

上海星耀房地产发展有限公司

已审财务报表

2017年度、2016年度及2015年度

上海星耀房地产发展有限公司

目 录

	页 次
审计报告	1 - 6
已审财务报表	
资产负债表	7 - 8
利润表	9
所有者权益变动表	10 - 12
现金流量表	13 - 15
财务报表附注	16 - 68
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_B04号
上海星耀房地产发展有限公司

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星耀房地产发展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，后附的上海星耀房地产发展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，公允反映了上海星耀房地产发展有限公司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，我们独立于上海星耀房地产发展有限公司，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。

审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458_B04号
上海星耀房地产发展有限公司

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。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
存货跌价准备	
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，测试结果认为无需对存货计提减值准备。 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。 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16.重大会计判断和估计以及附注五、4.存货。	我们的审计程序包括： - 了解对存货减值损失计提的流程并对内部控制进行了测试； - 复核存货期末账面成本余额； - 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； - 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； - 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； - 关注财务报表中对存货跌价准备披露的充分性。

审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458_B04号
上海星耀房地产发展有限公司

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
计提土地增值税拨备	
于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日以及 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 241,822.23 元、人民币 138,061,747.57 元以及人民币 122,108,042.69 元。 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合理估计，且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。 有关土地增值税的详细情况，请参阅财务报表附注三、16.重大会计判断和估计、附注四、税项以及附注五、12.应交税费和 20.税金及附加。	我们的审计程序包括： - 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； - 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相关重要数据及参数的合理性； - 委托内部税务专家复核应纳税额的计提合理性及充足性； - 关注财务报表中对计提土地增值税拨备披露的充分性。

审计报告(续)

安永华明(2018)审字第60993458_B04号
上海星耀房地产发展有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任

上海星耀房地产发展有限公司管理层（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星耀房地产发展有限公司的持续经营能力，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星耀房地产发展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_B04号
上海星耀房地产发展有限公司

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，就可能导致对上海星耀房地产发展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星耀房地产发展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。

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_B04号
上海星耀房地产发展有限公司

(本页无正文)

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



侯捷

中国注册会计师：侯 捷
(项目合伙人)



张跃

中国注册会计师：张 跃

中国 北京

2018年3月5日

上海星耀房地产发展有限公司

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	230,136,448.17	84,662,200.87	174,687,381.06
预付款项	2	26,224,981.64	2,540,000.00	15,745,877.85
其他应收款	3	1,406,537,255.06	2,079,306,412.88	2,217,758,717.04
存货	4	1,737,248,844.20	24,423,252.82	311,226,738.39
其他流动资产	5	41,312,436.57	33,467,960.66	15,350,289.17
流动资产合计		3,441,459,965.64	2,224,399,827.23	2,734,769,003.51
非流动资产				
存货	4	-	1,529,605,301.00	1,275,500,065.51
固定资产	6	69,075.13	52,933.15	123,352.85
递延所得税资产	7	4,965,181.51	-	-
非流动资产合计		5,034,256.64	1,529,658,234.15	1,275,623,418.36
资产总计		3,446,494,222.28	3,754,058,061.38	4,010,392,421.87



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海星耀房地产发展有限公司

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	8	10,379,421.80	15,575,032.15	9,000,000.00
应付账款	9	231,565,014.96	249,214,972.12	344,162,595.09
预收款项	10	4,758,590.00	10,245,585.00	248,051,536.00
应付职工薪酬	11	1,506,542.88	1,746,267.19	2,139,311.92
应交税费	12	275,445.55	138,128,929.32	303,927,831.82
应付利息	13	2,281,278.20	-	802,424.66
应付股利	14	-	512,947,793.92	-
其他应付款	15	9,842,021.29	10,838,964.08	12,729,215.56
一年内到期的 非流动负债	16	40,000,000.00	744,000,000.00	-
流动负债合计		300,608,314.68	1,682,697,543.78	920,812,915.05
非流动负债				
长期借款	16	1,090,000,000.00	-	616,600,000.00
非流动负债合计		1,090,000,000.00	-	616,600,000.00
负债合计		1,390,608,314.68	1,682,697,543.78	1,537,412,915.05
所有者权益				
实收资本	17	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00
未分配利润	18	155,885,907.60	171,360,517.60	572,979,506.82
所有者权益合计		2,055,885,907.60	2,071,360,517.60	2,472,979,506.82
负债和所有者权益总计		3,446,494,222.28	3,754,058,061.38	4,010,392,421.87

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海星耀房地产发展有限公司

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	19	24,365,709.51	504,080,232.05	2,780,837,886.74
减：营业成本	19	17,588,755.91	283,575,824.73	1,481,158,552.34
税金及附加	20	(12,177,532.79)	51,752,869.56	383,278,298.48
销售费用	21	4,801,320.98	14,774,925.29	27,732,758.83
管理费用	22	5,628,411.09	6,891,145.99	14,012,015.16
财务费用	23	29,054,499.35	(1,446,510.28)	(2,934,821.70)
加：投资收益	24	-	-	354,609.67
其他收益	25	300,000.00	-	-
营业(亏损)/利润		(20,229,745.03)	148,531,976.76	877,945,693.30
加：营业外收入	26	100,000.00	473,033.46	672,388.00
减：营业外支出	27	310,046.48	455,212.66	-
(亏损)/利润总额		(20,439,791.51)	148,549,797.56	878,618,081.30
减：所得税费用	29	(4,965,181.51)	37,220,992.86	219,796,414.96
净(亏损)/利润		(15,474,610.00)	111,328,804.70	658,821,666.34
综合(亏损)/收益总额		(15,474,610.00)	111,328,804.70	658,821,666.34

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：徐晓光

主管会计工作负责人：李斌

会计机构负责人 吕理

上海星耀房地产发展有限公司

所有者权益变动表

2017年度

人民币元

	实收资本	未分配利润	所有者权益
一、 本年年初余额	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>171,360,517.60</u>	<u>2,071,360,517.60</u>
二、 本年增减变动金额			
综合亏损总额	<u>-</u>	<u>(15,474,610.00)</u>	<u>(15,474,610.00)</u>
三、 本年年末余额	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>155,885,907.60</u>	<u>2,055,885,907.60</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海星耀房地产发展有限公司

所有者权益变动表

2016年度

人民币元

	实收资本	未分配利润	所有者权益
一、本年年初余额	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>572,979,506.82</u>	<u>2,472,979,506.82</u>
二、本年增减变动金额			
(一) 综合收益总额	-	111,328,804.70	111,328,804.70
(二) 利润分配			
分配股利	<u>-</u>	<u>(512,947,793.92)</u>	<u>(512,947,793.92)</u>
三、本年年末余额	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>171,360,517.60</u>	<u>2,071,360,517.60</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海星耀房地产发展有限公司

所有者权益变动表

2015年度

人民币元

	实收资本	未弥补亏损/ 未分配利润	所有者权益
一、 本年年初余额	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>(85,842,159.52)</u>	<u>1,814,157,840.48</u>
二、 本年增减变动金额			
综合收益总额	<u>-</u>	<u>658,821,666.34</u>	<u>658,821,666.34</u>
三、 本年年末余额	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>572,979,506.82</u>	<u>2,472,979,506.82</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海星耀房地产发展有限公司

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
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		18,888,813.32	270,798,355.69	849,026,191.74
收到的其他与经营活动有关的现金	30	<u>857,227,969.35</u>	<u>404,992,353.53</u>	<u>539,829,721.06</u>
经营活动现金流入小计		<u>876,116,782.67</u>	<u>675,790,709.22</u>	<u>1,388,855,912.80</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		220,846,648.76	284,537,063.08	358,396,526.83
支付给职工以及为职工支付的现金		7,972,852.73	8,020,497.28	9,469,373.01
支付的各项税费		133,919,930.62	277,386,335.21	165,169,617.28
支付的其他与经营活动有关的现金	30	<u>191,847,600.21</u>	<u>285,402,010.00</u>	<u>1,583,080,048.30</u>
经营活动现金流出小计		<u>554,587,032.32</u>	<u>855,345,905.57</u>	<u>2,116,115,565.42</u>
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	31	<u>321,529,750.35</u>	<u>(179,555,196.35)</u>	<u>(727,259,652.62)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海星耀房地产发展有限公司

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、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金		-	-	6,800,000.00
取得投资收益所收到的现金		-	-	354,609.67
投资活动现金流入小计		-	-	7,154,609.67
购建固定资产支付的现金		32,009.58	14,238.00	22,795.00
投资活动现金流出小计		32,009.58	14,238.00	22,795.00
投资活动(使用)/产生的 现金流量净额		(32,009.58)	(14,238.00)	7,131,814.67
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款所收到的现金		1,130,000,000.00	227,400,000.00	231,500,000.00
筹资活动现金流入小计		1,130,000,000.00	227,400,000.00	231,500,000.00
偿还债务所支付的现金		744,000,000.00	100,000,000.00	391,324,880.00
分配股利和偿付利息所 支付的现金		562,023,493.47	37,855,745.84	37,540,606.98
筹资活动现金流出小计		1,306,023,493.47	137,855,745.84	428,865,486.98
筹资活动(使用)/产生的 现金流量净额		(176,023,493.47)	89,544,254.16	(197,365,486.98)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海星耀房地产发展有限公司

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
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额		145,474,247.30	(90,025,180.19)	(917,493,324.93)
加：年初现金及现金等价物余额		<u>84,662,200.87</u>	<u>174,687,381.06</u>	<u>1,092,180,705.99</u>
五、年末现金及现金等价物余额	31	<u>230,136,448.17</u>	<u>84,662,200.87</u>	<u>174,687,381.06</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

一、 本公司基本情况

上海星耀房地产发展有限公司(“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2012年6月21日成立，营业期限为40年。企业法人统一社会信用代码：913100005964907595。本公司位于上海市普陀区大渡河路1718号B座402室。

本公司主要在上海普陀区真如城市副中心A1、A2号地块从事办公楼、商务楼、住宅的开发、销售、租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

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，主要体现在存货计价方法、收入确认和计量以及借款费用资本化条件等。

1. 遵循企业会计准则的说明

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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项。金融资产在初始确认时以公允价值计量。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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(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(续)

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

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

存货主要为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预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。临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。外购商品房是指外购以出售为目的之物业。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

7. 存货(续)

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本(参见附注五、4. 存货)。各项存货按取得时的实际成本计价。存货的日常核算采用个别计价法。

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

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

8. 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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

8. 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：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备	3 - 5年	5%	19 - 32%
运输工具	4年	5%	24%

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。

9. 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、折价或者溢价的摊销、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，其他借款费用计入当期损益。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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 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，按照下列方法确定：

- (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。

10. 资产减值

本公司对除存货及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。

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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 资产减值(续)

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11. 职工薪酬

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

短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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。

辞退福利

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

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

12. 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。

13. 政府补助

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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

13. 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。

14. 所得税

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

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

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

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 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。

15. 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。

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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 公允价值计量(续)

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。

16. 重大会计判断和估计

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

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

16. 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。

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。

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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

16. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

递延所得税资产

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

存货跌价准备

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

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

坏账准备

本公司采用个别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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

四、 税项

本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|---|
| 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》的通知及相关实施办法，本公司自2016年5月1日起改征增值税。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%的征收率计税。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。 |
| | 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。 |
| 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。 |
| 个人所得税 | — 本公司支付予个人的薪金所得额，由本公司依税法代扣缴个人所得税。 |
| 城市维护建设税 | — 按实际缴纳的流转税的7%计缴。 |
| 教育费附加 | — 按实际缴纳增值税及营业税税额的3%计缴。 |
| 土地增值税 | — 根据国家税务法规，本公司根据销售收入的增值额按30%至60%的超额累进税率计缴土地增值税。 |
| 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。 |

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

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	230,136,448.17	84,662,200.87	171,860,284.48
其他货币资金	-	-	2,827,096.58
	<u>230,136,448.17</u>	<u>84,662,200.87</u>	<u>174,687,381.06</u>

其他货币资金为本公司使用POS机刷卡收取购房款而形成的在途货币资金。

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日及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	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	23,684,981.64	90.31	-	-	15,745,877.85	100.00
1-2年	-	-	2,540,000.00	100.00	-	-
2-3年	<u>2,540,000.00</u>	<u>9.69</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>26,224,981.64</u>	<u>100.00</u>	<u>2,540,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>15,745,877.85</u>	<u>100.00</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

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	1,406,359,998.08	208,059,295.73	1,482,531,314.60
1年至2年	175,256.98	1,447,691,488.06	595,587,325.03
2年至3年	-	307,822,780.00	139,640,077.41
3年以上	<u>2,000.00</u>	<u>115,732,849.09</u>	<u>-</u>
	1,406,537,255.06	2,079,306,412.88	2,217,758,717.04
减：其他应收款 坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,406,537,255.06</u>	<u>2,079,306,412.88</u>	<u>2,217,758,717.04</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
关联方往来款 (附注八、3)	1,404,662,339.20	2,077,610,133.12	2,214,825,402.44
代收代付款	1,867,915.86	1,673,765.52	2,899,162.37
押金及保证金	7,000.00	7,000.00	7,000.00
第三方往来款	<u>-</u>	<u>15,514.24</u>	<u>27,152.23</u>
	<u>1,406,537,255.06</u>	<u>2,079,306,412.88</u>	<u>2,217,758,717.04</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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

于2017年12月31日，其他应收款金额如下：

	期末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 期末余额
第一名	1,404,662,339.20	99.87	往来款	1年以内	-
第二名	1,425,040.42	0.10	垫付款	1年以内	-
第三名	170,256.98	0.01	垫付款	2年以内	-
第四名	137,250.64	0.01	垫付款	1年以内	-
第五名	<u>135,367.82</u>	<u>0.01</u>	垫付款	1年以内	<u>-</u>
	<u>1,406,530,255.06</u>	<u>100.00</u>			<u>-</u>

于2016年12月31日，其他应收款金额如下：

	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	2,077,610,133.12	99.92	往来款	4年以内	-
第二名	1,338,142.09	0.06	垫付款	1年以内	-
第三名	229,984.03	0.01	垫付款	2年以内	-
第四名	105,639.40	0.01	垫付款	1年以内	-
第五名	<u>15,514.24</u>	<u>0.00</u>	垫付款	1年以内	<u>-</u>
	<u>2,079,299,412.88</u>	<u>100.00</u>			<u>-</u>

于2015年12月31日，其他应收款金额如下：

	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	2,214,825,402.44	99.87	往来款	3年以内	-
第二名	1,879,288.52	0.08	垫付款	1年以内	-
第三名	842,137.18	0.04	垫付款	1年以内	-
第四名	103,747.00	0.00	垫付款	1年以内	-
第五名	<u>73,990.00</u>	<u>0.00</u>	垫付款	1年以内	<u>-</u>
	<u>2,217,724,565.14</u>	<u>99.99</u>			<u>-</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

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
开发产品	10,774,322.35	-	10,774,322.35
开发成本-流动	<u>1,726,474,521.85</u>	<u>-</u>	<u>1,726,474,521.85</u>
	<u>1,737,248,844.20</u>	<u>-</u>	<u>1,737,248,844.20</u>
	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	24,423,252.82	-	24,423,252.82
开发成本-非流动	<u>1,529,605,301.00</u>	<u>-</u>	<u>1,529,605,301.00</u>
	<u>1,554,028,553.82</u>	<u>-</u>	<u>1,554,028,553.82</u>
	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	311,226,738.39	-	311,226,738.39
开发成本-非流动	<u>1,275,500,065.51</u>	<u>-</u>	<u>1,275,500,065.51</u>
	<u>1,586,726,803.90</u>	<u>-</u>	<u>1,586,726,803.90</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 存货(续)

截至2017年12月31日，本公司以账面价值为人民币1,726,474,521.85元的土地及地上建筑物为抵押，取得固定利率关联方借款人民币1,000,000,000.00元，年利率为8.00%，到期日为2019年7月25日；另以相同抵押物取得浮动利率银行借款人民币130,000,000.00元，到期日为2020年12月18日。截至2016年12月31日，本公司以账面价值为人民币1,554,028,553.82元（2015年12月31日：人民币1,586,726,803.90元）的存货为抵押，取得浮动利率银行借款人民币744,000,000.00元（2015年12月31日：人民币616,600,000.00元）。

报告期内，新增借款费用资本化金额如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
借款费用资本化金额	<u>21,481,041.66</u>	<u>37,053,321.18</u>	<u>37,016,639.14</u>

本公司本期用于确定借款利息费用的资本化率为4.75%（2016年及2015年：4.75%）。截至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104,530,434.73元（2016年12月31日：人民币83,049,393.07元，2015年12月31日：人民币45,996,071.89元）。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

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
预售商品房预缴之所得税	40,881,521.58	33,072,478.86	359,057.35
预售商品房预缴之增值税	430,914.99	395,481.80	-
预售商品房预缴之土地增值税	-	-	976,319.95
预售商品房预缴之营业税	-	-	12,402,576.80
其他	-	-	1,612,335.07
	<u>41,312,436.57</u>	<u>33,467,960.66</u>	<u>15,350,289.17</u>

6. 固定资产

2017年12月31日

	办公设备	运输工具	合计
原价			
年初余额	78,281.00	417,410.27	495,691.27
购置	<u>32,009.58</u>	<u>-</u>	<u>32,009.58</u>
年末余额	<u>110,290.58</u>	<u>417,410.27</u>	<u>527,700.85</u>
累计折旧			
年初余额	46,218.36	396,539.76	442,758.12
计提	<u>15,867.60</u>	<u>-</u>	<u>15,867.60</u>
年末余额	<u>62,085.96</u>	<u>396,539.76</u>	<u>458,625.72</u>
账面价值			
年末	<u>48,204.62</u>	<u>20,870.51</u>	<u>69,075.13</u>
年初	<u>32,062.64</u>	<u>20,870.51</u>	<u>52,933.15</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

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

	办公设备	运输工具	合计
原价			
年初余额	64,043.00	417,410.27	481,453.27
购置	<u>14,238.00</u>	<u>-</u>	<u>14,238.00</u>
年末余额	<u>78,281.00</u>	<u>417,410.27</u>	<u>495,691.27</u>
累计折旧			
年初余额	27,645.22	330,455.20	358,100.42
计提	<u>18,573.14</u>	<u>66,084.56</u>	<u>84,657.70</u>
年末余额	<u>46,218.36</u>	<u>396,539.76</u>	<u>442,758.12</u>
账面价值			
年末	<u>32,062.64</u>	<u>20,870.51</u>	<u>52,933.15</u>
年初	<u>36,397.78</u>	<u>86,955.07</u>	<u>123,352.85</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 固定资产(续)

2015年12月31日

	办公设备	运输工具	合计
原价			
年初余额	41,248.00	417,410.27	458,658.27
购置	<u>22,795.00</u>	<u>-</u>	<u>22,795.00</u>
年末余额	<u>64,043.00</u>	<u>417,410.27</u>	<u>481,453.27</u>
累计折旧			
年初余额	14,633.89	231,318.64	245,952.53
计提	<u>13,011.33</u>	<u>99,136.56</u>	<u>112,147.89</u>
年末余额	<u>27,645.22</u>	<u>330,455.20</u>	<u>358,100.42</u>
账面价值			
年末	<u>36,397.78</u>	<u>86,955.07</u>	<u>123,352.85</u>
年初	<u>26,614.11</u>	<u>186,091.63</u>	<u>212,705.74</u>

于2017年12月31日、2016年12月31日及2015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，无已提足折旧仍在使用的固定资产。

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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

7. 递延所得税资产

未经抵消的递延所得税资产：

	2017年		2016年		2015年	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
递延所得税资产						
可抵扣亏损	<u>19,860,726.05</u>	<u>4,965,181.51</u>	-	-	-	-
	<u>19,860,726.05</u>	<u>4,965,181.51</u>	-	-	-	-

8. 应付票据

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
商业承兑汇票	<u>10,379,421.80</u>	<u>15,575,032.15</u>	<u>9,000,000.00</u>

于2017年12月31日，本公司无到期未付的应付票据(2016年12月31日及2015年12月31日：无)。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

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
1年以内	214,130,824.09	203,186,307.85	285,029,415.88
1年至2年	5,991,716.03	45,927,523.27	7,176,013.03
2年至3年	11,341,333.84	11,141.00	37,204,289.68
3年以上	<u>101,141.00</u>	<u>90,000.00</u>	<u>14,752,876.50</u>
	<u>231,565,014.96</u>	<u>249,214,972.12</u>	<u>344,162,595.09</u>

于2017年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	应付金额	未偿还原因
第一名	8,000,000.00	未达到结算条件
第二名	787,200.69	未达到结算条件
第三名	664,184.50	未达到结算条件
第四名	644,572.70	未达到结算条件
第五名	589,839.95	未达到结算条件

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

10. 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	1,198,000.00	10,245,585.00	248,051,536.00
1-2年	<u>3,560,590.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4,758,590.00</u>	<u>10,245,585.00</u>	<u>248,051,536.00</u>

11. 应付职工薪酬

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,746,267.19	6,848,470.64	7,088,194.95	1,506,542.88
离职后福利 (设定提存计划)	<u>-</u>	<u>884,657.78</u>	<u>884,657.78</u>	<u>-</u>
	<u>1,746,267.19</u>	<u>7,733,128.42</u>	<u>7,972,852.73</u>	<u>1,506,542.88</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	2,139,311.92	6,813,636.74	7,206,681.47	1,746,267.19
离职后福利 (设定提存计划)	<u>-</u>	<u>813,815.81</u>	<u>813,815.81</u>	<u>-</u>
	<u>2,139,311.92</u>	<u>7,627,452.55</u>	<u>8,020,497.28</u>	<u>1,746,267.19</u>

2015年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,386,580.36	9,366,980.75	8,614,249.19	2,139,311.92
离职后福利 (设定提存计划)	<u>-</u>	<u>855,123.82</u>	<u>855,123.82</u>	<u>-</u>
	<u>1,386,580.36</u>	<u>10,222,104.57</u>	<u>9,469,373.01</u>	<u>2,139,311.92</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下：

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,627,040.81	5,364,175.79	5,596,605.84	1,394,610.76
职工福利费	-	331,122.28	331,122.28	-
社会保险费	-	516,644.45	516,644.45	-
其中：医疗保险费	-	459,642.18	459,642.18	-
工伤保险费	-	13,818.70	13,818.70	-
生育保险费	-	43,183.57	43,183.57	-
住房公积金	-	524,446.00	524,446.00	-
工会经费	119,226.38	111,932.12	119,226.38	111,932.12
职工教育经费	-	150.00	150.00	-
	<u>1,746,267.19</u>	<u>6,848,470.64</u>	<u>7,088,194.95</u>	<u>1,506,542.88</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,991,909.70	5,596,449.93	5,961,318.82	1,627,040.81
职工福利费	-	313,683.50	313,683.50	-
社会保险费	-	456,585.31	456,585.31	-
其中：医疗保险费	-	407,199.48	407,199.48	-
工伤保险费	-	10,632.68	10,632.68	-
生育保险费	-	38,753.15	38,753.15	-
住房公积金	-	446,608.00	446,608.00	-
工会经费	147,402.22	-	28,175.84	119,226.38
职工教育经费	-	310.00	310.00	-
	<u>2,139,311.92</u>	<u>6,813,636.74</u>	<u>7,206,681.47</u>	<u>1,746,267.19</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下(续)：

2015年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,386,580.36	7,975,440.34	7,370,111.00	1,991,909.70
职工福利费	-	329,890.90	329,890.90	-
社会保险费	-	475,070.29	475,070.29	-
其中：医疗保险费	-	418,061.00	418,061.00	-
工伤保险费	-	19,003.72	19,003.72	-
生育保险费	-	38,005.57	38,005.57	-
住房公积金	-	438,867.00	438,867.00	-
工会经费	-	147,402.22	-	147,402.22
职工教育经费	-	310.00	310.00	-
	<u>1,386,580.36</u>	<u>9,366,980.75</u>	<u>8,614,249.19</u>	<u>2,139,311.92</u>

设定提存计划如下：

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	-	863,669.90	863,669.90	-
失业保险费	-	20,987.88	20,987.88	-
	<u>-</u>	<u>884,657.78</u>	<u>884,657.78</u>	<u>-</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

11. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下(续):

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	-	775,063.24	775,063.24	-
失业保险费	-	38,752.57	38,752.57	-
	-	<u>813,815.81</u>	<u>813,815.81</u>	-

2015年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	-	798,116.46	798,116.46	-
失业保险费	-	57,007.36	57,007.36	-
	-	<u>855,123.82</u>	<u>855,123.82</u>	-

12. 应交税费

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
土地增值税	241,822.23	138,061,747.57	122,108,042.69
企业所得税	-	-	179,875,736.40
营业税	-	-	1,669,229.19
个人所得税	31,577.03	38,558.99	57,823.75
城市维护建设税	1,193.67	15,412.25	116,846.04
河道管理费	-	2,201.76	16,692.29
教育费附加	<u>852.62</u>	<u>11,008.75</u>	<u>83,461.46</u>
	<u>275,445.55</u>	<u>138,128,929.32</u>	<u>303,927,831.82</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

13. 应付利息

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
借款利息	<u>2,281,278.20</u>	<u>-</u>	<u>802,424.66</u>

14. 应付股利

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
上海馨堃投资管理 有限公司	-	256,473,896.96	-
领弘有限公司	<u>-</u>	<u>256,473,896.96</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>512,947,793.92</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
第三方款项往来	-	254,167.84	226,449.48
押金及保证金	3,170,610.44	950,000.00	2,200,000.00
购房意向金	2,833,148.39	1,683,148.39	2,435,000.00
预提费用	3,391,581.07	7,577,219.29	7,519,581.99
其他	<u>446,681.39</u>	<u>374,428.56</u>	<u>348,184.09</u>
	<u>9,842,021.29</u>	<u>10,838,964.08</u>	<u>12,729,215.56</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 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>1,130,000,000.00</u>	<u>744,000,000.00</u>	<u>616,600,000.00</u>
减：一年内到期的 长期借款	<u>40,000,000.00</u>	<u>744,000,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>1,090,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>616,600,000.00</u>

截至2017年12月31日，本公司以账面价值为人民币1,726,474,521.85元的土地及地上建筑物为抵押，取得固定利率关联方借款人民币1,000,000,000.00元，年利率为8.00%，其中人民币15,000,000.00元于2018年1月26日到期；人民币15,000,000.00元于2018年7月26日到期；人民币15,000,000.00元于2019年1月25日到期；人民币955,000,000.00元于2019年7月25日到期；

另以相同抵押物取得浮动利率银行借款人民币130,000,000.00元，年利率为6.51%，其中人民币5,000,000.00元于2018年6月18日到期；人民币5,000,000.00元于2018年12月18日到期；人民币5,000,000.00元于2019年6月18日到期；人民币5,000,000.00元于2019年12月18日到期；人民币5,000,000.00元于2020年6月18日到期；人民币105,000,000.00元于2020年12月18日到期；

截至2016年12月31日，本公司以账面价值为人民币1,554,028,553.82元（2015年12月31日：人民币1,586,726,803.90元）的存货为抵押，取得浮动利率银行借款人民币744,000,000.00元，年利率为4.75%，到期日为2017年7月31日（2015年12月31日：人民币616,600,000.00元）。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

17. 实收资本

于2017年12月31日，本公司注册资本计人民币1,900,000,000.00元，实收资本计人民币1,900,000,000.00元。

	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
上海馨堃投资管理有限公司	950,000,000.00	50%	950,000,000.00	50%	950,000,000.00	50%
领弘有限公司	950,000,000.00	50%	950,000,000.00	50%	950,000,000.00	50%
	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>1,900,000,000.00</u>	<u>100%</u>

18. 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/			
未弥补亏损	171,360,517.60	572,979,506.82	(85,842,159.52)
加：净(亏损)/利润	(15,474,610.00)	111,328,804.70	658,821,666.34
减：对股东的分配	-	512,947,793.92	-
年末未分配利润	<u>155,885,907.60</u>	<u>171,360,517.60</u>	<u>572,979,506.82</u>

19. 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
主营业务	<u>24,365,709.51</u>	<u>17,588,755.91</u>	<u>504,080,232.05</u>	<u>283,575,824.73</u>	<u>2,780,837,886.74</u>	<u>1,481,158,552.34</u>

营业收入列示如下：

	2017年	2016年	2015年
房地产销售收入	<u>24,365,709.51</u>	<u>504,080,232.05</u>	<u>2,780,837,886.74</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

20. 税金及附加

	2017年	2016年	2015年
土地增值税	(12,356,013.17)	27,122,273.28	226,160,957.87
营业税	-	21,000,804.86	139,041,894.34
城市维护建设税	73,541.73	1,829,837.56	9,732,932.61
教育费附加	52,529.79	1,307,026.86	6,952,094.72
河道管理费	7,782.86	261,405.40	1,390,418.94
印花税	44,626.00	231,521.60	-
	<u>(12,177,532.79)</u>	<u>51,752,869.56</u>	<u>383,278,298.48</u>

21. 销售费用

	2017年	2016年	2015年
职工薪酬	655,783.46	1,656,212.36	1,892,985.38
物业代理费	1,424,019.36	1,448,310.32	3,534,760.52
推广服务费	2,151,487.89	9,879,208.22	17,673,920.30
咨询费	-	1,025,000.00	3,979,785.77
办公费	479,437.80	465,467.81	645,125.39
其他	90,592.47	300,726.58	6,181.47
	<u>4,801,320.98</u>	<u>14,774,925.29</u>	<u>27,732,758.83</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

22. 管理费用

	2017年	2016年	2015年
职工薪酬	2,454,844.86	1,489,160.99	2,349,600.07
咨询费	850,000.00	2,581,000.00	6,749,042.01
税费	-	-	1,384,949.80
折旧和摊销	15,867.60	84,657.70	112,147.89
办公费	823,941.31	681,821.32	740,587.30
业务招待费	700,894.00	835,434.70	1,418,946.36
物业代理费	765,326.53	1,203,090.53	1,251,050.12
其他	<u>17,536.79</u>	<u>15,980.75</u>	<u>5,691.61</u>
	<u>5,628,411.09</u>	<u>6,891,145.99</u>	<u>14,012,015.16</u>

23. 财务费用

	2017年	2016年	2015年
利息支出	51,356,977.75	37,053,321.18	37,016,639.14
减：利息资本化金额	21,481,041.66	37,053,321.18	37,016,639.14
减：利息收入	846,075.44	1,560,081.37	3,002,612.72
手续费	<u>24,638.70</u>	<u>113,571.09</u>	<u>67,791.02</u>
	<u>29,054,499.35</u>	<u>(1,446,510.28)</u>	<u>(2,934,821.70)</u>

利息资本化金额已计入存货。

24. 投资收益

	2017年	2016年	2015年
持有金融资产的利息收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>354,609.67</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

25. 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	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-

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	300,000.00	-	-	收益相关

根据普府(2016)第21号文件，该政府补助为上海市普陀区人民政府对区域发展贡献重点企业的表彰款。

26. 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
罚没利得	100,000.00	173,033.46	672,388.00	100,000.00	173,033.46	672,388.00
政府补助	-	300,000.00	-	-	300,000.00	-
	<u>100,000.00</u>	<u>473,033.46</u>	<u>672,388.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>473,033.46</u>	<u>672,388.00</u>

根据普府(2016)第21号文件，该政府补助为上海市普陀区人民政府对区域发展贡献重点企业的表彰款。

27. 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
罚款支出	-	455,212.66	-	-	455,212.66	-
赔偿支出	310,046.48	-	-	310,046.48	-	-
	<u>310,046.48</u>	<u>455,212.66</u>	<u>-</u>	<u>310,046.48</u>	<u>455,212.66</u>	<u>-</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

28. 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
销售成本	17,588,755.91	283,575,824.73	1,481,158,552.34
职工薪酬	3,110,628.32	3,145,373.35	4,242,585.45
咨询费	850,000.00	3,606,000.00	10,728,827.78
税费	-	-	1,384,949.80
折旧和摊销	15,867.60	84,657.70	112,147.89
物业代理费	2,189,345.89	2,651,400.85	4,785,810.64
推广服务费	2,151,487.89	9,879,208.22	17,673,920.30
办公费	1,303,379.11	1,147,289.13	1,385,712.69
业务招待费	700,894.00	835,434.70	1,418,946.36
其他	108,129.26	316,707.33	11,873.08
	<u>28,018,487.98</u>	<u>305,241,896.01</u>	<u>1,522,903,326.33</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

29. 所得税费用

	2017年	2016年	2015年
当期所得税费用	-	37,220,992.86	191,182,361.55
递延所得税费用	<u>(4,965,181.51)</u>	<u>-</u>	<u>28,614,053.41</u>
	<u>(4,965,181.51)</u>	<u>37,220,992.86</u>	<u>219,796,414.96</u>

所得税费用与(亏损)/利润总额的关系列示如下:

	2017年	2016年	2015年
(亏损)/利润总额	(20,439,791.51)	148,549,797.56	878,618,081.30
按法定税率计算的所得税费用	(5,109,947.88)	37,137,449.39	219,654,520.33
不可抵扣的费用	<u>144,766.37</u>	<u>83,543.47</u>	<u>141,894.63</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>(4,965,181.51)</u>	<u>37,220,992.86</u>	<u>219,796,414.96</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。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

30. 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			
营业外收入	400,000.00	473,033.46	672,388.00
收到往来款	855,981,893.91	402,959,238.70	536,154,720.34
利息收入	<u>846,075.44</u>	<u>1,560,081.37</u>	<u>3,002,612.72</u>
	<u>857,227,969.35</u>	<u>404,992,353.53</u>	<u>539,829,721.06</u>
	2017年	2016年	2015年
支付的其他与经营 活动有关的现金			
支付的各项 期间费用	14,468,207.99	18,436,040.23	37,390,041.10
支付的押金 和保证金	940,000.00	2,600,000.00	5,870,000.00
支付往来款	176,104,707.04	263,797,186.02	1,539,752,216.18
其他	<u>334,685.18</u>	<u>568,783.75</u>	<u>67,791.02</u>
	<u>191,847,600.21</u>	<u>285,402,010.00</u>	<u>1,583,080,048.30</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

31. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净(亏损)/利润调节为经营活动现金流量：

	2017年	2016年	2015年
净(亏损)/利润	(15,474,610.00)	111,328,804.70	658,821,666.34
加：固定资产折旧	15,867.60	84,657.70	112,147.89
递延所得税资产			
的(增加)/减少	(4,965,181.51)	-	28,614,053.41
财务费用	29,875,936.09	-	-
投资收益	-	-	(354,609.67)
存货的(增加)/			
减少	(161,739,248.72)	69,751,571.26	906,526,593.78
经营性应收项			
目的减少/			
(增加)	641,239,700.27	133,540,510.52	(849,645,873.08)
经营性应付项			
目的减少	<u>(167,422,713.38)</u>	<u>(494,260,740.53)</u>	<u>(1,471,333,631.29)</u>
经营活动产生/			
(使用)的现金			
流量净额	<u>321,529,750.35</u>	<u>(179,555,196.35)</u>	<u>(727,259,652.62)</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

31. 现金流量表补充资料(续)

(1) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
现金的年末余额	230,136,448.17	84,662,200.87	174,687,381.06
减：现金的年 初余额	<u>84,662,200.87</u>	<u>174,687,381.06</u>	<u>1,092,180,705.99</u>
现金及现金 等价物净 增加/(减少)额	<u>145,474,247.30</u>	<u>(90,025,180.19)</u>	<u>(917,493,324.93)</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	230,136,448.17	84,662,200.87	174,687,381.06
其中：可随时用于 支付的银 行存款	230,136,448.17	84,662,200.87	171,860,284.48
可随时用于 支付的其他货币资 金	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,827,096.58</u>
年末现金及现 金等价物余额	<u>230,136,448.17</u>	<u>84,662,200.87</u>	<u>174,687,381.06</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

32. 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
存货	<u>1,726,474,521.85</u>	<u>1,554,028,553.82</u>	<u>1,586,726,803.90</u>

截至2017年12月31日，本公司以账面价值为人民币1,726,474,521.85元的土地及地上建筑物为抵押，分别取得固定利率关联方借款人民币1,000,000,000.00元及浮动利率银行借款人民币130,000,000.00元。截至2016年12月31日，本公司以账面价值为人民币1,554,028,553.82元（2015年12月31日：人民币1,586,726,803.90元）的存货为抵押，取得浮动利率银行借款人民币744,000,000.00元（2015年12月31日：人民币616,600,000.00元）。

六、 金融工具及其风险

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	2016年12月31日	2015年12月31日
金融资产	贷款和应收款项	贷款和应收款项	贷款和应收款项
货币资金	230,136,448.17	84,662,200.87	174,687,381.06
其他应收款	<u>1,406,537,255.06</u>	<u>2,079,306,412.88</u>	<u>2,217,758,717.04</u>
	<u>1,636,673,703.23</u>	<u>2,163,968,613.75</u>	<u>2,392,446,098.10</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

六、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具分类(续)

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
金融负债	其他金融负债	其他金融负债	其他金融负债
应付票据	10,379,421.80	15,575,032.15	9,000,000.00
应付账款	231,565,014.96	249,214,972.12	344,162,595.09
应付利息	2,281,278.20	-	802,424.66
其他应付款	9,842,021.29	10,838,964.08	12,729,215.56
一年内到期的			
非流动负债	40,000,000.00	744,000,000.00	-
长期借款	<u>1,090,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>616,600,000.00</u>
	<u>1,384,067,736.25</u>	<u>1,019,628,968.35</u>	<u>983,294,235.31</u>

2. 金融工具风险

本公司的主要金融工具，包括货币资金、银行及关联方借款等。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、应付票据、应付账款及其他应付款等。

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

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

六、 金融工具及其风险(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及其他应收款，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进行管理。

本公司其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、3。

于12月31日，认为没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

金融资产	2017年12月31日 未逾期未减值	2016年12月31日 未逾期未减值	2015年12月31日 未逾期未减值
货币资金	230,136,448.17	84,662,200.87	174,687,381.06
其他应收款	<u>1,406,537,255.06</u>	<u>2,079,306,412.88</u>	<u>2,217,758,717.04</u>
	<u>1,636,673,703.23</u>	<u>2,163,968,613.75</u>	<u>2,392,446,098.10</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

六、 金融工具及其风险(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多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性之间的平衡。于2017年12月31日，本公司26.44%(2016年：100.00%，2015年：37.29%)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1年以内	1-2年	2-3年	合计
应付票据	10,379,421.80	-		10,379,421.80
应付账款	231,565,014.96	-		231,565,014.96
应付利息	2,281,278.20	-		2,281,278.20
其他应付款	9,842,021.29	-		9,842,021.29
一年内到期的非流动负债	41,247,556.60	-	-	41,247,556.60
长期借款	<u>85,409,000.00</u>	<u>1,031,430,251.04</u>	<u>116,853,662.85</u>	<u>1,233,692,913.89</u>
	<u>380,724,292.85</u>	<u>1,031,430,251.04</u>	<u>116,853,662.85</u>	<u>1,520,928,392.77</u>

2016年12月31日

	即期及1年以内
应付票据	15,575,032.15
应付账款	249,214,972.12
其他应付款	10,838,964.08
一年内到期的非流动负债	<u>764,526,246.58</u>
	<u>1,040,155,214.93</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

六、 金融工具及其风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险(续)

2015年12月31日

	即期及1年以内	1-2年	合计
应付票据	9,000,000.00	-	9,000,000.00
应付账款	344,162,595.09	-	344,162,595.09
应付利息	802,424.66	-	802,424.66
其他应付款	12,729,215.56	-	12,729,215.56
长期借款	<u>29,288,500.00</u>	<u>633,691,645.21</u>	<u>662,980,145.21</u>
	<u>395,982,735.31</u>	<u>633,691,645.21</u>	<u>1,029,674,380.52</u>

市场风险

利率风险

本公司面临的市场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。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益(通过对浮动利率借款的影响)产生的影响。

	基点 增加/(减少)	利润总额 (减少)/增加*	所有者权益 (减少)/增加**
2017年12月31日			
人民币	50	(650,000.00)	-
	(50)	650,000.00	-

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

六、 金融工具及其风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

利率风险(续)

	基点 增加/(减少)	利润总额 (减少)/增加*	所有者权益 (减少)/增加**
2016年12月31日			
人民币	50	(3,720,000.00)	-
	(50)	3,720,000.00	-
2015年12月31日			
人民币	50	(3,083,000.00)	-
	(50)	3,083,000.00	-

* 以上对利润总额的影响包含利息资本化的存货在销售确认时对利润总额的影响。

**不包括留存收益。

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、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2017年度、2016年度和2015年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

七. 公允价值的披露

1. 以公允价值披露的资产和负债

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 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
长期借款	-	1,179,392,219.46	-	1,179,392,219.46

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 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
长期借款	-	616,753,641.71	-	616,753,641.71

2. 公允价值估值

以下是本公司除账面价值与公允价值相差很小的金融工具、活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值：

	账面价值			公允价值		
	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
金融负债						
长期借款	<u>1,090,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>616,600,000.00</u>	<u>1,179,392,219.46</u>	<u>-</u>	<u>616,753,641.71</u>

管理层已经评估了货币资金、其他应收款、应付票据、应付账款、应付利息、应付股利、一年内到期的非流动负债和其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期借款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方

关联方关系

上海馨堃投资管理有限公司(“上海馨堃”)	实施共同控制的投资方
领弘有限公司(“领弘”)	实施共同控制的投资方
上海星珏投资管理有限公司(“上海星珏”)	上海馨堃的母公司
上海复毓投资有限公司(“上海复毓”)	受同一方实施共同控制
上海复星高科技集团财务有限公司 (“复星高科”)	受同一方实施共同控制

2. 本公司与关联方的主要交易

接受关联方借款

2017年度公司与复星高科财务签订借款协议，收到长期借款人民币1,000,000,000.00元，借款利率为固定利率8%，借款期限为2017年7月26日至2019年7月25日。根据还款计划，其中人民币15,000,000.00元于2018年1月25日到期还款，人民币15,000,000.00元于2018年7月25日到期归还，人民币15,000,000.00元于2019年1月25日到期还款，其余款项于2019年7月25日一次性偿还。

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

3. 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
其他应收款			
上海星珏	-	2,077,610,133.12	2,214,825,402.44
上海复毓	<u>1,404,662,339.20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,404,662,339.20</u>	<u>2,077,610,133.12</u>	<u>2,214,825,402.44</u>

2017年6月30日，复地（集团）股份有限公司与本公司签订债权转让协议，将其享有对上海复毓的债权人民币1,404,662,339.20元转让给本公司，债权转让后，本公司享有对上海复复毓的债权人民币1,404,662,339.20元，同时应付复地（集团）股份有限公司债权转让款人民币1,404,662,339.20元；

于同日，复地（集团）股份有限公司与上海星珏签订债权转让协议，将其对本公司享有的债权人民币1,404,662,339.20元转让给上海星珏。股权转让后，本公司应付上海星珏人民币1,404,662,339.20元。经协商，本公司与上海星珏同意按应收及应付款项的净额结算，本公司收回对上海星珏的剩余往来款项。

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
应付股利			
上海馨堃	-	256,473,896.96	-
领弘	<u>-</u>	<u>256,473,896.96</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>512,947,793.92</u>	<u>-</u>

上海星耀房地产发展有限公司

财务报表附注(续)

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

3. 关联方应收应付款项余额(续)

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的非流动负债			
复星高科	<u>30,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
长期借款			
复星高科	<u>970,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
应付利息			
复星高科	<u>2,136,833.75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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			
资本承诺-			
开发成本	<u>333,963,582.15</u>	<u>110,770,934.75</u>	<u>86,341,936.98</u>

2. 或有事项

截至资产负债表日止，本公司并无须作披露的或有事项。

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。

上海星耀房地产发展有限公司

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
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)	300,000.00	300,000.00	-
除上述各项之外的其他 营业外收入和支出	(210,046.48)	(282,179.20)	672,388.00
所得税影响数	<u>(22,488.38)</u>	<u>(4,455.20)</u>	<u>(168,097.00)</u>
税后的非经常损益合计	<u>67,465.14</u>	<u>13,365.60</u>	<u>504,291.00</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。