公司，公司境外投资活动以美元结算，公司期末存在较大金额的以美元结算的基金项目，随着公司境外投资活动的开展，人民币对相关货币的汇率波动具有不确定性，将有可能给公司带来汇兑损失。2016年度本公司计入当期费用额汇兑收益为8,209,563.16元。截止2016年12月31日本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于短期借款、长期借款以及非公开发行的公司债券。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临

公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率和浮动利率合同的相对比例。截止2016年12月31日，本公司短期借款、长期借款以及应付债券合计2,000,950,000.00元，占公司资产总额的比例为37.80%，整体利率风险较小。

3、其他价格风险

本公司资产无特殊情况，不会产生重大价格风险。

3、流动风险

融资的流动性风险是指在自有资金不足的同时出现融资困难，导致公司不能按期偿付债务甚至经营难以为继的风险。本公司要求各自公司负责其自身的现金流量预测。公司总部财务部在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在总部层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备，以满足短期和长期的资金需求。

九、 关联方关系及其交易

1、本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、本公司的控制方

本公司无实际控制方。

3、本公司的子公司

详见“五、1、公司纳入合并范围的子公司（有限合伙企业）的基本情况”。

4、本公司的合营和联营企业

详见“六、10、长期股权投资”。

5、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
深圳世联行地产顾问股份有限公司	本公司董事控制的公司
深圳世联兴业资产管理有限公司	本公司董事控制的公司
北京安信行物业管理有限公司上海分公司	本公司董事控制公司的分公司
青岛新地集团有限公司	本公司监事长任职的公司

江苏一德集团有限公司	本公司监事控制的公司
南京新城发展股份有限公司	本公司监事任职的公司
天津中城基业投资管理有限公司	本公司董事兼总裁控制的公司
建业住宅集团（中国）有限公司	本公司董事任职的公司
河南建业恒新置业有限公司	本公司董事任职的公司的控股子公司
苏州阳光新地置业有限公司	本公司监事长任职的公司的控股子公司

6、关联方交易

(1) 自有资产管理收入

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
南京新城发展股份有限公司	自有资产管理收入	协商价	1,553,424.66	1.28%
河南建业恒新置业有限公司	自有资产管理收入	协商价	1,725,000.00	1.42%
苏州阳光新地置业有限公司	自有资产管理收入	协商价	849,056.60	0.70%
中城新产业投资（深圳）有限公司	自有资产管理收入	协商价	7,057,534.28	5.80%

续表：单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
中城新产业投资（深圳）有限公司	自有资产管理收入	协商价	18,974,412.01	5.19%
江苏一德集团有限公司	自有资产管理收入	协商价	18,910,033.60	5.18%

(2) 其他受托资产管理收入

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例

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

续表单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
中城新兴产业投资（深圳）有限公司	其他受托资产管理收入	协商价	6,047,040.58	5.46%

(3) 接受劳务

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
北京安信行物业管理有限公司	物业管理	协商价	463,533.96	86.18%

续表单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
北京安信行物业管理有限公司	物业管理	协商价	883,184.83	62.93%

(4) 自有资产投资成本支出

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
建业住宅集团（中国）有限公司	自有资产投资成本支出	协商价	5,732,876.71	6.49%

续表单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例
青岛天泰集团股份有限公司	自有资产投资 成本支出	协商价	1,089,469.18	0.67%

7、关联方应收应付款项余额

(1) 关联方自有资产管理项目及受托资产管理项目

单位：元币种：人民币

关联方	拆借期初余额	本期增加	本期减少	拆借期末余额	起始日	到期日
企业间借款：						
建业住宅集团（中国）有限公司	0.00	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00	2017/3/13	2017/6/14
合计	0.00	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00	/	/
自有资产管理及受托资产管理：						
中城新产业投资（深圳）有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	2016/1/5	2018/1/5
南京新城发展股份有限公司		150,000,000.00		150,000,000.00	2017/6/2	2017/9/2
河南建业恒新置业有限公司		990,000,000.00		990,000,000.00	2017/06/29	2017/7/3
苏州阳光新地置业有限公司		180,000,000.00		180,000,000.00	2017/06/26	2017/7/4
合计	70,000,000.00	1,320,000,000.00	0.00	1,390,000,000.00		

(2) 应收关联方款项

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中城新产业投资（深圳）有限公司	7,057,534.28	
预付账款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	92,873.24	
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	
长期应收款	睿茨资本管理（北京）有限公司	44,130,109.00	

续表：单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期初余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	中城新产业投资（深圳）有限公司	115,068.53	
预付账款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	92,858.84	
其他应收款	北京安信行物业管理有限公司上海分公司	1,713,736.83	
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	
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

单位：元币种：人民币

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

续表单位：元币种：人民币

项目	关联方	期初账面余额
其他应付款	深圳世联行地产顾问股份有限公司	45,000,000.00
其他应付款	陕西中城和谐投资管理有限公司	201,643.84

十、或有事项

除“六、27、长期借款”中所列担保事项外，无其他重大或有事项。

十一、承诺事项

截至2017年6月30日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

截至2017年6月30日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元币种：人民币

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	62,291,419.03	100.00%	1,225,315.07	3.56%	61,066,103.96
其中：组合 1					0.00
组合 2	62,291,419.03	100.00%	1,225,315.07	0.04	61,066,103.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					0.00
合计	62,291,419.03	100.00%	1,225,315.07	3.56%	61,066,103.96

续表1：单位：元币种：人民币

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	34,405,346.26	100.00%	1,225,315.07	3.56%	33,180,031.19
其中：组合 1					0.00

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	
组合 2	34,405,346.26	100.00%	1,225,315.07	0.04	33,180,031.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					0.00
合计	34,405,346.26	100.00%	1,225,315.07	3.56%	33,180,031.19

其中：

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项无。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：
组合 1，期末单独进行减值测试的应收账款：
无。

组合 2，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
6个月以内	58,207,035.46	0.00	0.00%
6个月—1年	4,084,383.57	1,225,315.07	30.00%
合计	62,291,419.03	1,225,315.07	

依据的说明：除属于保证金或押金性质的款项、应收任职员工备用金、应收关联方款项、存在明显减值迹象的应收款项以外的应收账款。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例	坏账准备期末金额
西安雅荷房地产开发有限公司	非关联方	40,381,013.70	6个月以内 36,296,630.1390元；6个月-1年 4,084,383.57元	64.83%	1,225,315.07

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
中城新产业投资(深圳)有限公司	非关联方	7,057,534.28	6个月以内	11.33%	
福州华旭思美装饰工程有限公司	非关联方	4,116,690.40	6个月以内	6.61%	
宁波东渡房地产开发有限公司	非关联方	2,712,328.77	6个月以内	4.35%	
河南建业恒新置业有限公司	非关联方	1,725,000.00	6个月以内	2.77%	
合计		55,992,567.15		89.89%	1,225,315.07

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元币种：人民币

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	683,875,888.54	100.00%	-	-	683,875,888.54
其中：组合1	683,875,888.54	100.00%	-	-	683,875,888.54
组合2	-				-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-
合计	683,875,888.54	/	-	/	683,875,888.54

续表1

单位：元币种：人民币

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	736,819,564.72	100.00%	-	-	736,819,564.72
其中：组合 1	736,819,564.72	100.00%	0.00		736,819,564.72
组合 2	-				-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-
合计	736,819,564.72	/	-	/	736,819,564.72

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款无。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：
组合 1，期末单独进行减值测试的其他应收款：

单位：元币种：人民币

其他应收款（按类别）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	不计提理由
保证金、押金	900.00			未发生减值
关联方往来	683,593,110.74			未发生减值
员工备用金	281,877.80			未发生减值
合计	683,875,888.54	0.00	0.00	

组合 2，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：无。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末金额	款项性质

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末金额	款项性质
上海中城联城投资有限公司	合并范围内的子公司	536,841,014.73	6个月以内 198,500,011元; 6个月至1年 338,341,003.73元	78.50%		往来款
上海中城未来投资有限公司	合并范围内的子公司	145,286,862.15	6个月以内	21.24%		往来款
上海城凯投资有限公司	合并范围内的子公司	1,266,615.24	2-3年	0.19%		往来款
吴冬梅	公司员工	200,000.00	6个月以内	0.03%		备用金
上海中城信达雅金融信息服务有限公司	合并范围内的子公司	100,000.00	2-3年	0.01%		往来款
合计		683,875,888.54		100.00%		

3、长期股权投资

(1) 分类披露：

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	964,278,000.00	0.00	964,278,000.00
对联营企业投资			
合计	964,278,000.00	0.00	964,278,000.00

续表 1：

单位：元币种：人民币

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	964,278,000.00	0.00	964,278,000.00
对联营企业投资	19,015,276.22		19,015,276.22
合计	983,293,276.22	0.00	983,293,276.22

(2) 长期股权投资明细如下：

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额	期末持股比 例（%）
一、子公司							
北京中城赋比兴投资基金管理中心	87,000,000.00			87,000,000.00			95.60
中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	98,000,000.00			98,000,000.00			97.03
上海中城未来投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00			100.00
上海中城联城投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00			100.00
上海中城信达雅金融信息服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	0.00	0.00	100.00
上海中城联盟财富金融信息服务有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00			100.00
中城国际（香港）投资管理有限公司	124,528,000.00			124,528,000.00			100.00
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	24,750,000.00			24,750,000.00			99.00
中泰华信股权投资管理股份有限公司	19,015,276.22		19,015,276.22	0			
小计	983,293,276.22	0.00	19,015,276.22	964,278,000.00			
合计	983,293,276.22	0.00	19,015,276.22	964,278,000.00			

4、营业收入和成本

(1) 营业收入及营业成本

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	163,496,487.48	45,893,797.40	331,883,565.24	186,140,417.88
其他业务收入				
合计	163,496,487.48	45,893,797.40	331,883,565.24	186,140,417.88

(2) 营业收入

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、自有资产管理收入	121,653,153.59	29,708,998.74	253,261,984.61	137,037,611.93
二、受托资产管理收入	31,214,138.04	16,071,489.71	75,832,602.73	49,086,027.25
三、顾问服务收入	10,629,195.85	113,308.95	2,788,977.90	16,778.70
合计	163,496,487.48	45,893,797.40	331,883,565.24	186,140,417.88

(3) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
受托投资成本	26,837,969.86	49,086,027.25
自有资产投资成本	16,071,489.71	130,209,053.36
资产投资项目管理费		5,853,752.00
职工薪酬	1,770,318.22	
差旅费	751,345.04	734,294.28
交通费	53,851.09	47,090.66
通讯费	24,869.01	13,098.99
车费、误餐费等	5,456.30	34,742.09
其他	378,498.17	162,359.25
合计	45,893,797.40	209,391,717.88

(4) 本期前五名客户的营业收入情况

单位：元币种：人民币

客户名称	营业收入	占营业收入比例
福建华融鼎泰投资有限公司	18,712,845.68	11.45%
上海盛铭房地产开发有限公司	15,874,689.19	9.71%
西安雅荷庆隆房地产开发有限公司	15,746,859.65	9.63%
上海三盛房地产（集团）有限责任公司	13,914,399.47	8.51%
株洲市大汉房地产开发有限公司	10,876,841.55	6.65%
合计	75,125,635.54	45.95%

5、投资收益

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-453,539.16
成本法核算的长期股权投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	14,304,657.53	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	2,984,723.78	15,757,602.74
委托理财取得的投资收益	181,402.12	92,627.74
合计	17,470,783.43	15,396,691.32

6、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,354,056.53	1,323,407.18
补贴收入	1,063,887.96	32,537,265.20
其他营业外收入		
租赁押金		
其他往来款项	425,518,224.15	452,861,978.77
合计	427,936,168.64	486,722,651.15

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费支出	19,737.74	30,336.42
管理费用支出	4,679,533.76	8,588,307.85
营业外支出	70,000.00	37,864.14
其他往来款项	387,889,995.18	133,000,000.00
合计	392,659,266.68	141,656,508.41

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	1,690,000,000.00	1,480,000,000.00
合计	1,690,000,000.00	1,480,000,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还企业间借款	790,000,000.00	2,801,620,000.00
合计	790,000,000.00	2,801,620,000.00

7、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元币种：人民币

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	68,398,865.31	93,976,754.03
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	417,078.58	443,316.69
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,219,286.68	591,175.71

补充资料	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	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）	25,047,051.06	9,029,772.06
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,470,783.43	-15,396,691.32
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,513,652.99	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	53,006,008.85	299,874,628.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	23,238,668.96	158,560,149.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	158,370,931.80	547,079,105.08
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	130,260,489.16	227,257,259.82
减：现金的期初余额	155,434,800.95	482,791,506.76
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	-25,174,311.79	-255,534,246.94

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	130,260,489.16	227,257,259.82

项目	本期发生额	上期发生额
其中：库存现金	36,868.28	43,630.73
可随时用于支付的银行存款	130,222,318.91	227,213,629.09
可随时用于支付的其他货币资金	1,301.97	
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	130,260,489.16	227,257,259.82

一、 补充资料

1、非经常性损益明细表

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益		
计入当期损益的政府补助	4,013,433.44	37,027,597.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-92,209.17	-37,889.01
对所得税影响额	-980,306.07	-9,247,427.14
合计	2,940,918.20	27,742,281.41
其中：对少数股东损益的影响	267,346.76	732,115.35

2、净资产收益率及每股收益

(1) 2017年1-6月

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	4.89	0.070	0.070
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.77	0.070	0.070

(2) 2016年1-6月

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	5.051%	0.070	0.070
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.857%	0.053	0.053

<此页无正文>

法定代表人：路林 主管会计工作负责人：衷存皇 会计机构负责人：陆培基

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2017年8月29日