

长沙复盈房地产开发有限公司

已审财务报表

截止2017年6月30日止六个月期间、
2016年度及2015年度

长沙复盈房地产开发有限公司

目 录

	页 次
审计报告	1 - 2
已审财务报表	
资产负债表	3 - 4
利润表	5
所有者权益变动表	6 - 8
现金流量表	9 - 10
财务报表附注	11 - 47
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明(2017)审字第60993458_B02号

上海豫园旅游商城股份有限公司董事会：

我们审计了后附的长沙复盈房地产开发有限公司的财务报表，包括2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日的资产负债表，截至2017年6月30日止6个月期间、2016年度及2015年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是长沙复盈房地产开发有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



审计报告(续)

安永华明(2017)审字第60993458_B02号

三、审计意见

我们认为,上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了长沙复盈房地产开发有限公司2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日的财务状况以及截至2017年6月30日止6个月期间、2016年度及2015年度的经营成果和现金流量。

四、其他事项

本审计报告仅供上海豫园旅游商城股份有限公司向中国证券监督管理委员会申请重大资产重组递交材料使用,不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师 何兆烽



中国注册会计师 王辉达



中国 北京

2017年11月15日

长沙复盈房地产开发有限公司

资产负债表

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

资产	附注五	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产				
货币资金	1	284,833,803.29	186,834,558.49	651,139.20
预付款项	2	3,421,776.21	960,975.69	143,000.00
其他应收款	3	219,193,156.27	212,527,033.00	475,500.00
存货	4	526,713,273.37	457,238,181.12	-
其他流动资产	5	62,642,439.48	25,549,765.33	-
流动资产合计		1,096,804,448.62	883,110,513.63	1,269,639.20
非流动资产				
存货	4	131,166,710.00	131,166,710.00	444,041,258.24
固定资产	6	137,306.34	103,117.34	4,926.62
递延所得税资产	7	7,920,977.57	5,337,759.23	16,113.24
非流动资产合计		139,224,993.91	136,607,586.57	444,062,298.10
资产总计		1,236,029,442.53	1,019,718,100.20	445,331,937.30

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

长沙复盈房地产开发有限公司

资产负债表(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债				
应付账款	8	405,914.73	6,838,803.52	-
预收款项	9	674,834,793.00	302,762,963.00	-
应付职工薪酬	10	15,424.46	10,362.65	-
应交税费	11	7,340,061.86	9,274,142.65	24.00
其他应付款	12	128,409,299.25	267,489,322.17	395,383,375.00
应付利息		650,486.10	715,534.72	-
一年内到期的 非流动负债	13	199,500,000.00	-	-
流动负债合计		1,011,155,979.40	587,091,128.71	395,383,399.00
非流动负债				
长期借款	13	200,000,000.00	399,500,000.00	-
非流动负债合计		200,000,000.00	399,500,000.00	-
负债合计		1,211,155,979.40	986,591,128.71	395,383,399.00
所有者权益				
实收资本	14	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
未弥补亏损	15	(25,126,536.87)	(16,873,028.51)	(51,461.70)
所有者权益合计		24,873,463.13	33,126,971.49	49,948,538.30
负债和所有者权益总计		1,236,029,442.53	1,019,718,100.20	445,331,937.30

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



长沙复盈房地产开发有限公司

利润表

截至2017年6月30日止6个月期间、2016年度及2015年度

人民币元

	附注五	截至2017年 6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
营业收入		-	-	-
减：营业成本		-	-	-
税金及附加		187,735.73	175,547.11	-
销售费用	16	7,470,595.80	15,875,966.03	24,375.00
管理费用	17	4,530,027.61	6,144,623.27	47,973.80
财务费用	18	(1,198,432.44)	(52,923.55)	(4,773.86)
营业亏损		(10,989,926.70)	(22,143,212.86)	(67,574.94)
加：营业外收入	19	170,000.00	0.06	-
减：营业外支出	20	16,800.00	-	-
亏损总额		(10,836,726.70)	(22,143,212.80)	(67,574.94)
减：所得税费用	22	(2,583,218.34)	(5,321,645.99)	(16,113.24)
净亏损		(8,253,508.36)	(16,821,566.81)	(51,461.70)
综合亏损总额		(8,253,508.36)	(16,821,566.81)	(51,461.70)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

长沙复盈房地产开发有限公司

所有者权益变动表

截至2017年6月30日止6个月期间

人民币元

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本期期初余额	<u>50,000,000.00</u>	<u>(16,873,028.51)</u>	<u>33,126,971.49</u>
二、本期变动金额			
(一)综合亏损总额	<u>-</u>	<u>(8,253,508.36)</u>	<u>(8,253,508.36)</u>
三、本期期末余额	<u>50,000,000.00</u>	<u>(25,126,536.87)</u>	<u>24,873,463.13</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

所有者权益变动表(续)

2016年度

人民币元

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年年初余额	<u>50,000,000.00</u>	<u>(51,461.70)</u>	<u>49,948,538.30</u>
二、本年变动金额			
(一)综合亏损总额	<u>-</u>	<u>(16,821,566.81)</u>	<u>(16,821,566.81)</u>
三、本年年末余额	<u>50,000,000.00</u>	<u>(16,873,028.51)</u>	<u>33,126,971.49</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

长沙复盈房地产开发有限公司

所有者权益变动表(续)

2015年度

人民币元

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年年初余额	-	-	-
二、本年变动金额			
(一)综合亏损总额	-	(51,461.70)	(51,461.70)
(二)所有者投入和减少资本			
1.所有者投入资本	50,000,000.00	-	50,000,000.00
三、本年年末余额	50,000,000.00	(51,461.70)	49,948,538.30

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

长沙复盈房地产开发有限公司

现金流量表

截至2017年6月30日止6个月期间、2016年度及2015年度

人民币元

	附注五	截至2017年 6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
一、经营活动产生/(使用)的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		372,071,830.00	302,762,963.00	-
收到的其他与经营活动有关的现金	23	<u>37,726,779.92</u>	<u>1,697,872.76</u>	<u>395,389,384.04</u>
经营活动现金流入小计		<u>409,798,609.92</u>	<u>304,460,835.76</u>	<u>395,389,384.04</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		70,116,317.86	110,894,187.74	413,896,342.86
支付给职工以及为职工支付的现金		5,763,174.68	6,404,409.36	-
支付的各项税费		38,745,861.21	16,451,169.79	28,429,364.00
支付的其他与经营活动有关的现金	23	<u>186,004,254.43</u>	<u>359,768,738.43</u>	<u>2,407,458.98</u>
经营活动现金流出小计		<u>300,629,608.18</u>	<u>493,518,505.32</u>	<u>444,733,165.84</u>
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	24	<u>109,169,001.74</u>	<u>(189,057,669.56)</u>	<u>(49,343,781.80)</u>
二、投资活动使用的现金流量				
购建固定资产支付的现金		46,444.43	110,494.49	-
支付的其他与投资活动有关的现金	23	<u>9,352,967.98</u>	<u>132,367,369.97</u>	<u>-</u>
投资活动现金流出小计		<u>9,399,412.41</u>	<u>132,477,864.46</u>	<u>5,079.00</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(9,399,412.41)</u>	<u>(132,477,864.46)</u>	<u>(5,079.00)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

长沙复盈房地产开发有限公司

现金流量表(续)

截至2017年6月30日止6个月期间、2016年度及2015年度

人民币元

附注五	截至2017年 6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
三、筹资活动(使用)/产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	50,000,000.00
取得借款收到的现金	-	399,500,000.00	-
筹资活动现金流入小计	-	399,500,000.00	50,000,000.00
偿付利息支付的现金	11,123,312.51	24,148,416.66	-
筹资活动现金流出小计	11,123,312.51	24,148,416.66	-
筹资活动(使用)/产生的 现金流量净额	(11,123,312.51)	375,351,583.34	50,000,000.00
四、现金及现金等价物净增加额			
加:期/年初现金及现金等价物余额	88,646,276.82	53,816,049.32	651,139.20
	54,467,188.52	651,139.20	-
五、期/年末现金及现金 等价物余额			
24	143,113,465.34	54,467,188.52	651,139.20

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

一、基本情况

长沙复盈房地产开发有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国湖南省注册的有限责任公司,于2015年08月13日成立,营业期限为50年。本公司总部位于长沙市雨花区湘府中路117号金典商务中心1、2、3、4栋101房。

本公司主要经营活动为:房地产开发经营;房地产中介服务;以自有资产进行房地产投资,投资咨询服务(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);经济与商务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询);酒店管理;会议及展览服务;日用百货、文化、体育用品及器材、五金产品、建材、装饰材料的销售。

本公司的母公司为于中国成立的上海复昉投资有限公司(“复昉投资”)。

本财务报表业经本公司管理层于2017年11月15日决议批准。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计,主要体现在存货计价方法、收入确认和计量、借款费用资本化条件等。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

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于2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日的财务状况以及截至2017年6月30日止6个月期间、2016年度及2015年度的经营成果和现金流量。

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

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

4. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务和外币报表折算

本公司对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。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，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 外币业务和外币报表折算(续)

外币现金流量,采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

6. 金融工具

金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满;
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上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,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

6. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

6. 金融工具(续)

金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，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。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

6. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

以摊余成本计量的金融资产(续)

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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，计入当期损益。但是，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。

金融资产转移

本公司已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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

7. 应收款项

本公司应收款项主要为其他应收款。应收款项以个别方式评估减值损失。

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。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 存货

存货包括开发成本、开发产品。

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。已预售或拟出售并预计在一个正常营业周期中预售之开发成本在财务报表中列作流动资产。拟持作自用、拟持作投资或拟出售但预计不能在一个正常营业周期中出售之开发成本在财务报表中列作非流动资产。开发产品是指已建成、待出售之物业。

开发成本包括土地成本、主体建筑工程成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本(参见附注五、4. 存货)。各项存货按取得时的实际成本计价。除低值易耗品外，存货的日常核算采用个别计价法。

于资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计价，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

本公司将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，分摊转入商品房等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，则计入固定资产。

9. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 固定资产(续)

固定资产按照成本进行初始计量,并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款,相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

固定资产折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备及其他	5年	10%	18%

本公司至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

10. 借款费用

借款费用,是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本,包括借款利息、折价或者溢价摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时候根据其发生额确认为费用,计入当期损益。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的,才能开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 借款费用(续)

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确认：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

11. 资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。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，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

11. 资产减值(续)

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12. 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、离职后福利和辞退福利。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。

离职后福利(设定提存计划)

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

13. 收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

商品房销售收入

在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方，本公司不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权，相关的价款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时，确认商品房销售收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 收入(续)

利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

14. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

14. 所得税(续)

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

15. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

存货跌价准备

本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本公司需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本公司将于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

坏账准备

本公司采用个别方法评估坏账损失，对于应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

四、 税项

主要税种及税率

企业所得税

— 按应纳税所得额的25%计缴企业所得税。

根据国家税务总局于2007年3月6日发出之《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2007]31号)及国家税务总局于2009年3月6日发出之《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31号), 本公司按房地产预售收入的一定比例预缴企业所得税。

土地增值税

— 根据国家税务法规, 本公司根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。

增值税

— 根据国家税务总局于2016年4月6日颁布的关于《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国税发[2016]18号)的通知及相关实施办法, 本公司自2016年5月1日起改缴增值税。本公司销售自行开发的房地产老项目, 选择适用简易计税方法按照5%的征收率缴税。房地产老项目, 是指: (一)《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目; (二)《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。本公司销售自行开发的房地产新项目, 按照税法规定计算的房产销售收入为基础计算销项税, 在扣除当期允许抵扣的进项税额后, 差额部分为应交增值税。

根据国家税务法规, 本公司采取预售方式销售自行开发的房地产项目, 在收到预收房款时按照3%的预征率预缴增值税。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

四、 税项(续)

主要税种及税率(续)

城市维护建设税 — 根据国家税务法规, 本公司按应缴纳的增值税税额的7%计缴城市维护建设税。

教育费附加 — 根据有关法规, 本公司分别按应缴纳增值税税额的3%和2%计缴教育费附加及地方教育费附加。

代扣缴个人所得税 — 本公司支付予个人的薪金及股利所得额, 由本公司依税法代扣缴个人所得税。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
银行存款	143, 113, 465. 34	54, 467, 188. 52	651, 139. 20
其他货币资金	<u>141, 720, 337. 95</u>	<u>132, 367, 369. 97</u>	<u>-</u>
	<u>284, 833, 803. 29</u>	<u>186, 834, 558. 49</u>	<u>651, 139. 20</u>

于2017年6月30日, 本公司无以银行存款为质押取得的银行借款(2016年12月31日: 无, 2015年12月31日: 无)。

于2017年6月30日, 本公司无存放于境外的货币资金(2016年12月31日: 无, 2015年12月31日: 无)。

于2017年6月30日, 本公司受限制的部分预售房款监管资金为人民币141, 720, 337. 95元(2016年12月31日: 人民币132, 367, 369. 97元, 2015年12月31日: 无)。根据有关法规, 项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前, 存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下, 用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	<u>3,421,776.21</u>	<u>960,975.69</u>	<u>143,000.00</u>

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	18,721,256.27	212,051,533.00	475,500.00
1年至2年	200,000,000.00	475,500.00	-
2年至3年	<u>471,900.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>219,193,156.27</u>	<u>212,527,033.00</u>	<u>475,500.00</u>

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	218,678,856.27	212,019,033.00	-
押金及保证金	<u>514,300.00</u>	<u>508,000.00</u>	<u>475,500.00</u>
	<u>219,193,156.27</u>	<u>212,527,033.00</u>	<u>475,500.00</u>

于资产负债表日，本公司其他应收款往来款主要包含应收关联方余额，参见附注七、关联方关系及其交易。

于资产负债表日，本公司管理层认为，无需对其他应收款计提坏账准备。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

于2017年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

	期末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 期末余额
浙江博城	200,000,000.00	91.24	往来款	1年至2年	-
长沙复地	12,279,356.27	5.60	往来款	1年以内	-
高地资产	6,355,500.00	2.90	往来款	1年以内	-
第四名*	471,900.00	0.22	押金及保证金	2年至3年	-
第五名*	44,000.00	0.02	往来款	1年以内	-
	<u>219,150,756.27</u>	<u>99.98</u>			<u>-</u>

于2016年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
驿众实业	200,000,000.00	94.11	往来款	1年以内	-
高地资产	11,980,000.00	5.64	往来款	1年以内	-
第三名*	471,900.00	0.22	押金及保证金	1年至2年	-
长沙复地	39,033.00	0.02	往来款	1年以内	-
第五名*	31,600.00	0.01	押金及保证金	1年以内	-
	<u>212,522,533.00</u>	<u>100.00</u>			<u>-</u>

于2015年12月31日，其他应收款金额前二名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名*	471,900.00	99.24	押金及保证金	1年以内	-
第二名*	3,600.00	0.76	押金及保证金	1年以内	-
	<u>475,500.00</u>	<u>100.00</u>			<u>-</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

注：驿众实业	—上海驿众实业有限公司
长沙复地	—长沙复地房地产开发有限公司
高地资产	—上海高地资产经营管理有限公司
浙江博城	—浙江博城置业有限公司
*	—非关联方

4. 存货

	2017年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本(注)	<u>657,879,983.37</u>	<u>-</u>	<u>657,879,983.37</u>
	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本(注)	<u>588,404,891.12</u>	<u>-</u>	<u>588,404,891.12</u>
	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本(注)	<u>444,041,258.24</u>	<u>-</u>	<u>444,041,258.24</u>
注：开发成本	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
开发成本(流动部分)	526,713,273.37	457,238,181.12	-
开发成本 (非流动部分)	<u>131,166,710.00</u>	<u>131,166,710.00</u>	<u>444,041,258.24</u>
开发成本合计	<u>657,879,983.37</u>	<u>588,404,891.12</u>	<u>444,041,258.24</u>

本公司按照目前市场价格状况和实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，无须对存货计提跌价准备。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 存货(续)

计算存货可变现净值时采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

截至2017年6月30日止，本公司以账面价值人民币416,488,828.70元的(2016年12月31日：人民币416,488,828.70元，2015年12月31日：无)。存货为抵押取得长期借款人民币199,500,000.00元(2016年12月31日：人民币199,500,000.00元，2015年12月31日：无)。

报告期内，新增借款费用资本化金额如下：

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
借款费用			
资本化金额	<u>11,058,263.89</u>	<u>24,863,951.38</u>	<u>-</u>

本公司本期用于确定借款利息费用的资本化率为5.225%至6.50%(2016年：5.225%至6.50%，2015年：无)，截至2017年6月30日，存货余额中含有的借款费用资本化金额为人民币35,922,215.27元(2016年12月31日：人民币24,863,951.38元，2015年12月31日：无)。

5. 其他流动资产

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	30,537,032.41	13,023,701.35	-
所得税	19,223,318.98	7,031,880.75	-
土地增值税	10,883,600.81	4,925,398.93	-
城市维护建设税	1,165,784.25	331,790.84	-
教育费附加	<u>832,703.03</u>	<u>236,993.46</u>	<u>-</u>
	<u>62,642,439.48</u>	<u>25,549,765.33</u>	<u>-</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 固定资产

2017年6月30日

	办公设备
原价	
期初余额	115,573.49
购置	<u>46,444.43</u>
期末余额	<u>162,017.92</u>
累计折旧	
期初余额	12,456.15
计提	<u>12,255.43</u>
期末余额	<u>24,711.58</u>
账面价值	
期末	<u><u>137,306.34</u></u>
期初	<u><u>103,117.34</u></u>

2016年12月31日

	办公设备
原价	
年初余额	5,079.00
购置	<u>110,494.49</u>
年末余额	<u>115,573.49</u>
累计折旧	
年初余额	152.38
计提	<u>12,303.77</u>
年末余额	<u>12,456.15</u>
账面价值	
年末	<u><u>103,117.34</u></u>
年初	<u><u>4,926.62</u></u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 固定资产(续)

2015年12月31日

	办公设备
原价	
年初余额	-
购置	5,079.00
年末余额	5,079.00
累计折旧	
年初余额	-
计提	152.38
年末余额	152.38
账面价值	
年末	4,926.62
年初	-

于资产负债表日, 本公司无所有权受限制之固定资产, 无暂时闲置或准备处置的固定资产。

于资产负债表日, 本公司管理层认为无需计提固定资产减值准备。

于资产负债表日, 本公司无未办妥产权证书的固定资产。

7. 递延所得税资产

未经抵消的递延所得税资产列示如下:

	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
广告费	10,396,090.87	2,599,022.72	8,240,297.41	2,060,074.35	24,375.00	6,093.75
可抵扣亏损	21,287,819.39	5,321,954.85	13,110,739.50	3,277,684.88	40,077.94	10,019.49
	<u>31,683,910.26</u>	<u>7,920,977.57</u>	<u>21,351,036.91</u>	<u>5,337,759.23</u>	<u>64,452.94</u>	<u>16,113.24</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 递延所得税资产(续)

管理层预计，未来期间很可能获得足够的用以抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额，因此，确认相关递延所得税资产。

8. 应付账款

应付账款不计息，并通常按照项目进度及工程合同约定在完工后清偿。

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	<u>405,914.73</u>	<u>6,838,803.52</u>	<u>-</u>

9. 预收款项

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	<u>674,834,793.00</u>	<u>302,762,963.00</u>	<u>-</u>

10. 应付职工薪酬

	截至2017年6月30 日止6个月期间 应付金额	2017年6月30日 未付金额	2016年 应付金额	2016年末 未付金额	2015年 应付金额	2015年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	4,895,870.61	-	5,173,881.15	-	-	-
职工福利费	192,554.00	-	157,157.60	-	-	-
社会保险费	101,214.84	-	173,181.00	-	-	-
其中：医疗保险费	86,256.52	-	145,424.68	-	-	-
工伤保险费	7,481.82	-	14,772.09	-	-	-
生育保险费	7,476.50	-	12,984.23	-	-	-
住房公积金	281,534.88	-	444,482.28	-	-	-
工会经费	97,917.42	15,424.46	103,477.63	10,362.65	-	-
职工教育经费	120.00	-	206.00	-	-	-
	<u>5,569,211.75</u>	<u>15,424.46</u>	<u>6,052,385.66</u>	<u>10,362.65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
设定提存计划	199,024.74	-	362,386.35	-	-	-
其中：基本养老保险费	189,799.42	-	343,059.98	-	-	-
失业保险费	9,225.32	-	19,326.37	-	-	-
	<u>5,768,236.49</u>	<u>15,424.46</u>	<u>6,414,772.01</u>	<u>10,362.65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 应交税费

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
土地增值税	953,349.68	2,029,219.51	-
企业所得税	6,258,490.97	7,031,880.75	-
印花税	65,916.40	154,053.17	-
个人所得税	<u>62,304.81</u>	<u>58,989.22</u>	<u>24.00</u>
	<u>7,340,061.86</u>	<u>9,274,142.65</u>	<u>24.00</u>

12. 其他应付款

其他应付款的账龄分析如下：

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	34,249,299.25	173,389,322.17	395,383,375.00
1年至2年	60,000.00	94,100,000.00	-
2年至3年	<u>94,100,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>128,409,299.25</u>	<u>267,489,322.17</u>	<u>395,383,375.00</u>
	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	124,743,482.35	265,947,724.01	394,883,375.00
押金及保证金	1,460,000.00	160,000.00	500,000.00
其他	<u>2,205,816.90</u>	<u>1,381,598.16</u>	<u>-</u>
	<u>128,409,299.25</u>	<u>267,489,322.17</u>	<u>395,383,375.00</u>

于资产负债表日，本公司其他应付款往来款主要包含应付关联方余额，参见附注七、关联方关系及其交易。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 其他应付款(续)

于资产负债表日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付金额	未偿还原因
上海复旸投资有限公司	94,000,000.00	未达到结算条件

13. 长期借款

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
保证借款	200,000,000.00	200,000,000.00	-
抵押借款	<u>199,500,000.00</u>	<u>199,500,000.00</u>	<u>-</u>
	399,500,000.00	399,500,000.00	-
减：一年内到期的 长期借款	<u>199,500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>200,000,000.00</u>	<u>399,500,000.00</u>	<u>-</u>

于2017年6月30日，上述借款由母公司的共同控制投资方中信信托有限责任公司提供，年利率为5.225%至6.50% (2016年12月31日：5.225%至6.50%，2015年12月31日：无)，参见附注七、关联方关系及其交易。

于2017年6月30日，本公司无已逾期但未偿还的长期借款 (2016年12月31日：无，2015年12月31日：无)。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

14. 实收资本

注册资本及实收资本

	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	人民币比例(%)		人民币比例(%)		人民币比例(%)	
上海复旻投资有限公司	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00	100.00

15. 未弥补亏损

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
期/年初未弥补亏损	(16,873,028.51)	(51,461.70)	-
净亏损	(8,253,508.36)	(16,821,566.81)	(51,461.70)
期/年末未弥补亏损	(25,126,536.87)	(16,873,028.51)	(51,461.70)

16. 销售费用

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
代理佣金	2,158,933.29	1,358,883.57	-
市场推广费	2,155,793.46	8,215,922.41	24,375.00
销售前期费	1,271,968.17	4,596,332.27	-
商业招商费	699,029.13	533,980.58	-
员工成本	576,781.68	225,980.92	-
办公费	561,724.22	875,323.73	-
其他	46,365.85	69,542.55	-
	7,470,595.80	15,875,966.03	24,375.00

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 管理费用

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
员工成本	2,733,189.17	3,662,773.29	-
办公费	1,453,435.25	2,060,379.86	22,821.42
租赁费	28,378.09	143,067.20	-
折旧	12,255.43	12,303.77	152.38
税费	-	-	25,000.00
其他	<u>302,769.67</u>	<u>266,099.15</u>	<u>-</u>
	<u>4,530,027.61</u>	<u>6,144,623.27</u>	<u>47,973.80</u>

18. 财务费用

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
利息支出	11,058,263.89	24,863,951.38	-
减：利息收入	1,300,272.34	143,997.14	6,009.04
利息资本化金额	11,058,263.89	24,863,951.38	-
银行手续费	<u>101,839.90</u>	<u>91,073.59</u>	<u>1,235.18</u>
	<u>(1,198,432.44)</u>	<u>(52,923.55)</u>	<u>(4,773.86)</u>

借款资本化金额已计入存货。

19. 营业外收入

	截至2017年 6月30日止 6个月期间	2016年	2015年	计入截至2017年 6月30日止 6个月期间 非经常性损益	计入2016年度 非经常性损益	计入2015年度 非经常性损益
其他	<u>170,000.00</u>	<u>0.06</u>	<u>-</u>	<u>170,000.00</u>	<u>0.06</u>	<u>-</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

20. 营业外支出

	截至2017年 6月30日止 6个月期间	2016年	2015年	计入截至2017年 6月30日止 6个月期间 非经常性损益	计入2016年度 非经常性损益	计入2015年度 非经常性损益
其他	16,800.00	-	-	16,800.00	-	-

21. 费用按性质分类

本公司销售费用和管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	截至2017年 6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
员工成本	3,309,970.85	3,888,754.21	-
代理佣金	2,158,933.29	1,358,883.57	-
市场推广费	2,155,793.46	8,215,922.41	24,375.00
销售前期费	1,271,968.17	4,596,332.27	-
办公费	2,015,159.47	2,935,703.59	22,821.42
商业招商费	699,029.13	533,980.58	-
租赁费	28,378.09	143,067.20	-
折旧	12,255.43	12,303.77	152.38
税费	-	-	25,000.00
其他费用	349,135.52	335,641.70	-
	<u>12,000,623.41</u>	<u>22,020,589.30</u>	<u>72,348.80</u>

22. 所得税费用

	截至2017年 6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
当期所得税费用	-	-	-
递延所得税费用	(2,583,218.34)	(5,321,645.99)	(16,113.24)
所得税费用	<u>(2,583,218.34)</u>	<u>(5,321,645.99)</u>	<u>(16,113.24)</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

22. 所得税费用(续)

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
亏损总额	(10,836,726.70)	(22,143,212.80)	(67,574.94)
按法定税率25%计算的 所得税费用	(2,709,181.68)	(5,535,803.20)	(16,893.74)
不可抵扣费用	125,963.34	214,157.21	780.50
按本公司实际税率 计算的所得税费用	(2,583,218.34)	(5,321,645.99)	(16,113.24)

23. 现金流量表项目注释

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
收到的其他与经营 活动有关的现金：			
-收到控股公司 及其他关联方 等的往来款项	5,808,211.08	112,277.40	394,883,375.00
-其他	31,918,568.84	1,585,595.36	506,009.04
	<u>37,726,779.92</u>	<u>1,697,872.76</u>	<u>395,389,384.04</u>
支付的其他与经营 活动有关的现金：			
-支付控股公司 及其他关联方 等的往来款项	177,202,309.01	341,027,928.39	-
-销售费用	6,893,814.12	15,649,985.11	24,375.00
-管理费用	1,784,583.01	2,471,796.21	23,680.08
-其他	123,548.29	619,028.72	2,359,403.90
	<u>186,004,254.43</u>	<u>359,768,738.43</u>	<u>2,407,458.98</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 现金流量表项目注释(续)

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
支付的其他与投资 活动有关的现金： -受限制的保证金 的增加	9,352,967.98	132,367,369.97	-

24. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
净亏损	(8,253,508.36)	(16,821,566.81)	(51,461.70)
加：固定资产折旧	12,255.43	12,303.77	152.38
递延所得税资产增加	(2,583,218.34)	(5,321,645.99)	(16,113.24)
存货的增加	(58,416,828.36)	(119,499,681.50)	(444,041,258.24)
经营性应收项目的增加	(46,219,597.94)	(238,419,274.02)	(618,500.00)
经营性应付项目的增加	224,629,899.31	190,992,194.99	395,383,399.00
经营活动使用的现金 流量净额	109,169,001.74	(189,057,669.56)	(49,343,781.80)

现金及现金等价物净变动：

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
现金等价物的 期/年末余额	143,113,465.34	54,467,188.52	651,139.20
减：现金等价物的 期/年初余额	54,467,188.52	651,139.20	-
现金及现金等价物 净增加额	88,646,276.82	53,816,049.32	651,139.20

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

24. 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
现金及现金等价物	143,113,465.34	54,467,188.52	651,139.20
其中：可随时用于 支付的银行存款	<u>143,113,465.34</u>	<u>54,467,188.52</u>	<u>651,139.20</u>
期/年末现金及现金 等价物余额	<u>143,113,465.34</u>	<u>54,467,188.52</u>	<u>651,139.20</u>

25. 所有权或使用权受到限制的资产

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
银行存款 注1	141,720,337.95	132,367,369.97	-
存货 注2	<u>416,488,828.70</u>	<u>416,488,828.70</u>	<u>-</u>
	<u>558,209,166.65</u>	<u>548,856,198.67</u>	<u>-</u>

注1：于2017年6月30日，本公司受限制的部分预售房款监管资金为人民币141,720,337.95元(2016年12月31日：人民币132,367,369.97元，2015年12月31日：无)。根据有关法规，项目公司需要将部分预售房款存放于指定银行账户。于预售完成前，存放于该等托管账户的收入只可在预先获得有关地方机关的批准下，用作购买建筑材料、器材、缴付中期建筑工程款项及缴付税款等指定用途。

注2：截至2017年6月30日止，本公司账面价值人民币416,488,828.70元的(2016年12月31日：人民币416,488,828.70元，2015年12月31日：无)存货为抵押取得长期借款人民币199,500,000.00元(2016年12月31日：人民币199,500,000.00元，2015年12月31日：无)。

截至2017年6月30日止，复地(集团)股份有限公司以其持有母公司50%股权，为本公司长期借款人民币199,500,000.00元(2016年12月31日：人民币199,500,000.00元，2015年12月31日：无)提供质押担保。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

六、 与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

金融资产

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
贷款和应收款项：			
货币资金	284,833,803.29	186,834,558.49	651,139.20
其他应收款	<u>219,193,156.27</u>	<u>212,527,033.00</u>	<u>475,500.00</u>
	<u>504,026,959.56</u>	<u>399,361,591.49</u>	<u>1,126,639.20</u>

金融负债

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他金融负债：			
应付账款	405,914.73	6,838,803.52	-
应付利息	650,486.10	715,534.72	-
其他应付款	128,409,299.25	267,489,322.17	395,383,375.00
一年内到期的			
长期借款	199,500,000.00	-	-
长期借款	<u>200,000,000.00</u>	<u>399,500,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>528,965,700.08</u>	<u>674,543,660.41</u>	<u>395,383,375.00</u>

2. 金融工具风险

本公司的主要金融工具，包括其他借款和货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如其他应收款、应付账款和其他应付款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

六、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方及关联方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。

本公司其他金融资产包括其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司对应收款项余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司因其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、3中。

于资产负债表日，管理层认为金融资产均未逾期未减值。

流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2017年6月30日，本公司49.94%(2016年：无，2015年：无)的债务将在不足1年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2017年6月30日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	405,914.73	-	-	405,914.73
其他应付款	128,409,299.25	-	-	128,409,299.25
一年内到期的 非流动负债	208,685,312.50	-	-	208,685,312.50
长期借款	10,624,166.67	201,015,972.22	-	211,640,138.89
	<u>348,124,693.15</u>	<u>201,015,972.22</u>	<u>-</u>	<u>549,140,665.37</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

六、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险(续)

2016年12月31日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	6,838,803.52	-	-	6,838,803.52
其他应付款	267,489,322.17	-	-	267,489,322.17
长期借款	23,417,500.00	408,240,395.83	-	431,657,895.83
	<u>297,745,625.69</u>	<u>408,240,395.83</u>	<u>-</u>	<u>705,986,021.52</u>

2015年12月31日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
其他应付款	<u>395,383,375.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>395,383,375.00</u>

市场风险

利率风险

本公司面临的利率变动的风险主要与以浮动利率计息的长期负债有关。于2017年6月30日及2016年12月31日，本公司不存在以浮动利率计息的借款。

3. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使所有者价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对所有者的利润分配或向所有者归还资本。本公司不受外部强制性资本要求的约束。截至2017年6月30日止6个月期间、2016年度和2015年度，资本管理的目标、政策或程序未发生变化。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

七、 关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (人民币千元)	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例
复旸投资	上海	投资	50,000	100.00%	100.00%

母公司实收资本(人民币千元):

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
复旸投资	50,000	50,000	50,000

2. 其他关联方

关联公司名称	关联方关系
复旸投资	控股股东
复地(集团)股份有限公司(“复星地产”)	对本公司的母公司 实施共同控制的其他企业
中信信托有限责任公司(“中信信托”)	对本公司的母公司 实施共同控制的其他企业
上海驿众实业有限公司(“驿众实业”)	复星地产子公司
上海高地资产经营管理有限公司(“高地资产”)	复星地产子公司
上海复地投资管理有限公司(“复地投资”)	复星地产子公司
长沙复地房地产开发有限公司(“长沙复地”)	复星地产子公司
武汉中北房地产开发有限公司(“武汉中北”)	复星地产子公司
长沙复地商业管理有限公司(“长沙商管”)	复星地产子公司
浙江博城置业有限公司(“浙江博城”)	复星地产子公司

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

3. 与关联方的主要交易

(1) 关联方劳务交易

自关联方接受劳务：

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
长沙商管	<u>699,029.13</u>	<u>533,980.58</u>	<u>-</u>

本公司以市场价接受关联公司长沙商管提供商业招商，由双方参考市场价格协商决定。

(2) 关联方担保

接受关联方担保

截至2017年6月30日止6个月期间及2016年

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
复星地产	199,500,000.00	2016/3/11	2018/3/11	尚在履行
复暘投资	199,500,000.00	2016/3/11	2018/3/11	尚在履行

于2017年6月30日，复地(集团)股份有限公司以其持有上海复暘投资有限公司50%股权，为本公司长期借款人民币199,500,000.00元(2016年12月31日：人民币199,500,000.00元)提供质押担保。上海复暘投资有限公司以其持有本公司全部股权，为本公司长期借款人民币199,500,000.00元(2016年12月31日：人民币199,500,000.00元)提供质押担保。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

3. 与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方资金拆借

资金拆入

截至2017年6月30日止6个月期间及2016年

	金额	起始日	到期日
中信信托	200,000,000.00	2016/8/5	2018/8/3
中信信托	249,500,000.00	2016/3/11	2018/3/11

2016年度本公司从中信信托拆入资金人民币200,000,000.00元,截至2017年6月30日年利率为5.225%(2016年:5.225%,2015年:无)。于2016年提前还款人民币50,000,000.00千元。

2016年度本公司从中信信托拆入资金人民币249,500,000.00元,截至2017年6月30日年利率为6.50%(2016年:6.50%,2015年:无)。

利息费用

	截至2017年 6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
中信信托	<u>11,058,263.89</u>	<u>24,863,951.38</u>	<u>-</u>

4. 关联方应收、应付款项余额

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款:			
浙江博城	200,000,000.00	-	-
长沙复地	12,279,356.27	39,033.00	-
高地资产	6,355,500.00	11,980,000.00	-
驿众实业	<u>-</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>218,634,856.27</u>	<u>212,019,033.00</u>	<u>-</u>

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2017年6月30日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 关联方应收、应付款项余额(续)

其他应付款:

复暘投资	94,000,000.00	94,000,000.00	94,000,000.00
复地投资	7,148,311.11	112,277.40	-
武汉中北	60,171.24	-	-
复星地产	-	171,835,446.61	300,883,375.00
	<u>101,208,482.35</u>	<u>265,947,724.01</u>	<u>394,883,375.00</u>

应付利息:

中信信托	<u>650,486.10</u>	<u>715,534.72</u>	<u>-</u>
------	-------------------	-------------------	----------

上述关联方款项无固定还款期限,均不计息,于需要时归还。

八、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
已签约但未拨备 资本承诺			
-开发成本	<u>691,820,927.22</u>	<u>723,591,044.65</u>	<u>868,168,178.48</u>

2. 或有事项

于资产负债表日,本公司并无需作披露的或有事项。

九、 资产负债表日后事项

本公司无需说明的资产负债表日后事项。

长沙复盈房地产开发有限公司

财务报表补充资料

截至2017年6月30日止6个月期间、2016年度及2015年度

人民币元

1、 非经常性损益明细表

	截至2017年6月30日止 6个月期间	2016年	2015年
其他营业外 收入和支出	153,200.00	0.06	-
所得税影响数	<u>(38,300.00)</u>	<u>(0.02)</u>	<u>-</u>
税后的非经常 损益合计	<u>114,900.00</u>	<u>0.04</u>	<u>-</u>

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。