



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.

三季度报告

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）保证季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、高级管理人员对季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季度报告的董事	否
是否审计	否

（1）董事、监事、高级管理人员对季度报告内容存在异议或无法保证的理由（如有）

无

（2）列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由（如有）

无

【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	<ol style="list-style-type: none">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。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。

第一节公司概览

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	上海市浦东新区张杨路 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 号中城国际大厦 8 楼; 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
分层层次	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

第二节管理层讨论与分析

一、经营情况

（一）公司的盈利模式

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。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）基本经营情况

报告期内，公司实现营业收入490,791,043.22元，较去年同期下降10.13%；利润总额和归属于挂牌公司净利润分别为253,035,382.19元、192,575,042.91元，同比上升27.06%、上升16.34%。经营活动产生的现金流量净额496,338,768.86元，同比上升62.64%。在营业收入的构成中，公司自有资产投资收入额为184,107,674.51元，占营收比37.51%，受托资产管理收入额为241,447,005.12元，占比49.20%。

报告期内公司利润与去年同期相比上升16.34%，主要原因在于公司虽然主营业务的收入较同期相比略微下降，但公司在房地产不动产的投资，实现了调仓与换仓，完成了投资性房地产的交易，依据合同条款，完成了首期不动产的交割，按准则的要求确认了的投资收益，导致利润总额上升。

(三) 在管存续基金的基本情况和项目投资情况

私募基金投资管理业务主要在公司四大业务板块之一“受托资产管理”项下运作，由前述公司下属五家私募基金管理公司作为运营主体。报告期内，该五家私募基金管理公司在管存续基金的基本情况如下：

1、在管存续基金基本情况

(1) 在管存续基金整体概况与分配机制

截至本报告期内，公司在管理基金总计 28 只，所有在管存续基金认缴额合计 158.99 亿元，实缴额合计 131.90 亿元。目前公司下属私募基金管理机构在管存续基金采取的一般收益分配机制如下：首先向全体出资人按照实缴出资比例分配本金，若有剩余的，再按出资比例向全体投资者分配按照实际投资时间以及基础收益率计算得出的基础收益金额。若仍有剩余，对于超过基础收益部分，按 20:80 的比例在普通合伙人和全体投资人之间分配。

(2) 在管存续基金管理情况分类列示

截至 2017 年 9 月 30 日，公司下属私募基金管理人在管的存续基金为 28 只，其中：有限合伙型基金 26 只，契约型基金 2 只，具体情况如下：

序号	名称	类型	组织形式	成立时间	存续期(投资期/退出期)	币种	资金来源	管理人	托管人
1	上海中城渝通投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015 年 4 月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
2	上海中城永昱投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015 年 6 月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
3	上海中城永烁投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015 年 7 月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
4	上海中城承扶投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015 年 9 月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
5	上海中城鱼际投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2015 年 10 月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
6	上海中城殷武投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2016 年 1 月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
7	上海中城意含投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2016 年 1 月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
8	上海中城涌志投资中心(有限合伙)	其他投资基金	有限合伙	2016 年 3 月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无

上海中城联盟投资管理股份有限公司
2017年第三季度报告

公告编号：2017-025

9	上海中城涌才投资中心（有限合伙）	其他投资基金	有限合伙	2016年5月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	无
10	上海中城勇略投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2016年7月	投资期	人民币	社会资本	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	国信证券
11	上海中城涌嵐投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2016年7月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券
12	上海中城勇逸投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2016年8月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行
13	中城永辉私募投资基金	其他投资基金	契约型	2016年8月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券
14	宁波梅山保税港区中城永泰投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2016年9月	投资期	人民币	社会资本	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	国信证券
15	上海中城勇雅投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2016年9月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券
16	上海中城涌馨投资中心（有限合伙）	股权投资基金	有限合伙	2016年10月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券
17	上海中城涌翼投资中心（有限合伙）	证券投资基金	有限合伙	2016年11月	投资期	人民币	社会资本	中城赋比兴（天津）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	中泰证券
18	宁波梅山保税港区中城永乾投资中心（有限合伙）	其他投资基金	有限合伙	2016年12月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券
19	中城永锦私募投资基金	其他投资基金	契约型	2017年1月	投资期	人民币	社会资本	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
20	宁波梅山保税港区中城永坤投资中心（有限合	股权投资基金	有限合伙	2017年3月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	国信证券

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2017年第三季度报告

公告编号：2017-025

	伙)								
21	宁波梅山保税港区中城乾嘉投资中心(有限合伙)	其他投资基金	有限合伙	2017年4月	投资期	人民币	社会资本	北京中城赋比兴投资基金管理中心(有限合伙)	国泰君安证券
22	宁波梅山保税港区中城乾元投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2017年5月	投资期	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行
23	上海中城涌谐投资中心(有限合伙)	其他投资基金	有限合伙	2017年6月	投资期	人民币	社会资本	北京中城赋比兴投资基金管理中心(有限合伙)	浙商银行
24	上海中城乾武投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2017年8月	备案中	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	浙商银行
25	宁波梅山保税港区中城乾华投资合伙企业(有限合伙)	其他投资基金	有限合伙	2017年9月	备案中	人民币	社会资本	上海岳仑投资管理有限公司	国泰君安证券
26	上海中城煦盈投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2017年9月	备案中	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	招商银行
27	上海中城乾荷投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2017年9月	备案中	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	浙商银行
28	上海中城乾菁投资中心(有限合伙)	股权投资基金	有限合伙	2017年9月	备案中	人民币	社会资本	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	上海银行

截至本报告披露日，上海中城乾武投资中心(有限合伙)、宁波梅山保税港区中城乾华投资合伙企业(有限合伙)已完成备案。

(3) 在管存续基金备案及公司作为基金管理人登记情况

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

序号	私募基金管理人名称	登记编号	登记日期
1	北京中城赋比兴投资基金管理中心(有限合伙)	P1000665	2014-03-25
2	中城赋比兴(天津)股权投资基金管理合伙企业(有	P1000659	2014-03-25

	限合伙)		
3	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	P1001097	2014-04-22
4	上海岳仑投资管理有限公司	P1013212	2015-05-14
5	上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	P1030394	2016-01-14

截至本报告期末，公司下属私募基金管理人在管存续基金共28只，均依法设立，合规经营，且均已按照《私募股权基金管理人登记和基金备案办法（试行）》及相关规定完成基金备案。

2、项目投资情况

（1）项目投资概况

截至本报告期末，公司下属私募基金管理人在管基金所投存续项目38个，存续项目投资总额为113.61亿元。基金在项目中的持股比例及项目持有时间根据项目情况、基金投资策略等不同而有所差别。目前公司下属私募基金管理机构在管基金主要围绕房地产上下游新产业链、全价值链进行价值投资，其中既有城市更新改造、商用不动产等存量改造及运营方面投资，也有面向房地产新产业链相关的互联网服务初创型公司的投资，通过在房地产产业链“一横一纵”的投资，挖掘房地产新产业链、全价值链的价值洼地，不断培育与构建公司资管、商管和运营能力，完善经营服务要素。

在基金投资过程中，公司下属私募基金管理人严格按照《基金投资业务流程规范》对拟投资项目进行筛选、管理与退出，具体流程环节包含项目预沟通、业务考察、项目立项申请、尽职调查、投资业务决策委员会审批、投资协议拟定与签署、投资资金划款及到账、投后管理、投资退出。通过在投资流程各环节的制度性规范，确保公司下属私募基金管理机构所管理的基金在项目投资时能精选好行业、好领域、好企业家、好企业和好估值的“五好”项目；在投后管理时做到常态管理、异常管理、变更管理及危机管理相结合；在投资退出阶段根据合同约定执行投资的退出。

（2）项目退出情况

在管存续基金在报告期内累计完成投资项目共17个，累计投资金额约80.09亿元。报告期内在管存续基金累计退出投资项目共20个，累计退出金额约35.29亿元。

二、风险及控制

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度了解和多年的经验积累,逐渐形成了房地产产业链投资、不动产经营、财富管理等板块业务。但在报告期内,公司投资标的大多为房地产及相关产业链相关产业。根据投资学的观点,在单一市场进行投资所完成的资产配置,往往会受到该市场系统风险因素的影响,风险过于集中。系统性风险主要包括利率风险、汇率风险、流动性风险、政策风险、信用风险、操作风险等。系统性风险造成的后果具有普遍性,其主要特征是整个行业的资产价格均下跌,难以通过购买投资品进行对冲。在这种情况下,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3家子公司，相对应子公司拥有的17、18、19三层亦同时转让。

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，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家子公司股权转让协议》，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。

截至2017年9月，公司已完成8家子公司的股权转让变更手续，相对应子公司拥有的23、25-31层亦同时转让。截至2017年9月30日，公司持有的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17-19、23、25-31层外的所有楼层，剩余投资性房地产原值为1,110,488,900.57元，净值为962,793,876.59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。截至2017年9月30日，贷款余额为67,950.00万元，13家全资子公司的100%股权进行质押。

报告期内，银行处置房产抵押物的风险部分解除。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。

第三节主要会计数据和财务指标

一、主要会计数据和财务指标

(一) 盈利能力

单位：元

	年初至本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入	490,791,043.22	546,131,653.67	-10.13%
毛利率	64.86%	48.85%	32.78%
利润总额	253,035,382.19	199,152,520.52	27.06%
归属于挂牌公司净利润	192,575,042.91	165,529,483.36	16.34%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	186,758,540.42	135,685,833.04	37.64%
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)	8.10%	7.10%	-
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)	7.71%	5.86%	-
基本每股收益	0.12	0.10	16.34%

(二) 偿债能力

单位：元

	本报告期末	年初金额	本报告期末比年初金额增减
资产总额(元)	5,842,485,015.07	5,295,173,571.08	10.34%
负债总额(元)	3,502,061,820.02	3,006,622,061.28	16.48%
归属于挂牌公司股东的净资产(元)	2,330,147,052.57	2,328,961,152.61	0.05%
归属于挂牌公司股东的每股净资产(元)	1.42	1.42	0.05%
资产负债率	59.94%	56.78%	-
流动比率	1.82	2.05	-
利息保障倍数	3.79	3.34	-

(三) 营运情况

单位：元

	年初至本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
经营活动产生的现金流量净额(元)	496,338,768.86	305,176,018.99	62.64%
应收账款周转率	6.55	5.45	20.25%
存货周转率	-	-	-

二、财务报表

(一) 合并资产负债表 (2017年9月30日)

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,169,625,993.26	267,592,861.50
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		
买入返售金融资产		
应收票据		
应收账款	88,872,363.52	60,910,779.69
预付款项	864,035.88	499,191.49
应收利息		
应收股利		33,197,712.00
其他应收款	101,969,152.20	21,844,802.81
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	2,155,000,000.00	1,720,618,928.39
流动资产合计	3,516,331,544.86	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	624,139,507.51	638,888,156.82
持有至到期投资		
长期应收款	44,130,109.00	44,130,109.00
长期股权投资	149,063,217.04	308,352,991.07
投资性房地产	962,793,876.59	1,440,536,738.93
固定资产	2,125,835.64	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	4, 091, 818. 98	4, 722, 768. 09
递延所得税资产	113, 909, 105. 45	100, 245, 031. 93
其他非流动资产	425, 900, 000. 00	560, 900, 000. 00
非流动资产合计	2, 326, 153, 470. 21	3, 100, 509, 295. 20
资产总计	5, 842, 485, 015. 07	5, 295, 173, 571. 08
流动负债：		
短期借款		64, 350, 000. 00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
应付短期融资款		
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	252, 054. 79	155, 339. 11
预收款项	548, 182, 194. 50	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	10, 207, 121. 39	30, 655, 531. 63
应交税费	62, 204, 039. 00	32, 640, 621. 37
应付利息	41, 984, 383. 51	4, 183, 316. 38
应付股利		
其他应付款	143, 107, 026. 83	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		40, 000, 000. 00
其他流动负债	1, 121, 000, 000. 00	721, 000, 000. 00
流动负债合计	1, 926, 936, 820. 02	1, 070, 022, 061. 28
非流动负债：		
长期借款	778, 500, 000. 00	1, 142, 000, 000. 00
应付债券	796, 625, 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		

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2017年第三季度报告

公告编号：2017-025

专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1, 575, 125, 000. 00	1, 936, 600, 000. 00
负债合计	3, 502, 061, 820. 02	3, 006, 622, 061. 28
所有者权益（或股东权益）：		
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, 158, 249. 09	162, 374, 335. 51
减：库存股		
其他综合收益	5, 712, 738. 53	8, 559, 506. 64
专项储备		
盈余公积	130, 712, 727. 32	130, 712, 727. 32
一般风险准备		
未分配利润	396, 263, 337. 63	391, 014, 583. 14
归属于母公司所有者权益合计	2, 330, 147, 052. 57	2, 328, 961, 152. 61
少数股东权益	10, 276, 142. 48	-40, 409, 642. 81
所有者权益合计	2, 340, 423, 195. 05	2, 288, 551, 509. 80
负债和所有者权益总计	5, 842, 485, 015. 07	5, 295, 173, 571. 08

法定代表人：路林

主管会计工作负责人：陆培基

会计机构负责人：陆培基

（二）母公司资产负债表（2017年9月30日）

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	576, 498, 644. 84	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		
买入返售金融资产		
应收票据		
应收账款	61, 175, 431. 23	33, 180, 031. 19
预付款项	1, 118, 872. 06	728, 316. 31
应收利息		
应收股利		

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2017年第三季度报告

公告编号：2017-025

其他应收款	631,470,239.24	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	2,055,000,000.00	1,720,000,000.00
流动资产合计	3,325,263,187.37	2,736,162,713.17
非流动资产：		
可供出售金融资产	79,215,549.00	102,219,673.83
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	964,278,000.00	983,293,276.22
投资性房地产		
固定资产	1,478,066.30	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	1,084,245.18	1,854,244.23
递延所得税资产	6,747,520.46	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	1,476,203,380.94	1,619,526,808.89
资产总计	4,801,466,568.31	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	10,113,686.00	26,552,858.75
应交税费	26,857,057.91	9,909,012.95
应付利息	41,984,383.51	2,193,698.60

应付股利		
其他应付款	384,755,550.97	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	1,121,000,000.00	721,000,000.00
流动负债合计	1,600,891,478.39	1,246,264,788.52
非流动负债：		
长期借款	99,000,000.00	
应付债券	796,625,000.00	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	895,625,000.00	794,600,000.00
负债合计	2,496,516,478.39	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
一般风险准备		
未分配利润	376,662,688.57	386,535,340.19
所有者权益合计	2,304,950,089.92	2,314,824,733.54
负债和所有者权益总计	4,801,466,568.31	4,355,689,522.06

法定代表人：路林

主管会计工作负责人：陆培基

会计机构负责人：陆培基

(三) 合并利润表 (2017年1-9月)

单位：元

项 目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报告 期期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	183,362,452.37	170,173,339.94	490,791,043.22	546,131,653.67
其中：营业收入	183,362,452.37	170,173,339.94	490,791,043.22	546,131,653.67
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	274,638,099.61	154,023,302.57	450,912,743.99	451,168,585.46
其中：营业成本	84,106,361.49	62,781,393.69	172,456,326.67	279,342,357.30
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	3,258,101.30	21,561,061.64	9,809,726.05	20,827,947.80
销售费用		136,039.50	135,385.61	1,270.50
管理费用	29,145,610.90	40,494,850.26	53,750,812.93	82,040,143.12
财务费用	37,870,625.92	28,969,630.84	94,503,092.73	69,048,366.74
资产减值损失	120,257,400.00	80,326.64	120,257,400.00	-91,500.00
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	195,703,464.71	92,443,931.56	205,401,746.31	63,094,720.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		283,578.42		
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	104,427,817.47	108,593,968.93	245,280,045.54	158,057,788.27
加：营业外收入	4,255,531.23	-16,168,422.67	8,268,969.67	41,143,607.86
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	421,418.85	799,117.93	513,633.02	48,875.61
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	108,261,929.85	91,626,428.33	253,035,382.19	199,152,520.52
减：所得税费用	21,355,858.08	23,085,076.22	59,036,928.41	45,422,905.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	86,906,071.77	68,541,352.11	193,998,453.78	153,729,615.50
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	75,727,173.75	81,478,545.19	192,575,042.91	165,529,483.36

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2017年第三季度报告

公告编号：2017-025

少数股东损益	11,178,898.02	-12,937,193.08	1,423,410.87	-11,799,867.86
六、其他综合收益的税后净额	4,323,211.31	-3,689,642.44	-4,743,054.01	18,778,484.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,323,211.31	-3,689,642.44	-4,743,054.01	18,778,484.86
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
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	4,323,211.31	-3,689,642.44	-4,743,054.01	18,778,484.86
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	4,323,211.31	-2,355,868.84	-4,743,054.01	21,234,758.54
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		-2,456,273.68
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	91,229,283.08	64,851,709.67	189,255,399.77	172,508,100.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	80,050,385.06	77,788,902.75	187,831,988.90	184,307,968.22
归属于少数股东的综合收益总额	11,178,898.02	-12,937,193.08	1,423,410.87	-11,799,867.86
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.05	0.05	0.1177	0.1012
(二) 稀释每股收益	0.05	0.05	0.1177	0.1012

法定代表人：路林主管会计工作负责人：陆培基

会计机构负责人：陆培基

(四) 母公司利润表 (2017年1-9月)、单位：元

项目	本期金额(7-9月)	上期金额(7-9月)	年初至报告期末金额(1-9月)	上年年初至报告期末金额(1-9月)
一、营业收入	109,635,967.16	93,184,052.27	273,132,454.64	425,067,617.51

减：营业成本	18,061,930.41	23,245,817.41	63,955,727.81	232,637,535.29
税金及附加	274,695.53	348,866.02	875,171.77	11,390,364.00
销售费用				
管理费用	19,272,468.78	24,093,658.15	39,758,113.06	49,199,489.14
财务费用	12,456,399.84	4,162,946.90	37,503,450.90	13,192,718.96
资产减值损失				-91,500.00
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	8,620,171.49	2.05	26,090,954.92	15,396,693.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	68,190,644.09	41,332,765.84	157,130,946.02	134,135,703.49
加：营业外收入	1,986,000.00	2,310,500.00	4,315,287.96	34,847,765.20
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）	70,176,644.09	43,643,265.84	161,375,131.18	168,945,604.55
减：所得税费用	17,544,161.02	10,910,816.46	40,343,782.80	42,236,401.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,632,483.07	32,732,449.38	121,031,348.38	126,709,203.41
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	52,632,483.07	32,732,449.38	121,029,356.38	126,708,507.41
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.03	0.02	0.0740	0.0774
(二) 稀释每股收益	0.03	0.02	0.0740	0.0774

法定代表人：路林主管会计工作负责人：陆培基

会计机构负责人：陆培基

(五) 合并现金流量表 (2017年1-9月) 单位：元

项目	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	411,604,620.76	604,656,978.75
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		6,269,428.51
收到其他与经营活动有关的现金	768,065,810.48	132,038,684.21
经营活动现金流入小计	1,179,670,431.24	742,965,091.47
购买商品、接受劳务支付的现金	51,390,395.49	10,320,753.45
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	46,059,739.13	54,774,421.69
支付的各项税费	99,230,963.21	187,753,141.79
支付其他与经营活动有关的现金	486,650,564.55	184,940,755.55
经营活动现金流出小计	683,331,662.38	437,789,072.48
经营活动产生的现金流量净额	496,338,768.86	305,176,018.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,234,907,477.39	7,061,682,070.68
取得投资收益收到的现金	246,357,600.23	82,168,038.60
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	128,619,937.38	
收到其他与投资活动有关的现金	200,000,000.00	
投资活动现金流入小计	6,809,885,015.00	7,143,850,109.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	281,888.60	4,726,418.00
投资支付的现金	5,970,486,661.00	4,056,102,534.25
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	100,000,000.00	
投资活动现金流出小计	6,070,768,549.60	4,060,828,952.25
投资活动产生的现金流量净额	739,116,465.40	3,083,021,157.03
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	553,550,400.00
发行债券收到的现金		1,760,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,940,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,099,000,000.00	2,313,550,400.00
偿还债务支付的现金	633,565,125.42	938,899,989.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	231,422,311.00	557,712,179.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,567,200,000.00	4,330,620,000.00
筹资活动现金流出小计	2,432,187,436.42	5,827,232,168.53
筹资活动产生的现金流量净额	-333,187,436.42	-3,513,681,768.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-234,666.08	9,037.87
五、现金及现金等价物净增加额	902,033,131.76	-125,475,554.64
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	1,169,625,993.26	439,686,697.24

法定代表人：路林主管会计工作负责人：陆培基

会计机构负责人：陆培基

(六) 母公司现金流量表 (2017年1-9月) 单位：元

项目	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	262,470,093.32	474,390,914.26
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	969,112,011.46	419,026,187.62
经营活动现金流入小计	1,231,582,104.78	893,417,101.88
购买商品、接受劳务支付的现金	633,576.43	958,337.66
支付给职工以及为职工支付的现金	35,545,944.48	50,452,121.05
支付的各项税费	55,743,452.14	152,173,192.87

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2017年第三季度报告

公告编号：2017-025

支付的其他与经营活动有关的现金	880, 242, 476. 98	402, 169, 830. 97
经营活动现金流出小计	972, 165, 450. 03	605, 753, 482. 55
经营活动产生的现金流量净额	259, 416, 654. 75	287, 663, 619. 33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	5, 055, 079, 417. 61	6, 928, 052, 612. 80
取得投资收益所收到的现金	50, 784, 805. 42	16, 739, 232. 53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5, 105, 864, 223. 03	6, 944, 791, 845. 33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	111, 781. 00	102, 614. 00
投资所支付的现金	5, 161, 803, 669. 00	3, 919, 396, 534. 25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5, 161, 915, 450. 00	3, 919, 499, 148. 25
投资活动产生的现金流量净额	-56, 051, 226. 97	3, 025, 292, 697. 08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
取得借款收到的现金	159, 000, 000. 00	543, 550, 000. 00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1, 940, 000, 000. 00	1, 760, 000, 000. 00
筹资活动现金流入小计	2, 099, 000, 000. 00	2, 303, 550, 000. 00
偿还债务所支付的现金	162, 670, 000. 00	913, 900, 000. 00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	178, 631, 583. 89	501, 462, 272. 86
支付的其他与筹资活动有关的现金	1, 540, 000, 000. 00	4, 330, 620, 000. 00
筹资活动现金流出小计	1, 881, 301, 583. 89	5, 745, 982, 272. 86
筹资活动产生的现金流量净额	217, 698, 416. 11	-3, 442, 432, 272. 86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	421, 063, 843. 89	-129, 475, 956. 45
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	576, 498, 644. 84	353, 315, 550. 31

法定代表人：路林

主管会计工作负责人：陆培基

会计机构负责人：陆培基

上海中城联盟投资管理股份有限公司

2017年10月30日