

上海复星物业管理有限公司

已审财务报表

2017年度、2016年度及2015年度

上海复星物业管理有限公司

目 录

	页 次
审计报告	1 - 5
已审财务报表	
资产负债表	6 - 7
利润表	8
所有者权益变动表	9 - 11
现金流量表	12 - 13
财务报表附注	14 - 59
补充资料	
非经常性损益明细表	1

审计报告

安永华明(2018)审字第60993458_B01号
上海复星物业管理有限公司

上海豫园旅游商城股份有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了后附的上海复星物业管理有限公司的财务报表，包括2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日的资产负债表，2017年度、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。

我们认为，后附的上海复星物业管理有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海复星物业管理有限公司2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日的财务状况以及2017年度、2016年度及2015年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海复星物业管理有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为分别对2017年度、2016年度及2015年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对相应年度财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458_B01号
上海复星物业管理有限公司

三、关键审计事项(续)

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
应收款项减值	
应收款项于2017年12月31日的账面价值为人民币92,377,281.87元（其中包括：应收账款人民币4,647,932.93元和其他应收款人民币87,729,348.94元），于2016年12月31日的账面价值为人民币68,328,853.69元（其中包括：应收账款人民币9,860,001.48元和其他应收款人民币58,468,852.21），于2015年12月31日的账面价值为人民币71,308,742.16元（其中包括：应收账款人民币19,844,812.92元和其他应收款人民币51,463,929.24），占资产总额的比例较高。应收款项以个别认定方式计提减值损失。运用个别认定方式时，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。估计应收款项的未来现金流量现值时，应评估相关的客观证据（包括但不限于历史回款记录以及报告日的期后回款等）。由于估计应收款项的未来现金流量现值的固有不确定性，应收款项减值损失的计提很大程度上涉及管理层估计。因此我们认为这是一项关键审计事项。	我们的审计程序包括： - 了解应收款项减值损失计提的流程并对内部控制进行了测试； - 选取样本对个别应收款项是否存在减值损失的相关客观证据（包括但不限于历史回款记录以及报告日的期后回款等）进行检查； - 关注财务报表中对该应收款项减值披露的充分性。

审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458_B01号
上海复星物业管理有限公司

三、关键审计事项(续)

关键审计事项(续):	该事项在审计中是如何应对(续):
应收款项减值(续)	
关于应收款项减值准备估计的披露请参见附注三、7.应收款项和18.重大会计判断和估计，其中明确了应收款项减值测试的政策；关于应收款项坏账准备计提金额的披露参见附注五、2.应收账款和3.其他应收款。	

四、管理层和治理层对财务报表的责任

上海复星物业管理有限公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估上海复星物业管理有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海复星物业管理有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458_B01号
上海复星物业管理有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对上海复星物业管理有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海复星物业管理有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458_B01号
上海复星物业管理有限公司

(本页无正文)

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京



侯捷

中国注册会计师：侯 捷
(项目合伙人)



王瑶

中国注册会计师：王 瑶

2018年3月5日

上海复星物业管理有限公司

资产负债表

2017年12月31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12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产				
货币资金	1	8,226,889.46	20,278,645.17	5,263,577.48
应收账款	2	4,647,932.93	9,860,001.48	19,844,812.92
其他应收款	3	87,729,348.94	58,468,852.21	51,463,929.24
其他流动资产	4	-	316,183.13	3,227,434.49
流动资产合计		<u>100,604,171.33</u>	<u>88,923,681.99</u>	<u>79,799,754.13</u>
非流动资产				
投资性房地产	5	55,106,679.76	57,341,761.96	59,576,844.16
固定资产	6	554,788.41	857,180.39	1,278,924.80
长期待摊费用	7	<u>1,038,847.60</u>	<u>1,977,583.80</u>	<u>3,549,355.05</u>
非流动资产合计		<u>56,700,315.77</u>	<u>60,176,526.15</u>	<u>64,405,124.01</u>
资产总计		<u>157,304,487.10</u>	<u>149,100,208.14</u>	<u>144,204,878.14</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复星物业管理有限公司

资产负债表(续)

2017年12月31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12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债				
应付账款	9	1,431,636.32	1,431,636.32	1,431,636.32
应交税费	10	2,012,660.52	1,783,793.78	1,822,873.54
流动负债合计		3,444,296.84	3,215,430.10	3,254,509.86
负债合计		3,444,296.84	3,215,430.10	3,254,509.86
所有者权益				
实收资本	11	136,260,000.00	136,260,000.00	136,260,000.00
资本公积		2,834.77	2,834.77	2,834.77
未分配利润	12	17,597,355.49	9,621,943.27	4,687,533.51
所有者权益合计		153,860,190.26	145,884,778.04	140,950,368.28
负债和所有者权益总计		157,304,487.10	149,100,208.14	144,204,878.14

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：

上海复星物业管理有限公司

利润表

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元



	附注五	2017年	2016年	2015年
营业收入	13	19,887,068.52	29,086,555.45	30,493,229.40
减：税金及附加	14	2,383,075.93	1,227,112.90	1,722,867.47
管理费用	15	8,192,170.02	23,293,637.67	31,571,206.17
财务费用	16	(120,278.99)	(18,604.88)	(172,087.75)
加：其他收益	17	<u>80,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
营业利润/(亏损)		9,512,101.56	4,584,409.76	(2,628,756.49)
加：营业外收入	18	10.00	350,000.00	360,000.00
减：营业外支出	19	<u>90.53</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利润/(亏损)总额		9,512,021.03	4,934,409.76	(2,268,756.49)
减：所得税费用	20	<u>1,536,608.81</u>	<u>-</u>	<u>35,925.56</u>
净利润/(亏损)		<u>7,975,412.22</u>	<u>4,934,409.76</u>	<u>(2,304,682.05)</u>
综合收益/(亏损)总额		<u>7,975,412.22</u>	<u>4,934,409.76</u>	<u>(2,304,682.05)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

人民币元



	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益
一、 本年年初余额	136,260,000.00	2,834.77	9,621,943.27	145,884,778.04
二、 本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	7,975,412.22	7,975,412.22
三、 本年年末余额	136,260,000.00	2,834.77	17,597,355.49	153,860,190.26

9

上海复星物业管理有限公司

所有者权益变动表

2016年度

人民币元



	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益
一、本年年初余额	<u>136,260,000.00</u>	<u>2,834.77</u>	<u>4,687,533.51</u>	<u>140,950,368.28</u>
二、本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,934,409.76</u>	<u>4,934,409.76</u>
三、本年年末余额	<u>136,260,000.00</u>	<u>2,834.77</u>	<u>9,621,943.27</u>	<u>145,884,778.04</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复星物业管理有限公司

所有者权益变动表

2015年度

人民币元



	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益
一、本年年初余额	<u>136,260,000.00</u>	<u>2,834.77</u>	<u>6,992,215.56</u>	<u>143,255,050.33</u>
二、本年增减变动金额				
(一) 综合亏损总额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,304,682.05)</u>	<u>(2,304,682.05)</u>
三、本年年末余额	<u>136,260,000.00</u>	<u>2,834.77</u>	<u>4,687,533.51</u>	<u>140,950,368.28</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复星物业管理有限公司

现金流量表

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元



	<u>附注五</u>	<u>2017年</u>	<u>2016年</u>	<u>2015年</u>
一、经营活动(使用)/产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		26,103,614.93	40,675,220.96	10,846,416.48
收到的税费返还		-	350,000.00	360,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	21	<u>202,172.89</u>	<u>19,798.33</u>	<u>6,460,765.30</u>
经营活动现金流入小计		<u>26,305,787.82</u>	<u>41,045,019.29</u>	<u>17,667,181.78</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,296,145.67	1,722,456.09	3,878,205.06
支付的各项税费		4,654,069.52	3,431,728.05	3,239,304.11
支付的其他与经营活动有关的现金	21	<u>32,407,328.34</u>	<u>20,875,767.46</u>	<u>9,725,726.38</u>
经营活动现金流出小计		<u>38,357,543.53</u>	<u>26,029,951.60</u>	<u>16,843,235.55</u>
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	22	<u>(12,051,755.71)</u>	<u>15,015,067.69</u>	<u>823,946.23</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复星物业管理有限公司

现金流量表(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元



	附注五	2017年	2016年	2015年
二、投资活动使用的现金流量				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-	1,779,929.41
投资活动现金流出小计		-	-	1,779,929.41
投资活动使用的现金流量净额		-	-	(1,779,929.41)
三、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(12,051,755.71)	15,015,067.69	(955,983.18)
加：年初现金及现金等价物余额		20,278,645.17	5,263,577.48	6,219,560.66
四、年末现金及现金等价物余额	22	8,226,889.46	20,278,645.17	5,263,577.48

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元



一、 本公司基本情况

上海复星物业管理有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市注册的有限责任公司，于2006年10月20日成立，营业期限为30年。企业法人营业执照注册号：91310101794523013N。本公司位于上海市黄浦区复兴东路2号。

本公司的经营范围为物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活。)

2017年5月，上海复星高科技(集团)有限公司与上海复地投资管理有限公司签订股权转让协议，将其持有的本公司100%股权转让给上海复地投资管理有限公司，该股权转让于2017年6月完成。

本公司的母公司为于中国成立的上海复地投资管理有限公司，本公司的最终控制人为郭广昌先生。

本财务报表业经本公司管理层于2018年3月5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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计

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。

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12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日的财务状况以及2017年度、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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 外币业务

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。

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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

6. 金融工具(续)

金融工具的确认和终止确认(续)

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。

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。贷款和应收款项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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(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价值通过备抵项目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或单独进行减值测试。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。

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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

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。

8. 投资性房地产

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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
投资性房地产	20 - 40年	10%	2% - 5%

本公司至少于每年年度终了，对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

9. 固定资产

固定资产仅在与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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 固定资产(续)

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、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项资产的其他支出。

固定资产的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：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
电子及办公设备	3 - 5年	5%	19 - 32%
运输设备	4年	5%	24%
其他设备	3年	5%	32%

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. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
房屋装修	5年

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。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

11. 资产减值(续)

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。

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. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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，并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。每个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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

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。

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。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

14. 政府补助

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等，但是不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 政府补助(续)

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期，计入损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

15. 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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 所得税(续)

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：

- (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，且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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 所得税(续)

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

16. 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。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

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。

17. 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

17. 公允价值计量(续)

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

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

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

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

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

18. 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。

判断

投资性房地产与存货的划分

本公司会根据判断对投资性房地产与存货进行划分。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。存货，主要包括开发成本及开发产品。开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。开发产品是指已建成、待出售之物业。因此，本公司判断投资性房地产与存货的划分会充分考虑管理层的意图，有无签订相关租赁协议等因素。

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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

18. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

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。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

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。

坏账准备

本公司采用个别认定法核算坏账损失，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。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

四、 重要会计政策和会计估计(续)

19. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》(财会[2017]15号)要求,本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目,与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报;按照该准则的衔接规定,本公司对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理,对2017年1月1日至该准则施行日(2017年6月12日)之间新增的政府补助根据本准则进行调整。2017年度、2016年度及2015年度的“其他收益”、“营业利润”以及“营业外收入”项目列报的内容有所不同,该会计政策变更对2017年度、2016年度及2015年度公司净利润和所有者权益无影响。

四、 税项

本公司主要税项及其税率列示如下:

- | | |
|---------|--|
| 增值税 | — 根据国家税务法规,本公司按5%及6%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 企业所得税 | — 按应纳税所得额的25%计缴所得税。 |
| 土地使用税 | — 按照国家规定的税率乘以土地占用面积计缴城镇土地使用税。 |
| 城市维护建设税 | — 按实际缴纳的流转税的7%计缴。 |
| 营业税 | — 按应税收入的5%计缴。自2016年5月1日起,由计缴营业税改为计缴增值税。 |
| 房产税 | — 根据国家税务法规,本公司按照房产原值的70%或租金收入为纳税基准,税率分别为1.2%或12%计缴房产税。 |

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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

1. 货币资金

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	-	70,355.03	3,449,773.37
银行存款	<u>8,226,889.46</u>	<u>20,208,290.14</u>	<u>1,813,804.11</u>
	<u>8,226,889.46</u>	<u>20,278,645.17</u>	<u>5,263,577.48</u>

于2017年12月31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12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金(2016年12月31日：无；2015年12月31日：无)。

于2017年12月31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)。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

2. 应收账款

应收账款信用期为3个月。应收账款并不计息。

应收款项的账龄分析如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	4,647,932.93	9,860,001.48	19,646,812.92
1年至2年	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>198,000.00</u>
	<u>4,647,932.93</u>	<u>9,860,001.48</u>	<u>19,844,812.92</u>

于2017年12月31日，年末余额前五名的应收账款的年末余额为人民币3,665,326.36元(2016年12月31日：人民币9,860,001.48元；2015年12月31日：人民币19,844,812.92元)，占应收账款年末余额合计数的比例为78.86%(2016年12月31日：100.00%；2015年12月31日：100.00%)，无相应计提的坏账准备(2016年12月31日：无；2015年12月31日：无)。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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

其他应收款的账龄分析如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	86,705,079.04	19,344,157.96	49,751,458.61
1年至2年	-	37,412,223.62	550,775.33
2年至3年	-	550,775.33	154,225.40
3年以上	<u>1,024,269.90</u>	<u>1,161,695.30</u>	<u>1,007,469.90</u>
	<u>87,729,348.94</u>	<u>58,468,852.21</u>	<u>51,463,929.24</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款项	87,559,763.94	57,562,193.94	50,901,428.94
其他	<u>169,585.00</u>	<u>906,658.27</u>	<u>562,500.30</u>
	<u>87,729,348.94</u>	<u>58,468,852.21</u>	<u>51,463,929.24</u>

于2017年12月31日，本公司管理层认为，无需对其他应收款计提坏账准备。

于2017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
第一名	76,537,924.04	87.24%	往来款项	1年以内	-
第二名	9,997,570.00	11.40%	往来款项	1年以内	-
第三名	1,007,469.90	1.15%	往来款项	3年以上	-
第四名	169,335.00	0.19%	往来款项	1年以内	-
第五名	<u>16,800.00</u>	<u>0.02%</u>	往来款项	3年以上	-
	<u>87,729,098.94</u>	<u>100.00%</u>			-

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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
第一名	56,412,223.61	96.49	往来款项	1年以内及 1年至2年	-
第二名	1,007,469.90	1.72	往来款项	3年以上	-
第三名	502,410.30	0.86	往来款项	2年至3年及 3年以上	-
第四名	125,700.43	0.21	往来款项	2年至3年	-
第五名	60,090.00	0.10	往来款项	3年以上	-
	<u>58,107,894.24</u>	<u>99.38</u>			<u>-</u>

于2015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
第一名	44,112,223.61	85.71	往来款项	1年以内	-
第二名	1,007,469.90	1.96	往来款项	3年以上	-
第三名	502,410.30	0.98	往来款项	1年至2年及 2年至3年	-
第四名	125,700.43	0.24	往来款项	1年至2年	-
第五名	60,090.00	0.12	往来款项	2年至3年	-
	<u>45,807,894.24</u>	<u>89.01</u>			<u>-</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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. 其他流动资产

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
待摊费用	<u>-</u>	<u>316,183.13</u>	<u>3,227,434.49</u>

5. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
原价			
年初及			
年末余额	<u>86,266,315.72</u>	<u>86,266,315.72</u>	<u>86,266,315.72</u>
累计折旧			
年初余额	28,924,553.76	26,689,471.56	24,454,389.36
计提	<u>2,235,082.20</u>	<u>2,235,082.20</u>	<u>2,235,082.20</u>
年末余额	<u>31,159,635.96</u>	<u>28,924,553.76</u>	<u>26,689,471.56</u>
账面价值			
年末	<u>55,106,679.76</u>	<u>57,341,761.96</u>	<u>59,576,844.16</u>
年初	<u>57,341,761.96</u>	<u>59,576,844.16</u>	<u>61,811,926.36</u>

投资性房地产以经营租赁的形式租给关联方及第三方。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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12月31日

	电子及办公设备	运输设备	其他设备	合计
原价				
年初及年末余额	<u>4,259,346.58</u>	<u>1,740,586.00</u>	<u>1,164,144.00</u>	<u>7,164,076.58</u>
累计折旧				
年初余额	3,629,242.89	1,597,181.05	1,080,472.25	6,306,896.19
计提	<u>277,006.41</u>	-	<u>25,385.57</u>	<u>302,391.98</u>
年末余额	<u>3,906,249.30</u>	<u>1,597,181.05</u>	<u>1,105,857.82</u>	<u>6,609,288.17</u>
账面价值				
年末	<u>353,097.28</u>	<u>143,404.95</u>	<u>58,286.18</u>	<u>554,788.41</u>
年初	<u>630,103.69</u>	<u>143,404.95</u>	<u>83,671.75</u>	<u>857,180.39</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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)

2016年12月31日

	电子及办公设备	运输设备	其他设备	合计
原价				
年初及年末余额	<u>4,259,346.58</u>	<u>1,740,586.00</u>	<u>1,164,144.00</u>	<u>7,164,076.58</u>
累计折旧				
年初余额	3,319,222.99	1,597,181.05	968,747.74	5,885,151.78
计提	<u>310,019.90</u>	<u>-</u>	<u>111,724.51</u>	<u>421,744.41</u>
年末余额	<u>3,629,242.89</u>	<u>1,597,181.05</u>	<u>1,080,472.25</u>	<u>6,306,896.19</u>
账面价值				
年末	<u>630,103.69</u>	<u>143,404.95</u>	<u>83,671.75</u>	<u>857,180.39</u>
年初	<u>940,123.59</u>	<u>143,404.95</u>	<u>195,396.26</u>	<u>1,278,924.80</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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

	电子及办公设备	运输设备	其他设备	合计
原价				
年初余额	4,248,546.58	1,740,586.00	1,164,144.00	7,153,276.58
购置	<u>10,800.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,800.00</u>
年末余额	<u>4,259,346.58</u>	<u>1,740,586.00</u>	<u>1,164,144.00</u>	<u>7,164,076.58</u>
累计折旧				
年初余额	2,905,509.05	1,597,181.05	791,918.36	5,294,608.46
计提	<u>413,713.94</u>	<u>-</u>	<u>176,829.38</u>	<u>590,543.32</u>
年末余额	<u>3,319,222.99</u>	<u>1,597,181.05</u>	<u>968,747.74</u>	<u>5,885,151.78</u>
账面价值				
年末	<u>940,123.59</u>	<u>143,404.95</u>	<u>195,396.26</u>	<u>1,278,924.80</u>
年初	<u>1,343,037.53</u>	<u>143,404.95</u>	<u>372,225.64</u>	<u>1,858,668.12</u>

于2017年12月31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。

本公司管理层认为，于资产负债表日之固定资产无需计提减值准备。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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. 长期待摊费用

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
房屋装修	<u>1,977,583.80</u>	<u>-</u>	<u>938,736.20</u>	<u>-</u>	<u>1,038,847.60</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
房屋装修	<u>3,549,355.05</u>	<u>-</u>	<u>1,255,588.12</u>	<u>316,183.13</u>	<u>1,977,583.80</u>

2015年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
房屋装修	<u>18,712,969.13</u>	<u>1,769,129.41</u>	<u>13,705,309.00</u>	<u>3,227,434.49</u>	<u>3,549,355.05</u>

8. 递延所得税资产

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
可抵扣暂时性差异	-	-	8,299,996.10
可抵扣亏损	<u>-</u>	<u>3,365,586.34</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>3,365,586.34</u>	<u>8,299,996.10</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
2021年	-	3,365,586.34	-
2022年以后	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,299,996.10</u>
	<u>-</u>	<u>3,365,586.34</u>	<u>8,299,996.10</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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)

9. 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12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
应付工程款	<u>1,431,636.32</u>	<u>1,431,636.32</u>	<u>1,431,636.32</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的重要应付账款列示如下：

	应付金额	未偿付原因
第一名	1,122,549.00	未达到结算条件
第二名	143,500.00	未达到结算条件
第三名	93,431.00	未达到结算条件
第四名	49,850.30	未达到结算条件
第五名	8,000.00	未达到结算条件

10. 应交税费

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
企业所得税	1,536,608.81	-	35,925.56
房产税	308,831.99	1,783,793.78	1,783,793.78
增值税	148,199.92	-	-
印花税	19,019.80	-	-
土地使用税	-	-	3,154.20
	<u>2,012,660.52</u>	<u>1,783,793.78</u>	<u>1,822,873.54</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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. 实收资本

于2017年12月31日，本公司注册资本计人民币136,260,000.00元，实收资本计人民币136,260,000.00元。

	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
上海复地投资管理有限公司	136,260,000.00	100.00	-	-	-	-
上海复星高科技(集团)有限公司	-	-	136,260,000.00	100.00	136,260,000.00	100.00
	<u>136,260,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>136,260,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>136,260,000.00</u>	<u>100.00</u>

12. 未分配利润

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
年初未分配利润	9,621,943.27	4,687,533.51	6,992,215.56
净利润/(亏损)	<u>7,975,412.22</u>	<u>4,934,409.76</u>	<u>(2,304,682.05)</u>
年末未分配利润	<u>17,597,355.49</u>	<u>9,621,943.27</u>	<u>4,687,533.51</u>

13. 营业收入

	2017年	2016年	2015年
主营业务收入	<u>19,887,068.52</u>	<u>29,086,555.45</u>	<u>30,493,229.40</u>

营业收入列示如下：

	2017年	2016年	2015年
出租房屋	18,874,630.85	29,086,555.45	30,493,229.40
服务收入	<u>1,012,437.67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>19,887,068.52</u>	<u>29,086,555.45</u>	<u>30,493,229.40</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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. 税金及附加

	2017年	2016年	2015年
房产税	2,237,441.54	1,040,546.37	-
城市维护建设税	57,053.61	99,468.16	106,726.30
教育费附加	24,451.55	42,629.21	45,739.85
车船税	22,500.00	-	-
印花税	19,019.80	-	-
地方教育费附加	16,301.03	28,419.47	30,493.23
土地使用税	6,308.40	1,839.95	-
营业税	-	-	1,524,661.47
河道管理费	-	14,209.74	15,246.62
	<u>2,383,075.93</u>	<u>1,227,112.90</u>	<u>1,722,867.47</u>

15. 管理费用

	2017年	2016年	2015年
折旧费和摊销费	3,476,210.38	7,139,849.22	16,530,934.52
办公费	2,095,438.99	1,921,334.39	2,372,781.05
车辆费	1,281,006.08	1,129,589.24	1,312,547.91
修理费	641,056.80	1,539,575.75	3,478,205.06
租赁费	478,158.32	7,724,382.25	4,427,278.08
税费	-	744,561.66	1,837,854.46
其他	220,299.45	3,094,345.16	1,611,605.09
	<u>8,192,170.02</u>	<u>23,293,637.67</u>	<u>31,571,206.17</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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)

16. 财务费用

	2017年	2016年	2015年
手续费	1,883.90	1,193.45	1,514.25
减：利息收入	<u>122,162.89</u>	<u>19,798.33</u>	<u>173,602.00</u>
	<u>(120,278.99)</u>	<u>(18,604.88)</u>	<u>(172,087.75)</u>

17. 其他收益

	2017年	2016年	2015年	计入2017年度 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
政府补助	<u>80,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

计入当期损益的政府补助如下：

	2017年	2016年	2015年	与资产/收益相关
政府专项奖励补助	<u>80,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	收益相关

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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)

18. 营业外收入

	2017年	2016年	2015年	计入2017年度 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	10.00	-	-	10.00	-	-
政府补助	-	<u>350,000.00</u>	<u>360,000.00</u>	-	-	-
	<u>10.00</u>	<u>350,000.00</u>	<u>360,000.00</u>	<u>10.00</u>	-	-

计入当期损益的政府补助如下：

	2017年	2016年	2015年	与资产/收益相关
财政返还补助	<u>-</u>	<u>350,000.00</u>	<u>360,000.00</u>	收益相关

19. 营业外支出

	2017年	2016年	2015年	计入2017年度 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>90.53</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90.53</u>	-	-

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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. 所得税费用

	2017年	2016年	2015年
所得税费用	<u>1,536,608.81</u>	<u>-</u>	<u>35,925.56</u>

所得税费用与利润/(亏损)总额的关系列示如下：

	2017年	2016年	2015年
利润/(亏损)总额	9,512,021.03	4,934,409.76	(2,268,756.49)
按法定税率计算的			
所得税费用	2,378,005.26	1,233,602.44	(567,189.12)
不可抵扣的费用	0.14	-	-
未确认的可抵扣暂			
暂时性差异的			
影响和可抵扣			
亏损	-	841,396.59	603,114.68
利用以前年度可			
抵扣暂时性差异			
和可抵扣亏损	<u>(841,396.59)</u>	<u>(2,074,999.03)</u>	<u>-</u>
按本公司实际税率			
计算的所得税费用	<u>1,536,608.81</u>	<u>-</u>	<u>35,925.56</u>

本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率25%计提。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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)

21. 现金流量表项目注释

	2017年	2016年	2015年
收到的其他与 经营活动有关 的现金			
利息收入	122,162.89	19,798.33	173,602.00
收到的往来款	-	-	6,287,163.30
收到的补助款	80,000.00	-	-
其他	10.00	-	-
	<u>202,172.89</u>	<u>19,798.33</u>	<u>6,460,765.30</u>
支付的其他与 经营活动有关 的现金			
支付的往来款	29,260,496.73	7,004,922.97	-
支付的管理费用	3,144,857.18	13,869,651.04	9,724,212.13
支付的银行 手续费	1,883.90	1,193.45	1,514.25
其他	90.53	-	-
	<u>32,407,328.34</u>	<u>20,875,767.46</u>	<u>9,725,726.38</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

	2017年	2016年	2015年
将净利润/(亏损)			
调节为经营活动			
现金流量：			
净利润/(亏损)	7,975,412.22	4,934,409.76	(2,304,682.05)
加：固定资产折旧	302,391.98	421,744.41	590,543.32
投资性房地产			
折旧	2,235,082.20	2,235,082.20	2,235,082.20
长期待摊费用			
摊销	938,736.20	1,255,588.12	13,705,309.00
经营性应收项目			
的(增加)/减少	(23,732,245.05)	6,207,322.96	(13,359,649.62)
经营性应付项目			
的增加/(减少)	<u>228,866.74</u>	<u>(39,079.76)</u>	<u>(42,656.62)</u>
经营活动(使用)/产生			
的现金流量净额	<u>(12,051,755.71)</u>	<u>15,015,067.69</u>	<u>823,946.23</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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. 现金流量表补充资料(续)

(1) 现金流量表补充资料(续)

2017年12月31日 2016年12月31日 2015年12月31日

现金及现金等价物
净变动:

现金的年末			
余额	8,226,889.46	20,278,645.17	5,263,577.48
减: 现金的			
年初余额	<u>20,278,645.17</u>	<u>5,263,577.48</u>	<u>6,219,560.66</u>
现金及现金等价物			
净(减少)/增加额	<u>(12,051,755.71)</u>	<u>15,015,067.69</u>	<u>(955,983.18)</u>

(2) 现金及现金等价物

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
现金	8,226,889.46	20,278,645.17	5,263,577.48
其中: 库存现金	-	70,355.03	3,449,773.37
可随时用于支付			
的银行存款	<u>8,226,889.46</u>	<u>20,208,290.14</u>	<u>1,813,804.11</u>
年末现金及			
现金等价物余额	<u>8,226,889.46</u>	<u>20,278,645.17</u>	<u>5,263,577.48</u>

23. 所有权或使用权受到限制的资产

于2017年12月31日、2016年12月31日以及2015年12月31日, 本公司无所有权或使用权受到限制的资产。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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

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：

2017年12月31日

金融资产	贷款和应收款项
货币资金	8,226,889.46
应收账款	4,647,932.93
其他应收款	<u>87,729,348.94</u>
	<u>100,604,171.33</u>
金融负债	其他金融负债
应付账款	<u>1,431,636.32</u>

2016年12月31日

金融资产	贷款和应收款项
货币资金	20,278,645.17
应收账款	9,860,001.48
其他应收款	<u>58,468,852.21</u>
	<u>88,607,498.86</u>
金融负债	其他金融负债
应付账款	<u>1,431,636.32</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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(续)

2015年12月31日

金融资产

贷款和应收款项

货币资金

5,263,577.48

应收账款

19,844,812.92

其他应收款

51,463,929.24

76,572,319.64

金融负债

其他金融负债

应付账款

1,431,636.32

2. 金融工具风险

本公司的主要金融工具为货币资金。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，如应收账款、其他应收款、应付账款等。

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。本公司对此的风险管理政策概述如下：

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、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。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理区域进行管理。由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门中，因此在本公司内部不存在重大信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司因应收账款及其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、2和附注五、3中。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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(续)

于资产负债表日，本公司认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

2017年12月31日

	合计	未逾期未减值
应收账款	4,647,932.93	4,647,932.93
其他应收款	87,729,348.94	87,729,348.94

2016年12月31日

	合计	未逾期未减值
应收账款	9,860,001.48	9,860,001.48
其他应收款	58,468,852.21	58,468,852.21

2015年12月31日

	合计	未逾期未减值	逾期未减值 1年至2年
应收账款	19,844,812.92	19,646,812.92	198,000.00
其他应收款	51,463,929.24	51,463,929.24	-

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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

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12月31日，本公司100.00%(2016年：100.00%；2015年：100.00%)的债务在不足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12月31日

	即期及小于1年	1至5年	5年以上	合计
应付账款	<u>1,431,636.32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,431,636.32</u>

2016年12月31日

	即期及小于1年	1至5年	5年以上	合计
应付账款	<u>1,431,636.32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,431,636.32</u>

2015年12月31日

	即期及小于1年	1至5年	5年以上	合计
应付账款	<u>1,431,636.32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,431,636.32</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31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)

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股东价值最大化。

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，本公司可以调整对股东的利润分配或向股东归还资本。本公司不受外部强制性资本要求的约束。2017年度、2016年度和2015年度，资本管理的目标、政策或程序未发生变化。

七、公允价值的披露

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款以及应付账款，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

八、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 (元)	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例
上海复地投资管理 有限公司	上海	投资	人民币80,000,000.00	100.00%	100.00%

本公司的最终控制方为郭广昌先生。

母公司实收资本(元):

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
上海复地投资管理有限公司	人民币80,000,000.00	-	-
上海复星高科技(集团) 有限公司	-	人民币4,800,000,000.00	人民币4,800,000,000.00

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

2. 其他关联方

关联方关系

复地(集团)股份有限公司	母公司之控制方
北京复鑫置业有限公司	同一控股股东
上海松亭复地房地产开发有限公司	同一控股股东
上海闵祥房地产开发有限公司	同一控股股东
上海樱花置业有限公司	同一控股股东
上海复星冶金技术有限公司	同一控股股东
上海复地新河房地产开发有限公司	同一控股股东
上海闵光房地产开发有限公司	同一控股股东
上海复远建设监理有限公司	同一控股股东
上海助群信息技术服务有限公司	同一控股股东
上海一链企业管理有限公司	同一控股股东
天津湖滨广场置业发展有限公司	同一控股股东
酷怡国际旅行社(上海)有限公司	受控股股东共同控制
上海豫园旅游商城股份有限公司	受控股股东重大影响
上海老城隍庙食品有限公司	受控股股东重大影响
上海确诚房地产有限公司	受控股股东重大影响
上海豫金置业有限公司	受控股股东重大影响
上海豫泰房地产有限公司	受控股股东重大影响
上海豫园南翔馒头店有限公司	受控股股东重大影响

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

3. 本公司与关联方的主要交易

(1) 关联方租赁

作为出租人

	租赁 资产种类	2017年 租赁收入	2016年 租赁收入	2015年 租赁收入
上海豫园旅游商城股份有限公司	房屋	6,160,553.43	-	-
上海复星高科技(集团)有限公司	房屋	3,149,970.30	18,810,110.96	19,646,812.92
复地(集团)股份有限公司	房屋	1,721,653.41	3,480,679.40	3,673,731.56
上海豫园南翔馒头店有限公司	房屋	1,658,883.49	-	-
上海樱花置业有限公司	房屋	736,856.57	1,148,884.80	1,212,606.50
上海老城隍庙食品有限公司	房屋	676,522.29	-	-
上海复地投资管理有限公司	房屋	673,952.14	3,629,029.71	3,830,309.99
上海助群信息技术服务有限公司	房屋	659,911.39	-	-
上海闵光房地产开发有限公司	房屋	368,428.29	-	-
上海松亭复地房地产开发有限公司	房屋	368,428.29	1,061,106.38	1,119,959.43
上海复地新河房地产开发有限公司	房屋	368,428.29	-	-
上海确诚房地产有限公司	房屋	309,232.57	-	-
上海豫金置业有限公司	房屋	309,232.57	-	-
上海豫泰房地产有限公司	房屋	309,232.57	-	-
上海复远建设监理有限公司	房屋	216,332.40	-	-
酷怡国际旅行社(上海)有限公司	房屋	202,205.00	-	-
上海闵祥房地产开发有限公司	房屋	-	956,744.20	1,009,809.00
		<u>17,889,823.00</u>	<u>29,086,555.45</u>	<u>30,493,229.40</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

3. 本公司与关联方的主要交易(续)

(2) 关联方提供服务

作为提供方

	2017年 服务收入	2016年 服务收入	2015年 服务收入
上海豫园旅游商城股份有限公司	456,622.02	-	-
上海老城隍庙食品有限公司	101,346.44	-	-
上海豫园南翔馒头店有限公司	86,856.93	-	-
上海樱花置业有限公司	82,609.96	-	-
上海复地投资管理有限公司	45,196.57	-	-
上海闵光房地产开发有限公司	41,304.97	-	-
上海松亭复地房地产开发有限公司	41,304.97	-	-
上海复地新河房地产开发有限公司	41,304.97	-	-
上海确诚房地产有限公司	15,587.08	-	-
上海豫金置业有限公司	15,587.08	-	-
上海豫泰房地产有限公司	15,587.08	-	-
上海复远建设监理有限公司	10,904.58	-	-
	<u>954,212.65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

4. 关联方应收款项余额

2017年12月31日 2016年12月31日 2015年12月31日

应收账款

上海复星高科技 (集团)有限公司	-	9,860,001.48	19,844,812.92
上海豫园旅游商城 股份有限公司	1,562,116.19	-	-
上海助群信息技术 服务有限公司	692,906.96	-	-
上海豫园南翔馒头店 有限公司	382,372.95	-	-
上海确诚房地产有限公司	341,216.51	-	-
上海豫泰房地产有限公司	341,216.51	-	-
上海老城隍庙食品 有限公司	225,818.62	-	-
上海樱花置业有限公司	216,516.45	-	-
上海松亭复地房地产 开发有限公司	108,258.22	-	-
上海复地新河房地产 开发有限公司	108,258.22	-	-
上海闵光房地产开发 有限公司	108,258.22	-	-
上海豫金置业有限公司	70,638.01	-	-
上海复远建设监理 有限公司	49,417.04	-	-
上海复地投资管理 有限公司	47,908.36	-	-
	<u>4,254,902.26</u>	<u>9,860,001.48</u>	<u>19,844,812.92</u>

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

4. 关联方应收款项余额(续)

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	备注
其他应收款				
北京复鑫置业有限公司	76,537,924.04	-	-	注1
天津湖滨广场置业发展有限公司	9,997,570.00	-	-	注2
上海复星高科技(集团)有限公司	-	56,412,223.61	44,112,223.61	注1和2
上海复星冶金技术有限公司	-	125,700.43	125,700.43	注1
	<u>86,535,494.04</u>	<u>56,537,924.04</u>	<u>44,237,924.04</u>	

注1： 于2017年6月30日，本公司与上海复星高科技(集团)有限公司及北京复鑫置业有限公司签订债权转让协议，本公司将持有的对上海复星高科技(集团)有限公司的债权人民币76,412,223.61元以人民币76,412,223.61元转让至北京复鑫置业有限公司，北京复鑫置业有限公司在协议生效后向本公司偿还债务。

于2017年6月30日，本公司与上海复星冶金技术有限公司及北京复鑫置业有限公司签订债权转让协议，本公司将持有的对上海复星冶金技术有限公司的债权人民币125,700.43元以人民币125,700.43元转让至北京复鑫置业有限公司，北京复鑫置业有限公司在协议生效后向本公司偿还债务。

注2： 于2017年12月31日，本公司与上海复星高科技(集团)有限公司及天津湖滨广场置业发展有限公司签订债权转让协议，本公司将持有的对上海复星高科技(集团)有限公司的债权人民币9,997,570.00元以人民币9,997,570.00元转让至天津湖滨广场置业发展有限公司，天津湖滨广场置业发展有限公司在协议生效后向本公司偿还债务。

应收关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

上海复星物业管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

九、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至资产负债表日止，本公司并无需作披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至资产负债表日止，本公司并无需作披露的或有事项。

十、 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。

十一、 其他重要事项

租赁

作为承租人

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内(含1年)	-	1,318,403.60	3,955,210.80
1年至2年(含2年)	-	-	<u>1,318,403.60</u>
	-	<u>1,318,403.60</u>	<u>5,273,614.40</u>

作为出租人

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内(含1年)	4,868,006.76	-	-
1年至2年(含2年)	<u>141,543.50</u>	-	-
	<u>5,009,550.26</u>	-	-

上海复星物业管理有限公司

补充资料

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	2017年	2016年	2015年
计入当期损益的政府补助 (与正常经营业务密切相关， 符合国家政策规定、按照 一定标准定额或定量持续 享受的政府补助除外)	80,000.00	-	-
除上述各项之外的其他营业外支出	(80.53)	-	-
所得税影响数	<u>(19,979.87)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
税后的非经常 损益合计	<u>59,939.60</u>	<u>-</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。

重大非经常性损益项目注释：

计入当期损益的政府补助中，因与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受，从而未作为非经常性损益的项目如下：

	2017年	2016年	2015年
财政返还补助	<u>-</u>	<u>350,000.00</u>	<u>360,000.00</u>