

成都复地明珠置业有限公司

已审财务报表

2017年度、2016年度及2015年度

# 成都复地明珠置业有限公司

---

## 目 录

|              | 页 次     |
|--------------|---------|
| 审计报告         | 1 - 8   |
| 已审财务报表       |         |
| 资产负债表        | 9 - 10  |
| 利润表          | 11      |
| 所有者权益变动表     | 12 - 14 |
| 现金流量表        | 15 - 16 |
| 财务报表附注       | 17 - 67 |
| 补充资料         |         |
| 1. 非经常性损益明细表 | 1       |

## **审计报告**

安永华明(2018)审字第60993458\_B19号  
成都复地明珠置业有限公司

上海豫园旅游商城股份有限公司全体股东：

### **一、 审计意见**

我们审计了后附的成都复地明珠置业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，后附的成都复地明珠置业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，公允反映了成都复地明珠置业有限公司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，我们独立于成都复地明珠置业有限公司，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年度和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\_B19号  
成都复地明珠置业有限公司

### 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的                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>存货跌价准备</b>                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>于2017年12月31日、2016年12月31日以及2015年12月31日,管理层对其所有的存货进行了减值测试,未对存货计提减值准备。</p> <p>存货跌价准备的计提是基于管理层对存货可变现净值的估计,其计算过程相对复杂且涉及管理层对物业预计销售情况、至完工时估计将要发生的成本费用等以及相关市场变化的估计。因此我们认为这是一项关键审计事项。</p> <p>有关存货跌价准备的详细情况,请参阅财务报表附注三、7.存货和 17.重大会计判断和估计以及附注五、4.存货。</p> | <p>我们的审计程序包括:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 了解对存货减值损失计提的流程并对内部控制进行测试;</li><li>- 复核存货期末账面成本余额;</li><li>- 将开发成本的至完工时估计将要发生的成本费用等与管理层的最新预算进行比较,并将截至各资产负债表日发生的成本与截至前一资产负债表日的预算进行比较,以确定管理层预测的合理性;</li><li>- 获取与开发产品邻近区域、同质项目的市场价格,将其与公司当期及期后售价对比,确定管理层采用估计售价的合理性;</li><li>- 结合销售费用与税项审阅,确定管理层对于开发产品估计销售费用与相关税费的合理性;</li><li>- 进行开发产品可变现净值测试,与账面成本进行比较,并将据以计算的减值金额与公司计提的减值准备金额进行比较以确保管理层的存货跌价准备计提是充分合理的;</li><li>- 关注财务报表中对存货跌价准备披露的充分性。</li></ul> |

## 审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458\_B19号  
成都复地明珠置业有限公司

### 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>递延所得税资产的确认</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日, 管理层基于预计未来的应纳税所得额对能够实现的可抵扣暂时性差异和累计税务亏损确认递延所得税资产余额人民币 33,750,087.22 元、人民币 14,573,802.07 元及人民币 8,185,339.30 元, 对财务报表有重大影响。</p> <p>递延所得税资产确认及实现的可能性涉及重大估计, 包括未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异和累计税务亏损的应纳税所得额及其实现的时间。因此我们认为这是一项关键审计事项。</p> <p>有关递延所得税的详细情况, 请参阅财务报表附注三、14. 所得税和17. 重大会计判断和估计以及附注五、8. 递延所得税资产。</p> | <p>我们的审计程序包括:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 评估管理层估计未来应纳税所得额的方法和重要假设;</li><li>- 复核管理层在确认因税务亏损及暂时性差异产生的递延所得税资产时法定扣除项目及税率是否符合企业所得税条例的规定;</li><li>- 复核管理层编制的盈利预测及项目规划, 确保相关存货完工时能产生足够的应纳税所得额以使得因税务亏损及可抵扣暂时性差异而确认的递延税项资产能够转回;</li><li>- 复核递延所得税资产的确认是否以未来期间很可能取得的应纳税所得额为限;</li><li>- 关注财务报表中对递延所得税资产披露的充分性。</li></ul> |

## 审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458\_B19号  
成都复地明珠置业有限公司

### 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的                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>计提土地增值税拨备</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>于2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日,管理层基于自2006年生效的国家税务总局颁布的土地增值税条例的规定于2017年12月31日对已经竣工交付确认销售的项目计提土地增值税净拨备为人民币135,000,348.88元。于2016年12月31日及2015年12月31日,未做出土地增值税额外净拨备。</p> <p>由于计提土地增值税拨备的计算过程复杂,涉及管理层对项目预计销售收入及法定扣除项目的估计,同时该事项对公司财务报表的影响重大,所以我们认为这是一项关键审计事项。</p> <p>有关土地增值税的详细情况,请参阅财务报表附注三、17.重大会计判断和估计、附注四、税项以及附注五、13.应交税费和24.税金及附加。</p> | <p>我们的审计程序包括:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 复核管理层在计提土地增值税拨备时使用的计算方法、预计销售收入及法定扣除项目符合土地增值税条例的规定;</li><li>- 复核管理层在计提土地增值税拨备时使用的计算方法、预计销售收入及法定扣除项目等重要数据及参数的合理性;</li><li>- 委托内部税务专家复核应纳税额的计提合理性及充足性;</li><li>- 关注财务报表中对计提土地增值税拨备披露的充分性。</li></ul> |

## 审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458\_B19号  
成都复地明珠置业有限公司

### 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的                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>投资性房地产的公允价值计量</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>管理层对其所持有投资性房地产采用公允价值模式计量。于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日,管理层列示于财务报表中的投资性房地产公允价值为人民币 327,800,000.00 元、人民币 229,200,000.00 元及人民币 208,000,000.00 元,对财务报表有重大影响。</p> <p>投资性房地产公允价值的评估需要管理层对租金增长率、租期内回报率、租期外回报率以及空置率等参数作出合理估计,包括所以我们认为这是一项关键的审计事项。</p> <p>有关投资性房地产的详细情况,请参阅财务报表附注三、8. 投资性房地产和 17. 重大会计判断及估计、附注五、6 投资性房地产以及附注七、公允价值的披露。</p> | <p>我们的审计程序包括:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 评估管理层所聘请的外部评估师的胜任能力以及独立性;</li><li>- 与外部评估师了解对各投资性房地产所使用的评估方法,查看评估方法中涉及的关键参数,包括租金增长率、租期内回报率、租期外回报率以及空置率等;</li><li>- 委托内部评估专家参与复核评估报告中所采用的评估方法与关键假设的合理性及公允价值计算的正确性;</li><li>- 关注财务报表中对投资性房地产披露的充分性。</li></ul> |

## **审计报告(续)**

安永华明(2018)审字第60993458\_B19号  
成都复地明珠置业有限公司

### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

成都复地明珠置业有限公司管理层（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，管理层负责评估成都复地明珠置业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。

治理层负责监督成都复地明珠置业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。

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。



## **审计报告(续)**

安永华明(2018)审字第60993458\_B19号  
成都复地明珠置业有限公司

### **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(续)：

- (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，就可能导致对成都复地明珠置业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成都复地明珠置业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\_B19号  
成都复地明珠置业有限公司

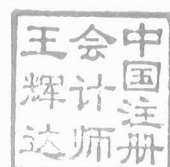
(本页无正文)

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师：何兆烽  
(项目合伙人)



中国注册会计师：王辉达

2018 年 3 月 5 日

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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   | 1,075,678,103.48 | 741,063,721.13   | 396,448,600.10   |
| 预付款项    | 2   | 4,431,991.50     | 40,000.00        | 2,387,752.56     |
| 其他应收款   | 3   | 3,319,411.52     | 2,625,759.78     | 2,761,437.91     |
| 存货      | 4   | 1,482,328,541.58 | 2,133,237,780.65 | -                |
| 其他流动资产  | 5   | 198,695,134.93   | 253,636,315.97   | 386,931,231.15   |
| 流动资产合计  |     | 2,764,453,183.01 | 3,130,603,577.53 | 788,529,021.72   |
| 非流动资产   |     |                  |                  |                  |
| 存货      | 4   | 561,028,436.92   | 549,662,828.49   | 2,297,971,258.93 |
| 投资性房地产  | 6   | 327,800,000.00   | 229,200,000.00   | 208,000,000.00   |
| 固定资产    | 7   | 402,354.54       | 365,264.98       | 347,093.56       |
| 非流动资产合计 |     | 889,230,791.46   | 779,228,093.47   | 2,506,318,352.49 |
| 资产总计    |     | 3,653,683,974.47 | 3,909,831,671.00 | 3,294,847,374.21 |



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

成都复地明珠置业有限公司

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        |     |                  |                  |                  |
| 应付票据        | 9   | 7,000,000.00     | -                | 2,803,160.00     |
| 应付账款        | 10  | 219,630,852.81   | 48,856,706.06    | 40,078,761.69    |
| 预收款项        | 11  | 2,156,578,514.44 | 3,066,775,179.00 | 1,107,864,286.00 |
| 应付职工薪酬      | 12  | 9,200,000.00     | 6,250,000.00     | 3,200,000.00     |
| 应交税费        | 13  | 287,014,277.27   | 13,440,840.04    | 16,224,135.56    |
| 应付利息        | 14  | 6,955.78         | 319,305.56       | -                |
| 其他应付款       | 15  | 107,906,208.43   | 57,528,183.63    | 1,074,768,885.90 |
| 一年内到期的非流动负债 | 16  | 2,562,500.00     | 17,000,000.00    | 387,000,000.00   |
| 流动负债合计      |     | 2,789,899,308.73 | 3,210,170,214.29 | 2,631,939,229.15 |
| 非流动负债       |     |                  |                  |                  |
| 长期借款        | 17  | 1,875,000.00     | 200,000,000.00   | -                |
| 递延所得税负债     | 8   | 275,232.21       | 423,418.36       | 6,162,280.94     |
| 其他非流动负债     | 18  | -                | -                | 140,000,000.00   |
| 非流动负债合计     |     | 2,150,232.21     | 200,423,418.36   | 146,162,280.94   |
| 负债合计        |     | 2,792,049,540.94 | 3,410,593,632.65 | 2,778,101,510.09 |
| 所有者权益       |     |                  |                  |                  |
| 实收资本        | 19  | 500,000,000.00   | 500,000,000.00   | 500,000,000.00   |
| 其他综合收益      | 20  | 59,389,108.88    | 59,389,108.88    | 59,389,108.88    |
| 盈余公积        | 21  | 30,224,532.45    | -                | -                |
| 未弥补亏损       | 22  | 272,020,792.20   | (60,151,070.53)  | (42,643,244.76)  |
| 所有者权益合计     |     | 861,634,433.53   | 499,238,038.35   | 516,745,864.12   |
| 负债和所有者权益总计  |     | 3,653,683,974.47 | 3,909,831,671.00 | 3,294,847,374.21 |

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：



# 成都复地明珠置业有限公司

## 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            | 23  | 2,058,592,701.28 | 7,574,000.73    | 406,000.00      |
| 减：营业成本          |     | 1,338,226,068.61 | -               | -               |
| 税金及附加           | 24  | 278,092,307.41   | 960,180.66      | 22,736.00       |
| 销售费用            | 25  | 34,537,731.71    | 30,408,716.39   | 25,324,810.29   |
| 管理费用            | 26  | 8,972,479.98     | 8,580,608.28    | 4,507,769.01    |
| 财务费用            | 27  | (6,909,261.06)   | (6,400,628.87)  | (1,392,724.08)  |
| 加：公允价值<br>变动损益  | 28  | 76,112,395.97    | 2,598,400.77    | (25,556,760.26) |
| 营业利润/(亏损)       |     | 481,785,770.60   | (23,376,474.96) | (53,613,351.48) |
| 加：营业外收入         | 29  | 1,610,293.07     | 136,075.93      | 1,250,098.60    |
| 减：营业外支出         | 30  | 70,200.20        | 6,289.32        | 1,139.13        |
| 利润/(亏损)总额       |     | 483,325,863.47   | (23,246,688.35) | (52,364,392.01) |
| 减：所得税费用         | 32  | 120,929,468.29   | (5,738,862.58)  | (12,963,288.29) |
| 净利润/(亏损)        |     | 362,396,395.18   | (17,507,825.77) | (39,401,103.72) |
| 综合收益/(亏损)<br>总额 |     | 362,396,395.18   | (17,507,825.77) | (39,401,103.72) |



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

成都复地明珠置业有限公司

所有者权益变动表

2017年度

人民币元

|           | 实收资本           | 其他综合收益        | 盈余公积          | 未分配利润/(亏损)      | 所有者权益合计        |
|-----------|----------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| 一、本年初余额   | 500,000,000.00 | 59,389,108.88 | -             | (60,151,070.53) | 499,238,038.35 |
| 二、本年变动金额  | -              | -             | -             | 362,396,395.18  | 362,396,395.18 |
| (一)综合收益总额 | -              | -             | -             | 362,396,395.18  | 362,396,395.18 |
| (二)利润分配   | -              | -             | 30,224,532.45 | (30,224,532.45) | -              |
| 1.提取盈余公积  | -              | -             | 30,224,532.45 | (30,224,532.45) | -              |
| 三、本年年末余额  | 500,000,000.00 | 59,389,108.88 | 30,224,532.45 | 272,020,792.20  | 861,634,433.53 |



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



成都复地明珠置业有限公司

所有者权益变动表 (续)

2016年度

人民币元

|                | 实收资本           | 其他综合收益        | 未弥补亏损           | 所有者权益合计         |
|----------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 一、本年初余额        | 500,000,000.00 | 59,389,108.88 | (42,643,244.76) | 516,745,864.12  |
| 二、本年变动金额       | -              | -             | (17,507,825.77) | (17,507,825.77) |
| (一) 净亏损及综合亏损总额 |                |               |                 |                 |
| 三、本年年末余额       | 500,000,000.00 | 59,389,108.88 | (60,151,070.53) | 499,238,038.35  |



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

成都复地明珠置业有限公司

所有者权益变动表 (续)

2015年度

人民币元

|               | 实收资本           | 其他综合收益        | 未弥补亏损           | 所有者权益合计         |
|---------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 一、本年初余额       | 500 000,000.00 | 59,389,108.88 | (3,242,141.04)  | 556,146,967.84  |
| 二、本年变动金额      | -              | -             | (39,401,103.72) | (39,401,103.72) |
| (一)净亏损及综合亏损总额 |                |               | (42,643,244.76) | 516,745,864.12  |
| 三、本年年末余额      | 500 000,000.00 | 59,389,108.88 |                 |                 |



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



成都复地明珠置业有限公司

现金流量表

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

|                           | 附注五 | 2017年            | 2016年            | 2015年            |
|---------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |     |                  |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 1,148,396,036.72 | 1,958,910,893.00 | 1,107,864,286.00 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金           | 33  | 57,564,842.10    | 23,602,693.53    | 191,125,443.69   |
| 经营活动现金流入小计                |     | 1,205,960,878.82 | 1,982,513,586.53 | 1,298,989,729.69 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 496,970,436.79   | 337,663,498.02   | 309,681,748.21   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 23,096,928.84    | 16,262,933.67    | 10,533,224.07    |
| 支付的各项税费                   |     | 70,655,343.58    | 169,712,270.67   | 71,156,975.24    |
| 支付的其他与经营活动有关的现金           | 33  | 40,579,664.64    | 1,063,331,983.71 | 26,954,363.38    |
| 经营活动现金流出小计                |     | 631,302,373.85   | 1,586,970,686.07 | 418,326,310.90   |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 34  | 574,658,504.97   | 395,542,900.46   | 880,663,418.79   |
| <b>二、投资活动(使用)/产生的现金流量</b> |     |                  |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |     | -                | 300,000,000.00   | -                |
| 收到的利息                     |     | -                | 7,574,000.73     | 406,000.00       |
| 收到的其他与投资活动有关的现金           | 33  | 9,772,306.47     | -                | -                |
| 投资活动现金流入小计                |     | 9,772,306.47     | 307,574,000.73   | 406,000.00       |
| 购建固定资产和其他长期资产支付的现金        |     | 22,573,149.66    | 16,225,781.29    | 22,188,964.14    |
| 投资支付的现金                   |     | -                | -                | 300,000,000.00   |
| 支付的其他与投资活动有关的现金           | 33  | -                | 38,004,196.84    | 200,589,343.77   |
| 投资活动现金流出小计                |     | 22,573,149.66    | 54,229,978.13    | 522,778,307.91   |
| 投资活动(使用)/产生的现金流量净额        |     | (12,800,843.19)  | 253,344,022.60   | (522,372,307.91) |



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

成都复地明珠置业有限公司

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            |
|----------------|-----|------------------|------------------|------------------|
| 三、筹资活动使用的现金流量  |     |                  |                  |                  |
| 取得借款收到的现金      |     | -                | 600,000,000.00   | -                |
| 筹资活动现金流入小计     |     | -                | 600,000,000.00   | -                |
| 偿还债务支付的现金      |     | 217,562,500.00   | 910,000,000.00   | 119,000,000.00   |
| 偿付利息支付的现金      |     | 4,908,472.96     | 32,275,998.87    | 43,995,045.21    |
| 筹资活动现金流出小计     |     | 222,470,972.96   | 942,275,998.87   | 162,995,045.21   |
| 筹资活动使用的现金流量净额  |     | (217,470,972.96) | (342,275,998.87) | (162,995,045.21) |
| 四、现金及现金等价物净增加额 |     | 344,386,688.82   | 306,610,924.19   | 195,296,065.67   |
| 加：年初现金及现金等价物余额 |     | 502,470,180.52   | 195,859,256.33   | 563,190.66       |
| 五、年末现金及现金等价物余额 | 34  | 846,856,869.34   | 502,470,180.52   | 195,859,256.33   |



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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、基本情况

成都复地明珠置业有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国四川省注册的有限责任公司,于2012年08月20日成立,营业期限为20年。本公司总部位于成都高新区大源南二街25号1层。

本公司主要经营活动为:房地产开发经营、物业管理。

本公司的母公司为于中国成立的上海复川投资有限公司(“复川投资”),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。

于2017年12月31日,本公司的净流动负债金额为人民币25,446,125.72元。本公司会计报表是基于持续经营的基本会计假定而编制。该基础成立的原因为:(1)本公司流动负债中人民币65,448,114.57元来自于本公司最终控制方复地(集团)股份有限公司的子公司,本公司已获取其财务承诺函,本公司所欠款项在2018年12月31日之前无需偿还。(2)本公司已获取母公司上海复川投资有限公司的财务支持函,承诺提供足够的财务支持以确保本公司在未来12个月内能够履行负债的义务以及资本支出的需求。考虑到本公司拥有流动性来源,并且具备通过经营活动及融资活动以获得足够现金流的能力,管理层认为上述的资金来源及能力足以履行负债的义务以及资本支出的需求,故以持续经营为基础编制本财务报告。

编制本财务报表时,除投资性房地产外,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。

## 成都复地明珠置业有限公司

### 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。

#### 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。

#### 5. 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。

## 成都复地明珠置业有限公司

### 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、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 5. 金融工具(续)

##### 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。

##### 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。此类金融资产在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入其初始确认金额。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

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。

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。

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。

## 成都复地明珠置业有限公司

### 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、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 5. 金融工具(续)

##### 金融资产减值(续)

##### *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。

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。



成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

金融资产转移(续)

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。

6. 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。

7. 存货

存货包括开发成本和开发产品。

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。



成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

7. 存货(续)

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。

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，即已出租的建筑物。

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。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此，本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 投资性房地产(续)

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为固定资产或存货时，以其转换当日的公允价值作为固定资产或存货的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将固定资产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

本公司出售、转让、报废投资性房地产或发生投资性房地产毁损，相关处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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。

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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 固定资产(续)

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。

成都复地明珠置业有限公司

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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(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. 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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(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。

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。

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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

14. 所得税(续)

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:

- (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。

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 14. 所得税(续)

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。

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。

#### 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。



成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产。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。

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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

17. 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

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

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

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

*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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

17. 重大会计判断和估计(续)

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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 重要会计政策及会计估计(续)

17. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性 (续)

*土地增值税的计提*

本公司须缴纳土地增值税。管理层根据土地增值税相关法律及法规条款的规定对应交土地增值税余额的最佳估计金额进行计提。实际土地增值税金额需等待相关房地产开发项目竣工后，向税务机关进行土地增值税汇算清缴进行确认。本公司尚未就其所有房地产开发项目向税务机关进行汇算清缴。土地增值税汇算清缴金额与管理层目前对土地增值税的最佳估计金额可能存在差额，该差额会影响汇算清缴期间的土地增值税及应交土地增值税的余额。

*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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 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。本公司采取预售方式销售自行开发的房地产项目, 在收到预售房款是按照2%的预征率预缴土地增值税。

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。

成都复地明珠置业有限公司

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、 税项(续)

主要税种及税率(续)

|          |                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------|
| 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。 |
| 营业税      | — 按应税营业收入的5%计征。自2016年5月1日起, 由计缴营业税改为计缴增值税。              |
| 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及营业税税额的7%计缴城市维护建设税。              |
| 教育费附加    | — 根据有关法规, 本公司按应缴纳增值税及营业税税额的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。                   |

成都复地明珠置业有限公司

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           |
|--------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 银行存款   | 846,856,869.34          | 502,470,180.52        | 195,859,256.33        |
| 其他货币资金 | <u>228,821,234.14</u>   | <u>238,593,540.61</u> | <u>200,589,343.77</u> |
|        | <u>1,075,678,103.48</u> | <u>741,063,721.13</u> | <u>396,448,600.10</u> |

于2017年12月31日, 本公司无所有权受到限制的银行存款(2016年12月31日: 无, 2015年12月31日: 无)。

于2017年12月31日, 本公司受限制的部分预售房款监管资金为人民币228,821,234.14元(2016年12月31日: 人民币238,593,540.61元, 2015年12月31日: 人民币200,589,343.77元)。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。

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. 预付款项

预付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 | <u>4,431,991.50</u> | <u>40,000.00</u> | <u>2,387,752.56</u> |

成都复地明珠置业有限公司

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   | 3,013,893.15        | 1,523,821.26        | 2,077,644.78        |
| 1年至2年  | <u>305,518.37</u>   | <u>1,101,938.52</u> | <u>683,793.13</u>   |
|        | <u>3,319,411.52</u> | <u>2,625,759.78</u> | <u>2,761,437.91</u> |
|        | 2017年12月31日         | 2016年12月31日         | 2015年12月31日         |
| 往来款    | 1,292,889.65        | 978,591.01          | 1,307,335.23        |
| 押金及保证金 | <u>2,026,521.87</u> | <u>1,647,168.77</u> | <u>1,454,102.68</u> |
|        | <u>3,319,411.52</u> | <u>2,625,759.78</u> | <u>2,761,437.91</u> |

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。

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<br>余额合计数<br>的比例(%) | 性质     | 账龄    | 坏账准备<br>年末余额 |
|------|---------------------|---------------------------|--------|-------|--------------|
| 第一名* | 1,784,478.87        | 53.76                     | 押金及保证金 | 1年以内  | -            |
| 第二名* | 505,153.25          | 15.22                     | 往来款    | 1年以内  | -            |
| 第三名* | 499,700.76          | 15.05                     | 往来款    | 1年以内  | -            |
| 第四名* | 207,900.00          | 6.26                      | 押金及保证金 | 1年至2年 | -            |
| 第五名* | <u>131,098.88</u>   | <u>3.95</u>               | 往来款    | 1年以内  | -            |
|      | <u>3,128,331.76</u> | <u>94.24</u>              |        |       | -            |



成都复地明珠置业有限公司

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<br>余额合计数<br>的比例(%) | 性质     | 账龄    | 坏账准备<br>年末余额 |
|------|---------------------|---------------------------|--------|-------|--------------|
| 第一名* | 1,405,125.77        | 53.51                     | 押金及保证金 |       |              |
| 其中：  | 1,101,938.52        |                           |        | 1年至2年 | -            |
|      | 303,187.25          |                           |        | 1年以内  | -            |
| 第二名* | 405,883.95          | 15.46                     | 往来款    | 1年以内  | -            |
| 第三名* | 207,900.00          | 7.92                      | 押金及保证金 | 1年以内  | -            |
| 第四名* | 192,686.77          | 7.34                      | 往来款    | 1年以内  | -            |
| 第五名* | 150,213.79          | 5.72                      | 往来款    | 1年以内  | -            |
|      | <u>2,361,810.28</u> | <u>89.95</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<br>余额合计数<br>的比例(%) | 性质     | 账龄   | 坏账准备<br>年末余额 |
|------|---------------------|---------------------------|--------|------|--------------|
| 第一名* | 1,454,102.68        | 52.65                     | 押金及保证金 |      |              |
| 其中：  | 1,028,640.13        |                           |        | 1年以内 | -            |
|      | 425,462.55          |                           |        | 1至2年 | -            |
| 第二名* | 752,486.94          | 27.25                     | 往来款    | 1年以内 | -            |
| 第三名* | 223,744.12          | 8.10                      | 往来款    | 1年以内 | -            |
| 第四名* | 207,362.00          | 7.51                      | 往来款    | 1至2年 | -            |
| 第五名* | 72,773.59           | 2.64                      | 往来款    | 1年以内 | -            |
|      | <u>2,710,469.33</u> | <u>98.15</u>              |        |      | <u>-</u>     |

注：\* 一非关联方

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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. 存货

|          | 2017年12月31日             |          |                         |
|----------|-------------------------|----------|-------------------------|
|          | 账面余额                    | 跌价准备     | 账面价值                    |
| 开发成本(注1) | 2,017,549,997.62        | -        | 2,017,549,997.62        |
| 开发产品     | 25,806,980.88           | -        | 25,806,980.88           |
|          | <u>2,043,356,978.50</u> | <u>-</u> | <u>2,043,356,978.50</u> |
|          | 2016年12月31日             |          |                         |
|          | 账面余额                    | 跌价准备     | 账面价值                    |
| 开发成本(注1) | <u>2,682,900,609.14</u> | <u>-</u> | <u>2,682,900,609.14</u> |
|          | 2015年12月31日             |          |                         |
|          | 账面余额                    | 跌价准备     | 账面价值                    |
| 开发成本(注1) | <u>2,297,971,258.93</u> | <u>-</u> | <u>2,297,971,258.93</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。

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。

于2017年12月31日，本公司以人民币952,155,183.33 (2016年12月31日：人民币1,315,696,686.46元，2015年12月31日：无)的存货为抵押取得银行借款人民币4,437,500.00元 (2016年12月31日：人民币200,000,000.00元，2015年12月31日：无)。

成都复地明珠置业有限公司

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. 存货(续)

注1: 开发成本

|         | 2017年12月31日             | 2016年12月31日             | 2015年12月31日             |
|---------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 开发成本    |                         |                         |                         |
| （流动部分）  | 1,456,521,560.70        | 2,133,237,780.65        | -                       |
| 开发成本    |                         |                         |                         |
| （非流动部分） | <u>561,028,436.92</u>   | <u>549,662,828.49</u>   | <u>2,297,971,258.93</u> |
|         | <u>2,017,549,997.62</u> | <u>2,682,900,609.14</u> | <u>2,297,971,258.93</u> |

报告期内，新增借款费用资本化金额如下：

|         | 2017年               | 2016年                | 2015年                |
|---------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 借款费用资本化 |                     |                      |                      |
| 金额      | <u>4,102,611.55</u> | <u>30,065,856.49</u> | <u>40,580,959.09</u> |

本公司2017年用于确定借款利息费用的资本化率为5.13%至6.18%（2016年：5.13%至6.18%，2015年：6.18%至7.8%）。于2017年12月31日，存货余额中含有的借款费用资本化金额为人民币84,491,513.70元（2016年12月31日：人民币152,533,148.18元，2015年12月31日：人民币122,467,291.69元）。

成都复地明珠置业有限公司

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)

5. 其他流动资产

|                     | 2017年12月31日           | 2016年12月31日           | 2015年12月31日           |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 预售商品房预缴之<br>营业税金及附加 | 8,463,982.56          | 102,921,180.18        | 62,815,905.02         |
| 预售商品房预缴<br>之土地增值税   | 47,231,802.23         | 61,303,180.41         | 22,085,267.82         |
| 预售商品房预缴<br>之企业所得税   | 64,689,334.73         | 51,898,508.86         | 2,030,058.31          |
| 预售商品房预缴<br>之增值税     | 60,046,936.63         | 36,093,408.96         | -                     |
| 待抵扣进项税              | 18,263,078.78         | 1,420,037.56          | -                     |
| 关联方借款 注             | -                     | -                     | 300,000,000.00        |
|                     | <u>198,695,134.93</u> | <u>253,636,315.97</u> | <u>386,931,231.15</u> |

注：2015年，本公司向宁波复地明珠置业有限公司提供人民币300,000,000.00元之关联方借款。该借款无担保，年利率为3.48%，按季度支付利息。根据借款合同，该笔借款已于2016年11月到期收回。

6. 投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量：

|        | 2017年                 | 2016年                 | 2015年                  |
|--------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 年初余额   | 229,200,000.00        | 208,000,000.00        | 208,000,000.00         |
| 购置     | 22,487,604.03         | 18,601,599.23         | 25,556,760.26          |
| 公允价值变动 | <u>76,112,395.97</u>  | <u>2,598,400.77</u>   | <u>(25,556,760.26)</u> |
| 年末余额   | <u>327,800,000.00</u> | <u>229,200,000.00</u> | <u>208,000,000.00</u>  |

于资产负债表日，本公司无所有权受限制之投资性房地产。

成都复地明珠置业有限公司

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. 固定资产

2017年

|      |                     |
|------|---------------------|
|      | 办公设备及其他             |
| 原价   |                     |
| 年初余额 | 838,249.00          |
| 购置   | <u>201,495.71</u>   |
| 年末余额 | <u>1,039,744.71</u> |
| 累计折旧 |                     |
| 年初余额 | 472,984.02          |
| 计提   | <u>164,406.15</u>   |
| 年末余额 | <u>637,390.17</u>   |
| 账面价值 |                     |
| 年末   | <u>402,354.54</u>   |
| 年初   | <u>365,264.98</u>   |

2016年

|      |                   |
|------|-------------------|
|      | 办公设备及其他           |
| 原价   |                   |
| 年初余额 | 684,619.00        |
| 购置   | <u>153,630.00</u> |
| 年末余额 | <u>838,249.00</u> |
| 累计折旧 |                   |
| 年初余额 | 337,525.44        |
| 计提   | <u>135,458.58</u> |
| 年末余额 | <u>472,984.02</u> |
| 账面价值 |                   |
| 年末   | <u>365,264.98</u> |
| 年初   | <u>347,093.56</u> |

成都复地明珠置业有限公司

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. 固定资产(续)

2015年

|      | 办公设备及其他           |
|------|-------------------|
| 原价   |                   |
| 年初余额 | 638,329.00        |
| 购置   | <u>46,290.00</u>  |
| 年末余额 | <u>684,619.00</u> |
| 累计折旧 |                   |
| 年初余额 | 220,270.86        |
| 计提   | <u>117,254.58</u> |
| 年末余额 | <u>337,525.44</u> |
| 账面价值 |                   |
| 年末   | <u>347,093.56</u> |
| 年初   | <u>418,058.14</u> |

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。



# 成都复地明珠置业有限公司

## 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)

#### 10. 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          |
|------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 1年以内 | <u>219,630,852.81</u> | <u>48,856,706.06</u> | <u>40,078,761.69</u> |

#### 11. 预收款项

|      | 2017年12月31日             | 2016年12月31日             | 2015年12月31日             |
|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1年以内 | 1,101,632,361.44        | 1,958,910,893.00        | 1,107,864,286.00        |
| 1至2年 | <u>1,054,946,153.00</u> | <u>1,107,864,286.00</u> | <u>-</u>                |
|      | <u>2,156,578,514.44</u> | <u>3,066,775,179.00</u> | <u>1,107,864,286.00</u> |

#### 12. 应付职工薪酬

|             | 2017年<br>应付金额        | 2017年末<br>未付金额      | 2016年<br>应付金额        | 2016年末<br>未付金额      | 2015年<br>应付金额        | 2015年末<br>未付金额      |
|-------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 22,522,679.33        | 9,200,000.00        | 16,783,070.96        | 6,250,000.00        | 9,449,470.79         | 3,200,000.00        |
| 社会保险费       | 762,923.85           | -                   | 535,271.33           | -                   | 356,507.44           | -                   |
| 其中：医疗保险费    | 695,518.09           | -                   | 489,457.81           | -                   | 309,926.96           | -                   |
| 工伤保险费       | 13,556.38            | -                   | 12,948.55            | -                   | 22,679.10            | -                   |
| 生育保险费       | 53,849.38            | -                   | 32,864.97            | -                   | 23,901.38            | -                   |
| 住房公积金       | <u>913,690.00</u>    | <u>-</u>            | <u>657,044.00</u>    | <u>-</u>            | <u>396,382.00</u>    | <u>-</u>            |
|             | <u>24,199,293.18</u> | <u>9,200,000.00</u> | <u>17,975,386.29</u> | <u>6,250,000.00</u> | <u>10,202,360.23</u> | <u>3,200,000.00</u> |
| 设定提存计划      | 1,847,635.66         | -                   | 1,337,547.38         | -                   | 959,018.84           | -                   |
| 其中：基本养老保险费  | 1,792,555.12         | -                   | 1,281,834.15         | -                   | 891,972.30           | -                   |
| 失业保险费       | <u>55,080.54</u>     | <u>-</u>            | <u>55,713.23</u>     | <u>-</u>            | <u>67,046.54</u>     | <u>-</u>            |
|             | <u>26,046,928.84</u> | <u>9,200,000.00</u> | <u>19,312,933.67</u> | <u>6,250,000.00</u> | <u>11,161,379.07</u> | <u>3,200,000.00</u> |



成都复地明珠置业有限公司

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)

13. 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 | 124,918,972.39        | 3,737,199.13         | 2,030,058.31         |
| 土地增值税 | 148,594,225.34        | 9,231,924.44         | 3,545,364.50         |
| 城建税   | 818,466.11            | 179,234.11           | 621,859.79           |
| 个人所得税 | 127,123.03            | 164,457.99           | 274,657.68           |
| 增值税   | 11,970,871.75         | -                    | -                    |
| 营业税   | -                     | -                    | 8,883,711.25         |
| 其他    | 584,618.65            | 128,024.37           | 868,484.03           |
|       | <u>287,014,277.27</u> | <u>13,440,840.04</u> | <u>16,224,135.56</u> |

14. 应付利息

|        | 2017年12月31日     | 2016年12月31日       | 2015年12月31日 |
|--------|-----------------|-------------------|-------------|
| 银行借款利息 | <u>6,955.78</u> | <u>319,305.56</u> | <u>-</u>    |

15. 其他应付款

|        | 2017年12月31日           | 2016年12月31日          | 2015年12月31日             |
|--------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| 往来款    | 91,960,241.96         | 39,232,680.26        | 1,063,508,403.59        |
| 押金及保证金 | <u>15,945,966.47</u>  | <u>18,295,503.37</u> | <u>11,260,482.31</u>    |
|        | <u>107,906,208.43</u> | <u>57,528,183.63</u> | <u>1,074,768,885.90</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，参见附注八、关联方关系及其交易。

于2017年12月31日，本公司无账龄超过1年的重要其他应付款。

成都复地明珠置业有限公司

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. 一年内到期的非流动负债

|                | 2017年12月31日         | 2016年12月31日          | 2015年12月31日           |
|----------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| 一年内到期的<br>长期借款 | 2,562,500.00        | -                    | -                     |
| 少数股东借款         | -                   | 17,000,000.00        | 387,000,000.00        |
|                | <u>2,562,500.00</u> | <u>17,000,000.00</u> | <u>387,000,000.00</u> |

17. 长期借款

|      | 2017年12月31日         | 2016年12月31日           | 2015年12月31日 |
|------|---------------------|-----------------------|-------------|
| 抵押借款 | <u>1,875,000.00</u> | <u>200,000,000.00</u> | -           |

于2017年12月31日，上述借款的年利率为5.13%。(2016年12月31日：5.23%)

于资产负债表日，本公司无已逾期但未偿还的长期借款。

18. 其他非流动负债

|                   | 2017年12月31日 | 2016年12月31日          | 2015年12月31日           |
|-------------------|-------------|----------------------|-----------------------|
| 少数股东借款 注          | -           | 17,000,000.00        | 527,000,000.00        |
| 减：一年内到期的<br>非流动负债 | <u>-</u>    | <u>17,000,000.00</u> | <u>387,000,000.00</u> |
|                   | <u>-</u>    | <u>-</u>             | <u>140,000,000.00</u> |

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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. 其他非流动负债(续)

注：于2012年度，根据上海复川投资有限公司与合作方上海东蓉投资有限公司（以下简称“东蓉”）签署的合作开发及股东协议，在合作期内，东蓉向本公司提供股东贷款。于2017年12月31日，东蓉向本公司提供的股东贷款金额为人民币0元（2016年：人民币17,000,000.00元，2015年：人民币527,000,000.00元）。该贷款利率为6.18%至7.8%，按同期银行基准利率上浮30%，按季度付息，到期一次偿还本金，该贷款无担保。根据股东协议，本公司已于2017年4月提前归还了全部贷款。

#### 19. 实收资本

##### 注册资本及实收资本

|            | 2017年12月31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(%)         |
| 上海复川投资有限公司 | 330,000,000.00        | 66.00         | 330,000,000.00        | 66.00         | 330,000,000.00        | 66.00         |
| 上海东蓉投资有限公司 | 170,000,000.00        | 34.00         | 170,000,000.00        | 34.00         | 170,000,000.00        | 34.00         |
|            | <u>500,000,000.00</u> | <u>100.00</u> | <u>500,000,000.00</u> | <u>100.00</u> | <u>500,000,000.00</u> | <u>100.00</u> |

复地明珠置业有限公司

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. 其他综合收益

资产负债表中的其他综合收益累积余额：

|                                      | 2015年1月1日     | 增减变动 | 2015年12月31日   | 增减变动 | 2016年12月31日   | 增减变动 | 2017年12月31日   |
|--------------------------------------|---------------|------|---------------|------|---------------|------|---------------|
| 存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分 | 59,389,108.88 | -    | 59,389,108.88 | -    | 59,389,108.88 | -    | 59,389,108.88 |

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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. 盈余公积

2017年

|        | 年初余额     | 本年增加                 | 本年减少     | 年末余额                 |
|--------|----------|----------------------|----------|----------------------|
| 法定盈余公积 | <u>-</u> | <u>30,224,532.45</u> | <u>-</u> | <u>30,224,532.45</u> |

2016年

|        | 年初余额     | 本年增加     | 本年减少     | 年末余额     |
|--------|----------|----------|----------|----------|
| 法定盈余公积 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

2015年

|        | 年初余额     | 本年增加     | 本年减少     | 年末余额     |
|--------|----------|----------|----------|----------|
| 法定盈余公积 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

根据公司法和本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司未提取任意盈余公积金。截至2017年12月31日，盈余公积全部为法定盈余公积。

#### 22. 未分配利润/(未弥补亏损)

|                     | 2017年                  | 2016年                  | 2015年                  |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 年初未弥补亏损             | (60,151,070.53)        | (42,643,244.76)        | (3,242,141.04)         |
| 净利润/(亏损)            | 362,396,395.18         | (17,507,825.77)        | (39,401,103.72)        |
| 提取法定盈余公积            | <u>(30,224,532.45)</u> | <u>-</u>               | <u>-</u>               |
| 年末未分配利润/<br>(未弥补亏损) | <u>272,020,792.20</u>  | <u>(60,151,070.53)</u> | <u>(42,643,244.76)</u> |

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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)

#### 23. 营业收入及成本

|       | 2017年                   |                         | 2016年               |          | 2015年             |          |
|-------|-------------------------|-------------------------|---------------------|----------|-------------------|----------|
|       | 收入                      | 成本                      | 收入                  | 成本       | 收入                | 成本       |
| 房地产销售 | 2,058,592,701.28        | 1,338,226,068.61        | -                   | -        | -                 | -        |
| 利息收入  | -                       | -                       | 7,574,000.73        | -        | 406,000.00        | -        |
|       | <u>2,058,592,701.28</u> | <u>1,338,226,068.61</u> | <u>7,574,000.73</u> | <u>-</u> | <u>406,000.00</u> | <u>-</u> |

营业收入列示如下：

|       | 2017年                   | 2016年               | 2015年             |
|-------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| 房地产销售 | 2,058,592,701.28        | -                   | -                 |
| 利息收入  | <u>-</u>                | <u>7,574,000.73</u> | <u>406,000.00</u> |
|       | <u>2,058,592,701.28</u> | <u>7,574,000.73</u> | <u>406,000.00</u> |

#### 24. 税金及附加

|         | 2017年                 | 2016年             | 2015年            |
|---------|-----------------------|-------------------|------------------|
| 土地增值税 注 | 177,297,285.34        | -                 | -                |
| 营业税     | 85,801,308.24         | 147,784.00        | 20,160.00        |
| 城市维护建设税 | 7,214,100.50          | 99,389.11         | 1,411.20         |
| 教育费附加   | 5,146,792.11          | 72,079.95         | 1,008.00         |
| 印花税     | 736,674.00            | 631,713.04        | -                |
| 其他      | <u>1,896,147.22</u>   | <u>9,214.56</u>   | <u>156.80</u>    |
|         | <u>278,092,307.41</u> | <u>960,180.66</u> | <u>22,736.00</u> |

注： 本公司根据对国家税务总局相关土地增值税法及条例的理解就土地增值税做出额外拨备。于2017年12月31日，本公司就当年房地产销售做出的土地增值税额外拨备净拨备为人民币135,000,348.88元(2016年：无；2015年：无)。

成都复地明珠置业有限公司

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)

25. 销售费用

|       | 2017年                | 2016年                | 2015年                |
|-------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 销售佣金  | 21,389,616.18        | 20,709,799.87        | 7,570,471.42         |
| 市场推广费 | 12,138,274.93        | 8,382,996.55         | 16,828,008.73        |
| 咨询企划费 | 1,009,840.60         | 1,007,339.80         | 910,000.00           |
| 其他    | —                    | 308,580.17           | 16,330.14            |
|       | <u>34,537,731.71</u> | <u>30,408,716.39</u> | <u>25,324,810.29</u> |

26. 管理费用

|      | 2017年               | 2016年               | 2015年               |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 员工成本 | 6,589,247.51        | 6,667,684.78        | 3,052,211.06        |
| 咨询费  | 602,245.71          | —                   | —                   |
| 办公费  | 582,145.32          | 423,498.08          | 434,521.34          |
| 差旅费  | 247,502.34          | 374,096.04          | 331,601.69          |
| 租赁费  | 362,080.18          | 173,672.87          | 171,673.64          |
| 折旧   | 164,406.15          | 135,458.58          | 117,254.58          |
| 税费   | —                   | 683,747.23          | 394,716.50          |
| 其他   | 424,852.77          | 122,450.70          | 5,790.20            |
|      | <u>8,972,479.98</u> | <u>8,580,608.28</u> | <u>4,507,769.01</u> |

27. 财务费用

|         | 2017年                 | 2016年                 | 2015年                 |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 利息支出    | 4,596,123.18          | 32,595,304.43         | 43,995,045.21         |
| 减：利息收入  | 7,021,603.08          | 6,655,192.00          | 1,578,253.83          |
| 利息资本化金额 | 4,596,123.18          | 32,595,304.43         | 43,995,045.21         |
| 其他      | 112,342.02            | 254,563.13            | 185,529.75            |
|         | <u>(6,909,261.06)</u> | <u>(6,400,628.87)</u> | <u>(1,392,724.08)</u> |

利息资本化金额已计入存货及投资性房地产。

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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)

#### 28. 公允价值变动损益

|                | 2017年                | 2016年               | 2015年                  |
|----------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| 按公允价值计量的投资性房地产 | <u>76,112,395.97</u> | <u>2,598,400.77</u> | <u>(25,556,760.26)</u> |

#### 29. 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      |
|-------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 违约金收入 | 1,594,990.17        | 136,075.93        | 1,230,677.00        | 1,594,990.17        | 136,075.93        | 1,230,677.00        |
| 其他    | <u>15,302.90</u>    | <u>-</u>          | <u>19,421.60</u>    | <u>15,302.90</u>    | <u>-</u>          | <u>19,421.60</u>    |
|       | <u>1,610,293.07</u> | <u>136,075.93</u> | <u>1,250,098.60</u> | <u>1,610,293.07</u> | <u>136,075.93</u> | <u>1,250,098.60</u> |

#### 30. 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  |
|------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 赔偿支出 | <u>70,200.20</u> | <u>6,289.32</u> | <u>1,139.13</u> | <u>70,200.20</u> | <u>6,289.32</u> | <u>1,139.13</u> |

#### 31. 费用按性质分类

本公司营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

|        | 2017年                   | 2016年                | 2015年                |
|--------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 物业销售成本 | 1,338,226,068.61        | -                    | -                    |
| 销售佣金   | 21,389,616.18           | 20,709,799.87        | 7,570,471.42         |
| 市场推广费  | 12,138,274.93           | 8,382,996.55         | 16,828,008.73        |
| 职工薪酬   | 6,589,247.51            | 6,667,684.78         | 3,052,211.06         |
| 咨询企划费  | 1,612,086.31            | 1,007,339.80         | 910,000.00           |
| 办公费    | 582,145.32              | 423,498.08           | 434,521.34           |
| 租赁费    | 362,080.18              | 173,672.87           | 171,673.64           |
| 差旅费    | 247,502.34              | 374,096.04           | 331,601.69           |
| 折旧     | 164,406.15              | 135,458.58           | 117,254.58           |
| 税费     | -                       | 683,747.23           | 394,716.50           |
| 其他费用   | <u>424,852.77</u>       | <u>431,030.87</u>    | <u>22,120.34</u>     |
|        | <u>1,381,736,280.30</u> | <u>38,989,324.67</u> | <u>29,832,579.30</u> |



成都复地明珠置业有限公司

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)

32. 所得税费用

|         | 2017年                 | 2016年                 | 2015年                  |
|---------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 当期所得税费用 | 121,077,654.44        | -                     | -                      |
| 递延所得税费用 | (148,186.15)          | (5,738,862.58)        | (12,963,288.29)        |
|         | <u>120,929,468.29</u> | <u>(5,738,862.58)</u> | <u>(12,963,288.29)</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        | <u>483,325,863.47</u> | <u>(23,246,688.35)</u> | <u>(52,364,392.01)</u> |
| 按法定税率25%计算的所得税费用 | 120,831,465.87        | (5,811,672.09)         | (13,091,098.00)        |
| 不可抵扣费用           | <u>98,002.42</u>      | <u>72,809.51</u>       | <u>127,809.71</u>      |
| 按本公司实际税率计算的所得税费用 | <u>120,929,468.29</u> | <u>(5,738,862.58)</u>  | <u>(12,963,288.29)</u> |

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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)

#### 33. 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：    |                      |                         |                       |
| -收到控股公司及其他关联方等的往来款项 | 29,448,114.57        | 6,960,639.40            | 177,833,403.59        |
| -违约金收入              | 1,610,293.07         | 136,075.93              | 1,230,677.00          |
| -其他                 | 26,506,434.46        | 16,505,978.20           | 12,061,363.10         |
|                     | <u>57,564,842.10</u> | <u>23,602,693.53</u>    | <u>191,125,443.69</u> |
| 支付的其他与经营活动有关的现金：    |                      |                         |                       |
| -销售费用               | 34,537,731.71        | 30,408,716.39           | 25,324,810.29         |
| -管理费用               | 2,218,826.32         | 1,093,717.69            | 943,586.87            |
| -支付控股公司及其他关联方等的往来款项 | 2,900,345.81         | 1,031,568,697.18        | -                     |
| -其他                 | 922,760.80           | 260,852.45              | 685,966.22            |
|                     | <u>40,579,664.64</u> | <u>1,063,331,983.71</u> | <u>26,954,363.38</u>  |
| 收到的其他与投资活动有关的现金：    |                      |                         |                       |
| -受限制的保证金的减少         | 9,772,306.47         | -                       | -                     |
| 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         | -                    | 38,004,196.84           | 200,589,343.77        |

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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)

#### 34. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润/(亏损)调节为经营活动现金流量:

|           | 2017年                 | 2016年                 | 2015年                 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 净利润/(亏损)  | 362,396,395.18        | (17,507,825.77)       | (39,401,103.72)       |
| 加: 固定资产折旧 | 164,406.15            | 135,458.58            | 117,254.58            |
| 利息收入      | -                     | (7,574,000.73)        | (406,000.00)          |
| 公允价值变动损益  | (76,112,395.97)       | (2,598,400.77)        | 25,556,760.26         |
| 递延所得税负债   |                       |                       |                       |
| 减少        | (148,186.15)          | (5,738,862.58)        | (12,963,288.29)       |
| 存货的减少     |                       |                       |                       |
| /(增加)     | 669,830,784.62        | (354,863,493.72)      | (360,186,676.01)      |
| 经营性应收项目   |                       |                       |                       |
| 的减少/(增加)  | 24,048,556.92         | (164,221,654.13)      | (87,430,528.49)       |
| 经营性应付项目   |                       |                       |                       |
| 的(减少)/增加  | (405,521,055.78)      | 947,911,679.58        | 1,355,377,000.46      |
| 经营活动产生的现金 |                       |                       |                       |
| 流量净额      | <u>574,658,504.97</u> | <u>395,542,900.46</u> | <u>880,663,418.79</u> |

现金及现金等价物净变动:

|           | 2017年                 | 2016年                 | 2015年                 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 现金等价物的    |                       |                       |                       |
| 年末余额      | 846,856,869.34        | 502,470,180.52        | 195,859,256.33        |
| 减: 现金等价物的 |                       |                       |                       |
| 年初余额      | <u>502,470,180.52</u> | <u>195,859,256.33</u> | <u>563,190.66</u>     |
| 现金及现金等价物  |                       |                       |                       |
| 净增加额      | <u>344,386,688.82</u> | <u>306,610,924.19</u> | <u>195,296,065.67</u> |

成都复地明珠置业有限公司

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)

34. 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物

|                     | 2017年                 | 2016年                 | 2015年                 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 现金及现金等价物            | 846,856,869.34        | 502,470,180.52        | 195,859,256.33        |
| 其中：可随时用于支<br>付的银行存款 | <u>846,856,869.34</u> | <u>502,470,180.52</u> | <u>195,859,256.33</u> |
| 年末现金及现金<br>等价物余额    | <u>846,856,869.34</u> | <u>502,470,180.52</u> | <u>195,859,256.33</u> |

35. 所有权或使用权受到限制的资产

|      |    | 2017年12月31日             | 2016年12月31日             | 2015年12月31日           |
|------|----|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 货币资金 | 注1 | 228,821,234.14          | 238,593,540.61          | 200,589,343.77        |
| 存货   | 注2 | <u>952,155,183.33</u>   | <u>1,315,696,686.46</u> | <u>-</u>              |
|      |    | <u>1,180,976,417.47</u> | <u>1,554,290,227.07</u> | <u>200,589,343.77</u> |

注1：于2017年12月31日，本公司受限制的部分预售房款监管资金为人民币228,821,234.14元(2016年12月31日：人民币238,593,540.61元，2015年12月31日：人民币200,589,343.77元)。根据有关法规，若干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：于2017年12月31日，本公司以人民币952,155,183.33(2016年12月31日：人民币1,315,696,686.46元，2015年12月31日：无)的存货为抵押取得银行借款人民币4,437,500.00元(2016年12月31日：人民币200,000,000.00元，2015年12月31日：无)。

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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：

##### 金融资产

|          | 2017年12月31日             | 2016年12月31日           | 2015年12月31日           |
|----------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 贷款和应收款项： |                         |                       |                       |
| 货币资金     | 1,075,678,103.48        | 741,063,721.13        | 396,448,600.10        |
| 其他应收款    | 3,319,411.52            | 2,625,759.78          | 2,761,437.91          |
| 其他流动资产   | —                       | —                     | 300,000,000.00        |
|          | <u>1,078,997,515.00</u> | <u>743,689,480.91</u> | <u>699,210,038.01</u> |

##### 金融负债

|         | 2017年12月31日           | 2016年12月31日           | 2015年12月31日             |
|---------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 其他金融负债： |                       |                       |                         |
| 银行借款    | 1,875,000.00          | 200,000,000.00        | —                       |
| 应付票据    | 7,000,000.00          | —                     | 2,803,160.00            |
| 应付账款    | 219,630,852.81        | 48,856,706.06         | 40,078,761.69           |
| 其他应付款   | 107,906,208.43        | 57,528,183.63         | 1,074,768,885.90        |
| 应付利息    | 6,955.78              | 319,305.56            | —                       |
| 一年内到期的  |                       |                       |                         |
| 非流动负债   | 2,562,500.00          | 17,000,000.00         | 387,000,000.00          |
| 其他非流动负债 | —                     | —                     | 140,000,000.00          |
|         | <u>338,981,517.02</u> | <u>323,704,195.25</u> | <u>1,644,650,807.59</u> |

#### 2. 金融工具风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款和货币资金等。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、应付票据、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等。

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。

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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

#### 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货币资金、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、1和3。

于资产负债表日，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           | 逾期   |       |      |
|-------|------------------|------------------|------|-------|------|
|       |                  |                  | 1年以内 | 1年至5年 | 5年以上 |
| 货币资金  | 1,075,678,103.48 | 1,075,678,103.48 | -    | -     | -    |
| 其他应收款 | 3,319,411.52     | 3,319,411.52     | -    | -     | -    |

2016年12月31日

|       | 合计             | 未逾期未减值         | 逾期   |       |      |
|-------|----------------|----------------|------|-------|------|
|       |                |                | 1年以内 | 1年至5年 | 5年以上 |
| 货币资金  | 741,063,721.13 | 741,063,721.13 | -    | -     | -    |
| 其他应收款 | 2,625,759.78   | 2,625,759.78   | -    | -     | -    |

2015年12月31日

|       | 合计             | 未逾期未减值         | 逾期   |       |      |
|-------|----------------|----------------|------|-------|------|
|       |                |                | 1年以内 | 1年至5年 | 5年以上 |
| 货币资金  | 396,448,600.10 | 396,448,600.10 | -    | -     | -    |
| 其他应收款 | 2,761,437.91   | 2,761,437.91   | -    | -     | -    |

于资产负债表日，管理层认为金融资产均未逾期未减值。

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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59.02%(2016年：11.55%，2015年：74.09%)的借款在不足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

|             | 1年以内                  | 1年至5年               | 5年以上     | 合计                    |
|-------------|-----------------------|---------------------|----------|-----------------------|
| 长期借款        | 96,187.50             | 1,889,695.31        | -        | 1,985,882.81          |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,625,556.25          | -                   | -        | 2,625,556.25          |
| 应付票据        | 7,000,000.00          | -                   | -        | 7,000,000.00          |
| 应付账款        | 219,630,852.81        | -                   | -        | 219,630,852.81        |
| 其他应付款       | 107,906,208.43        | -                   | -        | 107,906,208.43        |
|             | <u>337,258,804.99</u> | <u>1,889,695.31</u> | <u>-</u> | <u>339,148,500.30</u> |

##### 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        | 48,856,706.06         | -                     | -        | 48,856,706.06         |
| 其他应付款       | 57,528,183.63         | -                     | -        | 57,528,183.63         |
| 一年内到期的非流动负债 | 17,316,363.01         | -                     | -        | 17,316,363.01         |
| 应付利息        | 319,305.56            | -                     | -        | 319,305.56            |
| 银行借款        | 10,450,000.00         | 212,685,138.89        | -        | 223,135,138.89        |
|             | <u>134,470,558.26</u> | <u>212,685,138.89</u> | <u>-</u> | <u>347,155,697.15</u> |

##### 2015年12月31日

|             | 1年以内                    | 1年至5年                 | 5年以上     | 合计                      |
|-------------|-------------------------|-----------------------|----------|-------------------------|
| 应付票据        | 2,803,160.00            | -                     | -        | 2,803,160.00            |
| 应付账款        | 40,078,761.69           | -                     | -        | 40,078,761.69           |
| 其他应付款       | 1,074,768,885.90        | -                     | -        | 1,074,768,885.90        |
| 一年内到期的非流动负债 | 400,625,625.00          | -                     | -        | 400,625,625.00          |
| 其他非流动负债     | 8,645,000.00            | 143,145,819.44        | -        | 151,790,819.44          |
|             | <u>1,526,921,432.59</u> | <u>143,145,819.44</u> | <u>-</u> | <u>1,670,067,252.03</u> |

成都复地明珠置业有限公司

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)

市场风险

利率风险

本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。本公司管理层认为，利率的波动对本公司利润总额和所有者权益产生的影响较小。

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。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。



# 成都复地明珠置业有限公司

## 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

### 七、 公允价值的披露

#### 1. 以公允价值计量的资产和负债

2017年12月31日

|                               | 公允价值计量使用的输入值     |                        |                         | 合计             |
|-------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
|                               | 活跃市场报价<br>(第一层次) | 重要可观察<br>输入值<br>(第二层次) | 重要不可观察<br>输入值<br>(第三层次) |                |
| 持续的公允价值计量<br>投资性房地产<br>在建的建筑物 | -                | -                      | 327,800,000.00          | 327,800,000.00 |

2016年12月31日

|                               | 公允价值计量使用的输入值     |                        |                         | 合计             |
|-------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
|                               | 活跃市场报价<br>(第一层次) | 重要可观察<br>输入值<br>(第二层次) | 重要不可观察<br>输入值<br>(第三层次) |                |
| 持续的公允价值计量<br>投资性房地产<br>在建的建筑物 | -                | -                      | 229,200,000.00          | 229,200,000.00 |

2015年12月31日

|                               | 公允价值计量使用的输入值     |                        |                         | 合计             |
|-------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
|                               | 活跃市场报价<br>(第一层次) | 重要可观察<br>输入值<br>(第二层次) | 重要不可观察<br>输入值<br>(第三层次) |                |
| 持续的公允价值计量<br>投资性房地产<br>在建的建筑物 | -                | -                      | 208,000,000.00          | 208,000,000.00 |

#### 采用公允价值模式投资性房地产公允价值

于2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日，本公司的投资性房地产的公允价值采用重大不可观察输入数据计量(第三层次)。

2017年度、2016年度和2015年度内，第1层与第2层之间并无公允价值计量转移及并无公允价值计量转入或转出第3层。

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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

#### 1. 母公司

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本<br>(人民币元) | 对本公司<br>持股比例 | 对本公司<br>表决权比例 |
|-------|-----|------|----------------|--------------|---------------|
| 复川投资  | 上海  | 投资   | 10,000,000.00  | 66%          | 66%           |

本公司的最终控制方为郭广昌先生。

母公司实收资本(人民币元)：

|      | 2017年12月31日   | 2016年12月31日   | 2015年12月31日   |
|------|---------------|---------------|---------------|
| 复川投资 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |

#### 2. 其他关联方

| 关联公司名称                  | 关联方关系       |
|-------------------------|-------------|
| 复地(集团)股份有限公司(“复星地产”)    | 控股股东        |
| 上海高地物业管理有限公司(“高地物业”)    | 同一控股股东      |
| 上海东蓉投资有限公司(“东蓉投资”)      | 本公司少数股东     |
| 成都复地置业有限公司(“成都复地”)      | 同一控股股东      |
| 宁波复地明珠置业有限公司(“宁波明珠”)    | 同一控股股东      |
| 成都鸿汇置业有限公司(“成都鸿汇”)      | 同一控股股东      |
| 杭州金成品屋置业有限公司(“金成品屋”)    | 同受控股股东母公司控制 |
| 成都致胜策源房地产经纪有限公司(“成都致胜”) | 同一最终控制人     |
| 北京复地通盈置业有限公司(“北京通盈”)    | 受复星地产共同控制   |
| 成都致胜策源房地产经纪有限公司(“成都致胜”) | 同一最终控制人     |

#### 3. 本公司与关联方之主要交易

|         | 2017年               | 2016年               | 2015年               |
|---------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 销售代理佣金： |                     |                     |                     |
| 成都致胜    | <u>6,967,621.18</u> | <u>8,957,611.66</u> | <u>5,906,448.32</u> |

# 成都复地明珠置业有限公司

## 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. 本公司与关联方之主要交易(续)

|       | 2017年    | 2016年               | 2015年             |
|-------|----------|---------------------|-------------------|
| 利息收入： |          |                     |                   |
| 宁波明珠  | <u>-</u> | <u>7,574,000.73</u> | <u>406,000.00</u> |

注：2015年，本公司向宁波复地明珠置业有限公司提供人民币300,000,000.00元之关联方借款。该借款无担保，按银行同期利率下浮20%，年利率为3.48%，按季度支付利息。根据借款合同，该笔借款已于2016年11月到期收回。

#### 资金拆入

2017年度、2016年度及2015年度

|      |    | 金额             | 起始日         | 到期日        |
|------|----|----------------|-------------|------------|
| 东蓉投资 | 注1 | 356,000,000.00 | 2012年10月16日 | 2016年7月15日 |
| 东蓉投资 | 注2 | 31,000,000.00  | 2013年1月17日  | 2016年7月17日 |
| 东蓉投资 | 注3 | 140,000,000.00 | 2014年11月11日 | 2017年5月11日 |

#### 资本化利息支出

|      | 2017年             | 2016年                | 2015年                |
|------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 东蓉投资 | <u>316,363.01</u> | <u>12,828,773.97</u> | <u>43,995,045.21</u> |

注1：于2012年10月17日，本公司获得本金为人民币356,000,000.00元，年利率为6.18%至7.8%，按同期银行基准利率上浮30%的委托贷款，已于2016年6月15日全部还清。

注2：于2013年1月17日，本公司获得本金为人民币31,000,000.00元，年利率为6.18%至7.8%，按同期银行基准利率上浮30%的委托贷款，已于2016年6月15日全部还清。

注3：于2014年11月11日，本公司获得本金为人民币140,000,000.00元，年利率为6.18%至7.8%，按同期银行基准利率上浮30%的委托贷款，已于2017年4月20日全部还清。

成都复地明珠置业有限公司

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、应付款项余额

|                 | 2017年12月31日          | 2016年12月31日          | 2015年12月31日             |
|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 其他流动资产：         |                      |                      |                         |
| 宁波明珠            | <u>-</u>             | <u>-</u>             | <u>300,000,000.00</u>   |
|                 | 2017年12月31日          | 2016年12月31日          | 2015年12月31日             |
| 其他应付款：          |                      |                      |                         |
| 高地物业            | 161,057.79           | -                    | -                       |
| 成都复地            | -                    | 20,000,000.00        | 20,000,000.00           |
| 金成品屋            | 35,000,000.00        | -                    | -                       |
| 北京通盈            | 27,287,056.78        | -                    | -                       |
| 复星地产            | -                    | 13,000,000.00        | 1,038,494,078.12        |
| 成都鸿汇            | -                    | -                    | 2,594,299.36            |
| 成都致胜            | <u>-</u>             | <u>5,900,345.81</u>  | <u>2,420,026.11</u>     |
|                 | <u>65,448,114.57</u> | <u>38,900,345.81</u> | <u>1,063,508,403.59</u> |
|                 | 2017年12月31日          | 2016年12月31日          | 2015年12月31日             |
| 一年内到期的<br>非流动负债 |                      |                      |                         |
| 东蓉投资            | <u>-</u>             | <u>17,000,000.00</u> | <u>387,000,000.00</u>   |
| 其他非流动<br>负债     |                      |                      |                         |
| 东蓉投资            | <u>-</u>             | <u>-</u>             | <u>140,000,000.00</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。

成都复地明珠置业有限公司

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

|                          | 2017年12月31日           | 2016年12月31日           | 2015年12月31日           |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 已签约但未拨备<br>资本承诺—<br>开发成本 | <u>390,227,453.39</u> | <u>451,056,772.54</u> | <u>222,049,341.07</u> |

2. 或有事项

|                   | 2017年12月31日             | 2016年12月31日             | 2015年12月31日           |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 对外提供担保形<br>成的或有负债 | <u>1,655,668,000.00</u> | <u>1,528,348,000.00</u> | <u>368,138,000.00</u> |

注：于2017年12月31日，为购买本公司之开发产品，应银行要求本公司为业主提供担保而办理按揭贷款，由此产生的或有负债约计人民币1,655,668,000.00元(2016年：人民币1,528,348,000.00元，2015年：人民币368,138,000.00元)。该等担保将于业主取得商品房所有权证交予该等银行作为已授按揭贷款之抵押后解除。

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。

# 成都复地明珠置业有限公司

## 财务报表补充资料

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

### 1、 非经常性损益明细表

|                                         | 2017年                  | 2016年                 | 2015年                  |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| 采用公允价值模式<br>进行后续计量的<br>投资性房地产公<br>允价值变动 | 76,112,395.97          | 2,598,400.77          | (25,556,760.26)        |
| 对外委托贷款<br>取得的收益                         | -                      | 7,574,000.73          | 406,000.00             |
| 除上述各项之外的<br>其他营业外收入<br>和支出              | 1,540,092.87           | 129,786.61            | 1,248,959.47           |
| 所得税影响数                                  | <u>(19,413,122.21)</u> | <u>(2,575,547.03)</u> | <u>5,975,450.20</u>    |
| 税后的非经常<br>损益合计                          | <u>58,239,366.63</u>   | <u>7,726,641.08</u>   | <u>(17,926,350.59)</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。