

上海复毓投资有限公司

已审财务报表

2017年度、2016年度及2015年度

上海复毓投资有限公司

目 录

	页 次
审计报告	1 - 5
已审财务报表	
合并资产负债表	6 - 7
合并利润表	8
合并所有者权益变动表	9 - 11
合并现金流量表	12
公司资产负债表	13
公司利润表	14
公司所有者权益变动表	15 - 17
公司现金流量表	18
财务报表附注	19 - 66
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_B21号
上海复毓投资有限公司

上海豫园旅游商城股份有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了后附的上海复毓投资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日的合并及公司资产负债表，2017年度、2016年度及2015年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于上海复毓投资有限公司，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_B21号
上海复毓投资有限公司

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
存货跌价准备	
于 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 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。 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。 有关存货跌价准备的详细情况, 请参阅合并财务报表附注三、8. 存货和 18. 重大会计判断和估计以及附注五、5. 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测试; - 复核存货期末账面成本余额; - 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; - 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; - 关注合并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_B21号
上海复毓投资有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督上海复毓投资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_B21号
上海复毓投资有限公司

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，就可能导致对上海复毓投资有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致上海复毓投资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_B21号
上海复毓投资有限公司

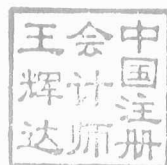
(本页无正文)

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

上海复毓投资有限公司

合并资产负债表

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	11,914,893.66	446,866.40	929,559.93
预付款项	2	-	4,000.00	-
其他应收款	3	1,047,526,906.89	655,559.58	502,505,000.00
其他流动资产	4	1,761,696.32	1,047,598,666.84	-
流动资产合计		1,061,203,496.87	1,048,705,092.82	503,434,559.93
非流动资产				
存货	5	5,085,493,978.04	4,719,419,782.61	-
固定资产	6	598,479.67	488,161.31	318,029.05
递延所得税资产	7	12,293,540.20	6,535,536.35	925,938.24
其他非流动资产	8	-	-	2,611,380,274.48
非流动资产合计		5,098,385,997.91	4,726,443,480.27	2,612,624,241.77
资产总计		6,159,589,494.78	5,775,148,573.09	3,116,058,801.70
负债和所有者权益				
流动负债				
应付账款	9	146,839,389.11	5,590,298.91	1,335,000.00
应付职工薪酬	10	292,201.06	65,722.81	(109,341.24)
应交税费	11	104,706.47	477,031.56	21,555.88
应付利息	12	3,353,828.35	82,315,939.45	-
其他应付款	13	4,601,625,954.80	504,265,286.43	3,118,367,895.97
一年内到期的非流动负债	15	1,000,000,000.00	-	-
其他流动负债	14	-	3,697,197,826.54	-
流动负债合计		5,752,216,079.79	4,289,912,105.70	3,119,615,110.61
非流动负债				
其他非流动负债	15	599,500,000.00	1,599,500,000.00	-
非流动负债合计		599,500,000.00	1,599,500,000.00	-
负债合计		6,351,716,079.79	5,889,412,105.70	3,119,615,110.61

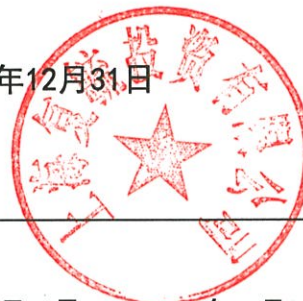
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

合并资产负债表(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
所有者权益				
实收资本	16	1,000,000.00	1,000,000.00	-
未弥补亏损	17	(193,126,585.01)	(115,263,532.61)	(3,556,308.91)
所有者权益合计		(192,126,585.01)	(114,263,532.61)	(3,556,308.91)
负债和所有者权益总计		6,159,589,494.78	5,775,148,573.09	3,116,058,801.70

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：张丽

主管会计工作负责人：范继军

会计机构负责人：彭小梅

上海复毓投资有限公司

合并利润表

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		-	-	-
减：营业成本		-	-	-
税金及附加	18	550.00	3,086,369.60	-
销售费用	19	12,438,590.48	10,593,644.21	4,084,365.00
管理费用	20	16,008,226.17	9,695,197.29	1,316,585.35
财务费用	21	55,210,152.30	94,755,359.80	916.36
加：其他收益	22	32,831.69	-	-
资产处置收益	23	(7,977.90)	-	-
营业亏损		(83,632,665.16)	(118,130,570.90)	(5,401,866.71)
加：营业外收入	24	14,500.00	813,749.09	920,000.00
减：营业外支出		-	-	-
亏损总额		(83,618,165.16)	(117,316,821.81)	(4,481,866.71)
减：所得税费用	26	(5,755,112.76)	(5,609,598.11)	(925,938.24)
净亏损		(77,863,052.40)	(111,707,223.70)	(3,555,928.47)
综合亏损总额		(77,863,052.40)	(111,707,223.70)	(3,555,928.47)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

合并所有者权益变动表

2017年度

人民币元

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年初余额	1,000,000.00	(115,263,532.61)	(114,263,532.61)
二、本年变动金额	-	(77,863,052.40)	(77,863,052.40)
(一)综合亏损总额		(77,863,052.40)	
三、本年年末余额	1,000,000.00	(193,126,585.01)	(192,126,585.01)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

合并所有者权益变动表(续)



	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年初余额	-	(3,556,308.91)	(3,556,308.91)
二、本年变动金额	-	(111,707,223.70)	(111,707,223.70)
(一) 综合亏损总额		-	
(二) 所有者投入和减少资本			
1. 所有者投入资本	1,000,000.00	-	1,000,000.00
三、本年年末余额	1,000,000.00	(115,263,532.61)	(114,263,532.61)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司



	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年初余额	-	(380.44)	(380.44)
二、本年变动金额			
(一) 综合亏损总额	-	(3,555,928.47)	(3,555,928.47)
三、本年年末余额	-	(3,556,308.91)	(3,556,308.91)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

合并现金流量表

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/(使用)的现金流量				
收到其他与经营活动有关的现金	27	1,111,718,192.24	3,513,817.63	1,819,277,929.61
经营活动现金流入小计		1,111,718,192.24	3,513,817.63	1,819,277,929.61
购买商品、接受劳务支付的现金		139,387,087.10	1,784,690,628.23	1,307,358,763.67
支付给职工以及为职工支付的现金		19,654,439.06	11,082,192.27	3,172,049.76
支付的各项税费		4,107,552.09	174,229,813.37	681,244.92
支付其他与经营活动有关的现金	27	18,595,726.31	2,629,737,556.02	506,796,060.89
经营活动现金流出小计		181,744,774.56	4,599,740,189.89	1,818,008,119.24
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	28	929,973,387.68	(4,596,226,372.26)	1,269,810.37
二、 投资活动使用的现金流量				
处置固定资产收回的现金净额		2,702.57	-	-
投资活动现金流入小计		2,702.57	-	-
购建固定资产支付的现金		238,635.00	237,449.87	349,870.00
投资支付的现金		-	500,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		238,635.00	500,237,449.87	349,870.00
投资活动使用的现金流量净额		(235,932.43)	(500,237,449.87)	(349,870.00)
三、 筹资活动(使用)/产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		-	1,000,000.00	-
取得借款收到的现金		270,866,000.00	5,296,697,826.54	-
筹资活动现金流入小计		270,866,000.00	5,297,697,826.54	-
偿还债务支付的现金		1,000,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		189,135,427.99	201,716,697.94	-
筹资活动现金流出小计		1,189,135,427.99	201,716,697.94	-
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(918,269,427.99)	5,095,981,128.60	-
四、 现金及现金等价物净增加/(减少)额				
加: 年初现金及现金等价物余额		446,866.40	929,559.93	9,619.56
五、 年末现金及现金等价物余额				
	28	11,914,893.66	446,866.40	929,559.93

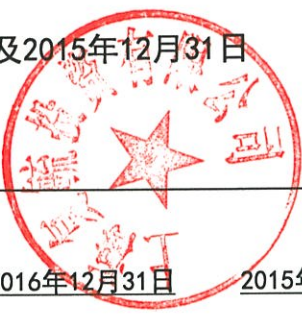
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

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	附注十	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		20,844.13	8,729.78	8,703.20
其他应收款	1	—	—	500,000,000.00
流动资产合计		20,844.13	8,729.78	500,008,703.20
非流动资产				
长期股权投资	2	2,600,000,000.00	2,600,000,000.00	2,600,000,000.00
非流动资产合计		2,600,000,000.00	2,600,000,000.00	2,600,000,000.00
资产总计		2,600,020,844.13	2,600,008,729.78	3,100,008,703.20
负债和所有者权益				
流动负债				
其他应付款	3	1,499,534,208.01	499,534,208.01	3,100,014,208.01
应交税费		3,441.09	—	—
其他流动负债	4	1,248,874,241.98	2,193,590,921.73	—
流动负债合计		2,748,411,891.08	2,693,125,129.74	3,100,014,208.01
负债合计		2,748,411,891.08	2,693,125,129.74	3,100,014,208.01
所有者权益				
实收资本		1,000,000.00	1,000,000.00	—
未弥补亏损		(149,391,046.95)	(93,116,399.96)	(5,504.81)
所有者权益合计		(148,391,046.95)	(93,116,399.96)	(5,504.81)
负债和所有者权益总计		2,600,020,844.13	2,600,008,729.78	3,100,008,703.20

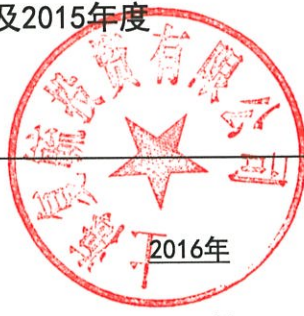
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

利润表

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元



	2017年	2016年	2015年
营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	550.00	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	-	-	4,208.01
财务费用	5 55,271,205.90	94,110,895.15	916.36
营业亏损	(55,271,755.90)	(94,110,895.15)	(5,124.37)
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
亏损总额	(55,271,755.90)	(94,110,895.15)	(5,124.37)
减：所得税费用	2,891.09	-	-
净亏损	(55,274,646.99)	(94,110,895.15)	(5,124.37)
综合亏损总额	(55,274,646.99)	(94,110,895.15)	(5,124.37)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

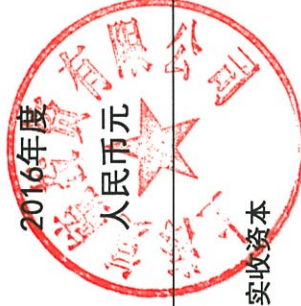
所有者权益变动表

2017年度			
	人民币元		
	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年年初余额	1,000,000.00	(94,116,399.96)	(93,116,399.96)
二、本年变动金额			
(一) 综合收益总额	-	(55,274,646.99)	(55,274,646.99)
三、本年年末余额	1,000,000.00	(149,391,046.95)	(148,391,046.95)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

所有者权益变动表(续)

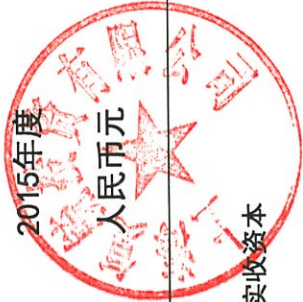


	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年初余额	-	(5,504.81)	(5,504.81)
二、本年变动金额	-		
(一) 综合收益总额		(94,110,895.15)	(94,110,895.15)
(二) 所有者投入和减少资本			
1. 所有者投入资本	1,000,000.00	-	1,000,000.00
三、本年年末余额	1,000,000.00	(94,116,399.96)	(93,116,399.96)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

所有者权益变动表(续)



	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、本年年初余额	-	(380.44)	(380.44)
二、本年变动金额			
(一) 综合亏损总额	-	(5,124.37)	(5,124.37)
三、本年年末余额	-	(5,504.81)	(5,504.81)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

现金流量表

2017年度、2016年度及2015年度

人民币元



	附注十	2017年	2016年	2015年
一、经营活动产生/(使用)的现金流量				
收到其他与经营活动有关的现金	7	<u>1,000,012,964.35</u>	<u>2,599,480,026.58</u>	<u>3,100,004,241.65</u>
经营活动现金流入小计		<u>1,000,012,964.35</u>	<u>2,599,480,026.58</u>	<u>3,100,004,241.65</u>
支付其他与经营活动有关的现金	7	<u>1,000,000,850.00</u>	<u>2,600,480,000.00</u>	<u>500,005,158.01</u>
经营活动现金流出小计		<u>1,000,000,850.00</u>	<u>2,600,480,000.00</u>	<u>500,005,158.01</u>
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	8	<u>12,114.35</u>	<u>(999,973.42)</u>	<u>2,599,999,003.64</u>
二、投资活动使用的现金流量				
投资支付的现金		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,600,000,000.00</u>
投资活动现金流出小计		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,600,000,000.00</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,600,000,000.00)</u>
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		<u>-</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>
筹资活动现金流入小计		<u>-</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>-</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额		<u>12,114.35</u>	<u>26.58</u>	<u>(916.36)</u>
加：年初现金及现金等价物余额		<u>8,729.78</u>	<u>8,703.20</u>	<u>9,619.56</u>
五、年末现金及现金等价物余额	8	<u>20,844.13</u>	<u>8,729.78</u>	<u>8,703.20</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

上海复毓投资有限公司

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

上海复毓投资有限公司(“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2014年09月30日成立,营业期限为10年。本公司总部位于上海市崇明区城桥镇秀山路8号3幢一层R区2025室。

本公司主要经营活动为:实业投资,投资管理。本公司及子公司(“本集团”)主要从事房地产的开发以及相关行业的投资管理等。

本财务报表业经本集团管理层于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,本集团的净流动负债金额为人民币4,691,012,582.92元。本集团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)本集团流动负债中人民币3,175,756,175.26元来自于本集团共同控制方复地(集团)股份有限公司的子公司,本公司已获取其财务承诺函,本集团所欠款项在2018年12月31日之前无需偿还。(2)本集团已获取共同控制方复地(集团)股份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。考虑到本集团拥有流动性来源,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,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

上海复毓投资有限公司

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

本集团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、完整地反映了本集团及本公司于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

本集团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

本集团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. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司2017年、2016年及2015年的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数所有者权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

上海复毓投资有限公司

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)

4. 合并财务报表(续)

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司,被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对前期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的,本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下,少数所有者权益发生变化作为权益性交易。

5. 现金及现金等价物

现金,是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款;现金等价物,是指本集团持有的期限短、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。

6. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团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。

上海复毓投资有限公司

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)

6. 金融工具(续)

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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

上海复毓投资有限公司

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)

6. 金融工具(续)

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

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

金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产

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

上海复毓投资有限公司

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)

6. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

以摊余成本计量的金融资产(续)

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。

本集团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

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团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。

上海复毓投资有限公司

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. 应收款项

本集团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，本集团将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

8. 存货

存货包括开发成本、开发产品。

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

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、5. 存货)。各项存货按取得时的实际成本计价。除低值易耗品外，存货的日常核算采用个别计价法。

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

本集团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。

上海复毓投资有限公司

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. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

10. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，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。

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	5年	10%	18%
运输工具	5年	10%	18%

上海复毓投资有限公司

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. 固定资产(续)

本集团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。

11. 借款费用

借款费用,是指本集团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。

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。

上海复毓投资有限公司

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. 借款费用(续)

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。

12. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团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，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团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，本集团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。

上海复毓投资有限公司

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. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团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。本集团提供给职工配偶、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)

本集团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

本集团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。

14. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、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，本集团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。

上海复毓投资有限公司

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. 收入(续)

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

15. 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。

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。

16. 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。

上海复毓投资有限公司

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. 所得税(续)

本集团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。

本集团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，本集团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。

上海复毓投资有限公司

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. 所得税(续)

本集团于资产负债表日，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，本集团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，本集团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。

17. 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。

上海复毓投资有限公司

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)

18. 重大会计判断和估计

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

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

本集团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。

上海复毓投资有限公司

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)

18. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

存货跌价准备(续)

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，本集团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，则本集团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

本集团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。

19. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

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

上海复毓投资有限公司

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)

19. 会计政策和会计估计变更(续)

会计政策变更(续)

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求,本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目,原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益,改为在“资产处置收益”中列报;本集团相应追溯重述了比较利润表。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

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),本集团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,本集团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。

上海复毓投资有限公司

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,本集团自2016年5月1日起改缴增值税。本集团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。本集团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。 |
| 城市维护建设税 | — 根据国家税务法规,本集团按应缴纳的增值税税额的7%计缴城市维护建设税。 |
| 教育费附加 | — 根据有关法规,本集团分别按应缴纳增值税税额的3%和2%计缴教育费附加及地方教育费附加。 |
| 代扣缴个人所得税 | — 本集团支付予个人的薪金及股利所得额,由本集团依税法代扣缴个人所得税。 |

上海复毓投资有限公司

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、 合并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	<u>11,914,893.66</u>	<u>446,866.40</u>	<u>929,559.93</u>

于资产负债表日，本集团无以银行存款为质押取得的银行借款(2016年12月31日：无，2015年12月31日：无)。

于2017年6月30日，本集团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>-</u>	<u>4,000.00</u>	<u>-</u>

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	55,823,611	655,559.58	502,505,000.00
1年至2年	<u>991,703,295.89</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,047,526,906.89</u>	<u>655,559.58</u>	<u>502,505,000.00</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	1,046,451,634.22	-	502,500,000.00
押金及保证金	286,660.00	250,160.00	5,000.00
其他	788,612.67	405,399.58	-
	<u>1,047,526,906.89</u>	<u>655,559.58</u>	<u>502,505,000.00</u>

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

于资产负债表日，本集团管理层认为，无需对其他应收款计提坏账准备。

于2017年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
北京复鑫	1,046,451,634.22	45.56	往来款		-
其中	991,168,313.97	43.15		1年至2年	-
	55,283,320.25	2.41		1年以内	-
第二名*	785,012.66	0.07	其他		-
其中	521,530.74	0.05		1年以内	-
	263,481.92	0.02		1年至2年	-
第三名*	150,000.00	0.01	押金及保证金	1年至2年	-
第四名*	121,500.00	0.01	押金及保证金	1年至2年	-
第五名*	5,000.00	0.00	押金及保证金	1年以内	-
	<u>1,047,513,146.88</u>	<u>99.99</u>			-

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

于2016年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名*	263,481.92	40.19	其他	1年以内	-
第二名*	150,000.00	22.88	押金及保证金	1年以内	-
第三名*	90,000.00	13.73	押金及保证金	1年以内	-
第四名*	63,200.00	9.64	其他	1年以内	-
第五名*	36,000.00	5.49	其他	1年以内	-
	<u>602,681.92</u>	<u>91.93</u>			<u>-</u>

于2015年12月31日，其他应收款金额明细如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
驿众实业	500,000,000.00	99.50	往来款	1年以内	-
复星地产	2,500,000.00	0.50	往来款	1年以内	-
第三名*	5,000.00	0.00	押金及保证金	1年以内	-
	<u>502,505,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>-</u>

注：北京复鑫
驿众实业
复星地产
*
—北京复鑫置业有限公司
—上海驿众实业有限公司
—复地(集团)股份有限公司
—非关联方

4. 其他流动资产

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
关联方借款 注	-	1,044,825,824.36	-
待摊租赁费	1,413,357.09	717,278.79	-
增值税	348,339.23	2,055,563.69	-
	<u>1,761,696.32</u>	<u>1,047,598,666.84</u>	<u>-</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 其他流动资产(续)

注：2016年，本集团向上海驿众实业有限公司提供人民币1,000,000,000.00元之关联方借款。该借款无担保，年利率为5.65%，无固定还款期限，于需要时归还。2017年，上述关联方借款全部归还。

5. 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)	<u>5,085,493,978.04</u>	<u>-</u>	<u>5,085,493,978.04</u>
	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本(注)	<u>4,719,419,782.61</u>	<u>-</u>	<u>4,719,419,782.61</u>
	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本(注)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
注：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 (非流动部分)	<u>5,053,441,870.25</u>	<u>4,719,419,782.61</u>	<u>-</u>

本集团按照目前市场价格状况，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。

截至2017年12月31日止，本集团以账面价值人民币5,085,493,978.04元的(2016年12月31日：人民币4,719,419,782.61元，2015年12月31日：无)存货为抵押，取得其他计息借款人民币1,599,500,000.00元(2016年12月31日：人民币2,599,500,000.00元，2015年12月31日：无)。

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 存货(续)

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>70,973,061.68</u>	<u>145,095,891.30</u>	<u>-</u>

本集团本年用于确定借款利息费用的资本化率为4.35至6.869%(2016年：4.35至6.869%，2015年：无)。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216,068,952.98元(2016年12月31日：人民币145,095,891.30元，2015年12月31日：无)。

6. 固定资产

2017年

	车辆	办公设备	合计
原价			
年初余额	291,600.00	295,719.87	587,319.87
购置	-	238,635.00	238,635.00
处置	-	(14,042.57)	(14,042.57)
年末余额	<u>291,600.00</u>	<u>520,312.30</u>	<u>811,912.30</u>
累计折旧			
年初余额	78,732.00	20,426.56	99,158.56
计提	52,488.00	65,148.17	117,636.17
处置	-	(3,362.10)	(3,362.10)
年末余额	<u>131,220.00</u>	<u>82,212.63</u>	<u>213,432.63</u>
账面价值			
年末	<u>160,380.00</u>	<u>438,099.67</u>	<u>598,479.67</u>
年初	<u>212,868.00</u>	<u>275,293.31</u>	<u>488,161.31</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 固定资产(续)

2016年

	车辆	办公设备	合计
原价			
年初余额	291,600.00	58,270.00	349,870.00
购置	—	237,449.87	237,449.87
年末余额	291,600.00	295,719.87	587,319.87
累计折旧			
年初余额	26,244.00	5,596.95	31,840.95
计提	52,488.00	14,829.61	67,317.61
年末余额	78,732.00	20,426.56	99,158.56
账面价值			
年末	212,868.00	275,293.31	488,161.31
年初	265,356.00	52,673.05	318,029.05

2015年

	车辆	办公设备	合计
原价			
年初余额	—	—	—
购置	291,600.00	58,270.00	349,870.00
年末余额	291,600.00	58,270.00	349,870.00
累计折旧			
年初余额	—	—	—
计提	26,244.00	5,596.95	31,840.95
年末余额	26,244.00	5,596.95	31,840.95
账面价值			
年末	265,356.00	52,673.05	318,029.05
年初	—	—	—

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 固定资产(续)

于资产负债表日，本集团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，本集团管理层认为无需计提固定资产减值准备。

于资产负债表日，本集团无未办妥产权证书的固定资产。

7. 递延所得税资产

未经抵消的递延所得税资产列示如下：

	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
广告费	10,693,864.01	2,673,466.00	2,111,716.56	527,929.14	-	-
可抵扣亏损	38,480,296.79	9,620,074.20	24,030,428.84	6,007,607.21	3,703,752.96	925,938.24
	<u>49,174,160.80</u>	<u>12,293,540.20</u>	<u>26,142,145.40</u>	<u>6,535,536.35</u>	<u>3,703,752.96</u>	<u>925,938.24</u>

管理层预计，本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣下列可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以下项目的递延所得税资产。

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及广告费等可抵扣暂时性差异如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
可抵扣亏损	<u>149,399,339.76</u>	<u>94,116,019.52</u>	<u>5,124.37</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
2020年	5,124.37	5,124.37	5,124.37
2021年	94,110,895.15	94,110,895.15	-
2022年	<u>55,283,320.24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>149,399,339.76</u>	<u>94,116,019.52</u>	<u>5,124.37</u>

上海复毓投资有限公司

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)

8. 其他非流动资产

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
预付土地购买款			
武汉汉正街 注	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,611,380,274.48</u>

注：于2014年9月，本集团竞得位于武汉市硚口区中山大道与多福路交汇处（宗地名称：武政供地字[2014]28号）。截止2015年12月31日，本集团已支付予武汉国土资源局土地款及竞买保证金人民币2,611,380,274.48元。剩余尚未拨备的资本承诺参见附注八、承诺事项。2016年本集团获取土地证，相关登记已完成，预付款项转入存货核算。

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	146,055,599.09	5,590,298.91	1,335,000.00
1年至2年	<u>783,790.02</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>146,839,389.11</u>	<u>5,590,298.91</u>	<u>1,335,000.00</u>

10. 应付职工薪酬

	2017年 应付金额	2017年末 未付金额	2016年 应付金额	2016年末 未付金额	2015年 应付金额	2015年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	14,610,053.03	-	8,218,328.79	19,645.25	2,303,877.92	-
职工福利费	604,080.82	-	285,811.38	-	13,206.00	-
社会保险费	951,570.82	-	580,185.17	-	142,137.68	(30,335.57)
其中：医疗保险费	778,472.20	-	480,955.78	-	121,614.34	(25,963.44)
工伤保险费	104,948.54	-	60,481.01	-	12,072.64	(2,571.85)
生育保险费	68,150.08	-	38,748.38	-	8,450.70	(1,800.28)
住房公积金	1,189,270.96	-	783,665.80	-	219,077.76	-
工会经费	<u>456,567.64</u>	<u>292,201.06</u>	<u>46,077.56</u>	<u>46,077.56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>17,811,543.27</u>	<u>292,201.06</u>	<u>9,914,068.70</u>	<u>65,722.81</u>	<u>2,678,299.36</u>	<u>(30,335.57)</u>
设定提存计划	2,069,374.04	-	1,318,803.62	-	384,409.16	(79,005.67)
其中：基本养老保险费	2,001,817.58	-	1,260,758.52	-	360,264.32	(73,862.00)
失业保险费	67,556.46	-	58,045.10	-	24,144.84	(5,143.67)
辞退福利中一年内支付的部分	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,384.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>19,880,917.31</u>	<u>292,201.06</u>	<u>11,257,256.32</u>	<u>65,722.81</u>	<u>3,062,708.52</u>	<u>(109,341.24)</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 应交税费

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
个人所得税	99,706.98	69,227.91	21,555.88
印花税	4,999.49	141,710.50	-
土地使用税	-	266,093.15	-
	<u>104,706.47</u>	<u>477,031.56</u>	<u>21,555.88</u>

12. 应付利息

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
关联方借款利息	<u>3,353,828.35</u>	<u>82,315,939.46</u>	<u>-</u>

于资产负债表日，本集团应付利息均为应付关联方余额，参见附注七、关联方关系及其交易。

13. 其他应付款

其他应付款的账龄分析如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	4,601,625,954.80	504,263,999.93	3,118,367,895.97
1到2年	-	1,286.50	-
	<u>4,601,625,954.80</u>	<u>504,265,286.43</u>	<u>3,118,367,895.97</u>
	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	4,579,950,939.46	499,534,208.01	3,100,014,208.01
押金及保证金	19,578,952.11	3,261,150.22	17,707,783.96
其他	<u>2,096,063.23</u>	<u>1,469,928.20</u>	<u>645,904.00</u>
	<u>4,601,625,954.80</u>	<u>504,265,286.43</u>	<u>3,118,367,895.97</u>

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

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 其他应付款(续)

于2017年12月31日，未有账龄超过1年的重要其他应付款。

14. 其他流动负债

关联方借款

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
复地(集团)			
股份有限公司 注1	-	2,697,197,826.54	-
中信信托			
有限责任公司 注2	-	1,000,000,000.00	-
	-	3,697,197,826.54	-

注1：于资产负债表日，共同控制投资方复地(集团)股份有限公司提供无固定期限的关联方借款，年利率为4.35%，参见附注七、关联方关系及其交易。

注2：于2016年12月31日，共同控制投资方中信信托有限责任公司提供一年期关联方借款，年利率为6.86%，参见附注七、关联方关系及其交易。

于资产负债表日，本集团无已逾期但未偿还的短期借款(2016年12月31日：无，2015年12月31日：无)。

15. 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
关联方借款	1,599,500,000.00	1,599,500,000.00	-
减：一年内到期的			
关联方借款	1,000,000,000.00	-	-
	599,500,000.00	1,599,500,000.00	-

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 其他非流动负债(续)

于资产负债表日，上述借款由共同控制投资方中信信托有限责任公司提供，年利率为6.86%至6.869%(2016年12月31日：6.86%至6.869%，2015年12月31日：无)，参见附注七、关联方关系及其交易。

于资产负债表日，本集团无已逾期但未偿还的长期借款(2016年12月31日：无，2015年12月31日：无)。

16. 实收资本

注册资本

	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
中信信托有限 责任公司	500,000.00	50.00	500,000.00	50.00	-	-
上海复地投资 管理有限公司	500,000.00	50.00	-	-	-	-
复地(集团)股份 有限公司	-	-	500,000.00	50.00	1,000,000.00	100.00
	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

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
中信信托有限 责任公司	500,000.00	50.00	500,000.00	50.00	-	-
上海复地投资 管理有限公司	500,000.00	50.00	-	-	-	-
复地(集团)股份 有限公司	-	-	500,000.00	50.00	-	-
	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2017年6月，本公司股东复地(集团)股份有限公司做出股东决定，将公司50%股权转让予上海复地投资管理有限公司。截至2017年9月29日，此次股权变更已完成工商变更登记。

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 未弥补亏损

	2017年	2016年	2015年
年初未弥补亏损	(115,263,532.61)	(3,556,308.91)	(380.44)
净亏损	<u>(77,863,052.40)</u>	<u>(111,707,223.70)</u>	<u>(3,555,928.47)</u>
年末未弥补亏损	<u>(193,126,585.01)</u>	<u>(115,263,532.61)</u>	<u>(3,556,308.91)</u>

18. 税金及附加

	2017年	2016年	2015年
印花税	<u>550.00</u>	<u>3,086,369.60</u>	<u>-</u>

19. 销售费用

	2017年	2016年	2015年
市场推广费	8,582,147.45	2,111,716.56	670,000.00
销售前期费	1,799,242.86	3,172,284.40	-
咨询费企划费	1,060,052.00	108,120.00	527,904.00
租赁费	593,703.05	-	-
经营管理费	221,676.75	5,191,523.25	2,886,461.00
其他	<u>181,768.37</u>	<u>10,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>12,438,590.48</u>	<u>10,593,644.21</u>	<u>4,084,365.00</u>

20. 管理费用

	2017年	2016年	2015年
员工成本	10,858,971.24	6,798,282.39	1,078,998.51
租赁费	1,521,745.38	822,223.03	900.00
差旅费	904,785.70	441,338.21	74,973.00
业务招待费	761,993.72	295,048.97	25,186.40
车辆费用	589,831.82	298,164.42	55,485.52
办公费	581,435.41	275,756.98	15,126.91
折旧	117,636.17	67,317.61	31,840.95
其他	<u>671,826.73</u>	<u>697,065.68</u>	<u>34,074.06</u>
	<u>16,008,226.17</u>	<u>9,695,197.29</u>	<u>1,316,585.35</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 财务费用

	2017年	2016年	2015年
利息支出	189,288,511.23	284,032,637.40	-
减：利息收入	79,516,287.64	45,025,892.90	33.64
利息资本化金额	54,571,796.97	145,095,891.30	-
银行手续费	9,725.68	844,506.60	950.00
	<u>55,210,152.30</u>	<u>94,755,359.80</u>	<u>916.36</u>

利息资本化金额已计入存货。

22. 其他收益

	2017年	2016年	2015年	与资产/收益相关
政府专项补助	注 32,831.69	-	-	收益相关

注：截至2017年12月31日，本集团计入当年损益的其他收益为人民币32,831.69元，性质为产业发展扶持资金及补助款。

23. 资产处置收益

	2017年	2016年	2015年
资产处置损失	<u>(7,977.90)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

24. 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
政府补助利得	-	798,749.09	910,000.00	-	798,749.09	910,000.00
其他	<u>14,500.00</u>	<u>15,000.00</u>	<u>10,000.00</u>	<u>14,500.00</u>	<u>15,000.00</u>	<u>10,000.00</u>
	<u>14,500.00</u>	<u>813,749.09</u>	<u>920,000.00</u>	<u>14,500.00</u>	<u>813,749.09</u>	<u>920,000.00</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 费用按性质分类

本集团销售费用和管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2017年	2016年	2015年
员工成本	10,858,971.24	6,798,282.39	1,078,998.51
市场推广费	8,582,147.45	2,111,716.56	670,000.00
租赁费	2,115,448.43	822,223.03	900.00
销售前期费	1,799,242.86	3,172,284.40	-
咨询费企划费	1,060,052.00	108,120.00	527,904.00
差旅费	904,785.70	441,338.21	74,973.00
业务招待费	761,993.72	295,048.97	25,186.40
车辆费用	589,831.82	298,164.42	55,485.52
经营管理费	221,676.75	5,191,523.25	2,886,461.00
折旧	117,636.17	67,317.61	31,840.95
其他	1,435,030.51	982,822.66	49,200.97
	<u>28,446,816.65</u>	<u>20,288,841.50</u>	<u>5,400,950.35</u>

26. 所得税费用

	2017年	2016年	2015年
当年所得税费用	-	-	-
递延所得税费用	<u>(5,755,112.76)</u>	<u>(5,609,598.11)</u>	<u>(925,938.24)</u>
	<u>(5,755,112.76)</u>	<u>(5,609,598.11)</u>	<u>(925,938.24)</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 所得税费用

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

	2017年	2016年	2015年
亏损总额	(83,618,165.16)	(117,316,821.81)	(4,481,866.71)
按法定税率计算的			
所得税费用(注)	(20,904,541.29)	(29,329,205.45)	(1,120,466.68)
不可抵扣费用	378,407.57	191,883.55	193,247.35
对以前期间当年			
所得税的调整	950,190.90	-	-
未确认的可抵扣亏损	13,820,830.06	23,527,723.79	1,281.09
按本集团实际税率			
计算的所得税费用	(5,755,112.76)	(5,609,598.11)	(925,938.24)

注：本集团所得税按在中国境内取得的应纳税所得额及适用税率(2017年、2016年和2015年：25%)计提。

27. 现金流量表项目注释

	2017年	2016年	2015年
收到其他与经营活动			
有关的现金：			
-收到控股公司及其他			
关联方等的			
往来款项	1,094,726,923.63	2,500,000.00	1,800,004,208.01
-其他	16,991,268.61	1,013,817.63	19,273,721.60
	<u>1,111,718,192.24</u>	<u>3,513,817.63</u>	<u>1,819,277,929.61</u>
支付其他与经营活动			
有关的现金：			
-销售费用	12,438,590.48	10,593,644.21	4,084,365.00
-管理费用	5,031,618.76	2,829,597.29	205,745.89
-支付控股公司及其他			
关联方等的			
往来款项	-	2,600,480,000.00	502,500,000.00
-其他	1,125,517.07	15,834,314.52	5,950.00
	<u>18,595,726.31</u>	<u>2,629,737,556.02</u>	<u>506,796,060.89</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动现金流量：

	2017年	2016年	2015年
净亏损	(77,863,052.40)	(111,707,223.70)	(3,555,928.47)
加：固定资产折旧	117,636.17	67,317.61	31,840.95
固定资产处置损失	7,977.90	-	-
存货的增加	(179,034,878.55)	(1,962,943,616.83)	-
财务费用	55,283,320.25	94,110,921.73	-
递延所得税			
资产的增加	(5,758,003.85)	(5,609,598.11)	(925,938.24)
经营性应收			
项目的增加	(1,030,376.79)	(500,927,402.06)	(1,813,885,274.48)
经营性应付项			
目的增加/(减少)	<u>1,138,250,764.95</u>	<u>(2,109,216,770.90)</u>	<u>1,819,605,110.61</u>
经营活动产生/(使用)			
的现金流量净额	<u>929,973,387.68</u>	<u>(4,596,226,372.26)</u>	<u>1,269,810.37</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	11,914,893.66	446,866.40	929,559.93
减：现金等价物的			
年初余额	<u>446,866.40</u>	<u>929,559.93</u>	<u>9,619.56</u>
现金及现金等价物			
净增加/(减少)额	<u>11,468,027.26</u>	<u>(482,693.53)</u>	<u>919,940.37</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
现金及现金等价物	11,468,027.26	446,866.40	929,559.93
其中：可随时用于			
支付的			
银行存款	<u>11,468,027.26</u>	<u>446,866.40</u>	<u>929,559.93</u>
年末现金及现金			
等价物余额	<u>11,468,027.26</u>	<u>446,866.40</u>	<u>929,559.93</u>

上海复毓投资有限公司

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、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 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	注 5,085,493,978.04	4,719,419,782.61	-

注：截至2017年12月31日止，本集团以面价值人民币5,085,493,978.04元的(2016年12月31日：人民币4,719,419,782.61元，2015年12月31日：无)存货为抵押取得银行借款人民币1,599,500,000.00元(2016年12月31日：人民币2,599,500,000.00元，2015年12月31日：无)。此外，复地(集团)股份有限公司将持有的50%上海复毓投资有限公司(2016年12月31日：50%，2015年12月31日：无)股权为上述借款进行担保。

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：			
其他应收款	1,047,526,906.89	655,559.58	502,505,000.00
货币资金	11,914,893.66	446,866.40	929,559.93
其他流动资产	-	1,044,825,824.36	-
	<u>1,059,441,800.55</u>	<u>1,045,928,250.34</u>	<u>503,434,559.93</u>

上海复毓投资有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

六、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

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:			
应付账款	146,839,389.11	5,590,298.91	1,335,000.00
应付利息	3,353,828.35	82,315,939.46	-
其他应付款	4,601,625,954.80	504,265,286.43	3,118,367,895.97
其他流动负债	-	3,697,197,826.54	-
一年内到期的其 他非流动负债	1,000,000,000.00	-	-
其他非流动负债	599,500,000.00	1,599,500,000.00	-
	<u>6,351,319,172.26</u>	<u>5,888,869,351.34</u>	<u>3,119,702,895.97</u>

2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括其他计息借款和货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团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、其他应付款和应付利息等。

本集团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。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方及关联方进行交易。按照本集团的政策，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。

本集团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。

本集团对其他应收款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

上海复毓投资有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

六、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

本集团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及附注五、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	11,914,893.66	11,914,893.66	-	-	-
其他应收款	1,047,526,906.89	1,047,526,906.89	-	-	-

2016年

	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	446,866.40	446,866.40	-	-	-
其他应收款	655,559.58	655,559.58	-	-	-
其他流动资产	1,044,825,824.36	1,044,825,824.36	-	-	-

2015年

	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	929,559.93	929,559.93	-	-	-
其他应收款	502,505,000.00	502,505,000.00	-	-	-

于资产负债表日，管理层认为金融资产未逾期未减值。

流动性风险

本集团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，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用其他计息借款等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，本集团90.52%(2016年：72.84%，2015年：无)的债务在不足1年内到期。

上海复毓投资有限公司

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(续)

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

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	146,839,389.11	-	-	146,839,389.11
应付利息	3,353,828.35	-	-	3,353,828.35
其他应付款	4,601,625,954.80	-	-	4,601,625,954.80
一年内到期的长期负债	1,012,624,305.56	-	-	1,012,624,305.56
其他非流动负债	41,733,344.65	605,712,276.61	-	647,445,621.26
	<u>5,806,176,822.47</u>	<u>605,712,276.61</u>	<u>-</u>	<u>6,411,889,099.08</u>

2016年

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	5,590,298.91	-	-	5,590,298.91
应付利息	82,315,939.46	-	-	82,315,939.46
其他应付款	504,265,286.43	-	-	504,265,286.43
其他流动负债	3,826,959,681.99	-	-	3,826,959,681.99
其他非流动负债	111,286,122.43	1,660,069,926.82	-	1,771,356,049.25
	<u>4,530,417,329.22</u>	<u>1,660,069,926.82</u>	<u>-</u>	<u>6,190,487,256.04</u>

2015年

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
应付账款	1,335,000.00	-	-	1,335,000.00
其他应付款	3,118,367,895.97	-	-	3,118,367,895.97
	<u>3,119,702,895.97</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,119,702,895.97</u>

市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。于2017年末及2016年末，本集团不存在以浮动利率计息的借款。

上海复毓投资有限公司

财务报表附注(续)

2017年12月31日、2016年12月31日及2015年12月31日

人民币元

六、与金融工具相关的风险(续)

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，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。

本集团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，本集团可以调整对所有者的利润分配或向所有者归还资本。本集团不受外部强制性资本要求的约束。截至2017年度、2016年度和2015年度，资本管理的目标、政策或程序未发生变化。

七、关联方关系及其交易

1. 子公司

本集团子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)	
					直接	间接
武汉复星汉正街 房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	2,600,000,000.00	100	—

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”)	实施共同控制的投资方
中信信托有限责任公司(“中信信托”)	实施共同控制的投资方
上海驿众实业有限公司(“驿众实业”)	复星地产子公司
上海复地投资管理有限公司(“复地投资”)	复星地产子公司
武汉复地商业管理有限公司(“武汉复地商管”)	复星地产子公司
上海闵祥房地产开发有限公司(“上海闵祥”)	复星地产子公司

上海复毓投资有限公司

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、 关联方关系及其交易(续)

2. 其他关联方(续)

关联公司名称	关联方关系
上海闵光房地产开发有限公司(“上海闵光”)	复星地产子公司
南京复城润广投资管理有限公司(“南京润广”)	复星地产子公司
杭州复曼达置业有限公司(“杭州复曼达”)	复星地产子公司
湖北光霞房地产开发有限公司(“湖北光霞”)	复星地产子公司
武汉复江房地产开发有限公司(“武汉复江”)	复星地产子公司
长沙复地房地产开发有限公司(“长沙复地”)	复星地产子公司
杭州复拓置业有限公司(“杭州复拓”)	复星地产子公司
上海星耀房地产发展有限公司(“上海星耀”)	受复星地产共同控制
北京复地通达置业有限公司(“北京通达”)	受复星地产共同控制

3. 与关联方的主要交易

(1) 关联方劳务交易

自关联方接受劳务:

	2017年	2016年	2015年
武汉复地商管	-	5,149,056.58	2,886,461.00

本集团以市场价接受关联公司武汉复地商管提供商业招商服务,由双方参考市场价格协商决定。

(2) 关联方担保

接受关联方担保

2017年度及2016年度

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
复星地产	1,000,000,000.00	2016/2/4	2017/3/31	履行完毕
复星地产	1,599,500,000.00	2016/2/4	2019/3/31	尚在履行

上海复毓投资有限公司

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、 关联方关系及其交易(续)

3. 与关联方的主要交易(续)

(2) 关联方担保(续)

接受关联方担保(续)

如附注五、14. 其他流动负债和附注五、15. 其他非流动负债所述，复星地产以其持有的上海复毓投资有限公司50%股权，为本集团的短期借款和长期借款提供质押担保。

(3) 关联方资金拆借

资金拆入

2017年度及2016年

		金额	起始日	到期日
中信信托	注1	450,000,000.00	2016/2/4	2018/2/4
中信信托	注1	550,000,000.00	2016/3/31	2018/3/31
中信信托	注1	200,000,000.00	2016/2/4	2019/3/31
中信信托	注2	399,500,000.00	2016/2/4	2019/2/4
中信信托	注1	450,000,000.00	2016/2/4	已结清
中信信托	注1	550,000,000.00	2016/3/31	已结清
复星地产	注3	2,968,063,826.54		已结清

注1 2016年度本集团从中信信托拆入资金人民币2,200,000,000.00元，截止2017年12月31日年利率为6.860%(2016年：6.860%，2015年：无)。

注2 2016年度本集团从中信信托拆入资金人民币399,500,000.00元，截止2017年12月31日年利率为6.869%(2016年：6.869%，2015年：无)。

注3 2016年度本集团按项目开发资金需求从复星地产拆入无固定金额借款，年利率为4.38%。于2017年6月30日，复星地产决议结清该笔借款，并将金额为人民币2,972,461,053.61元债权转让予关联方湖北光霞、南京润广、武汉复江、上海闵祥、长沙复地、上海闵光以及杭州复曼达。

上海复毓投资有限公司

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、 关联方关系及其交易(续)

3. 与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方资金拆借(续)

利息费用

	2017年	2016年	2015年
中信信托	134,532,807.01	157,482,637.40	-
复星地产	<u>52,506,509.87</u>	<u>126,550,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>187,039,316.88</u>	<u>284,032,637.40</u>	<u>-</u>

资金拆出

2017年度及2016年度

	金额	到期日
驿众实业 注1	1,000,000,000.00	无固定期限

注1 2016年度驿众实业从本集团拆入资金人民币1,000,000,000.00元,年利率为5.65%(2016年:5.65%,2015年:无),截至2017年12月31日,该借款已结清。

利息收入

	2017年	2016年	2015年
驿众实业	<u>60,782,904.95</u>	<u>44,825,824.36</u>	<u>-</u>

上海复毓投资有限公司

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、 关联方关系及其交易(续)

4. 关联方应收、应付款项余额

本集团：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款：			
北京复鑫	1,046,451,634.22	-	-
驿众实业	-	-	500,000,000.00
复星地产	-	-	2,500,000.00
	<u>1,046,451,634.22</u>	<u>-</u>	<u>502,500,000.00</u>
其他应付款：			
上海星耀	1,404,662,339.20	-	-
湖北光霞	1,093,484,622.67	-	-
南京润广	811,573,800.00	-	-
武汉复江	480,367,885.00	-	-
上海闵祥	268,037,626.27	-	-
长沙复地	182,012,958.08	-	-
上海闵光	147,789,805.14	-	-
北京通达	94,870,582.31	-	-
杭州复拓	30,000,000.00	-	-
杭州复曼达	67,150,034.29	-	-
复星地产	-	2,697,197,826.54	3,100,012,921.51
复地投资	1,286.50	1,286.50	1,286.50
	<u>4,579,950,939.46</u>	<u>2,697,199,113.04</u>	<u>3,100,014,208.01</u>
应付利息：			
中信信托	3,353,828.35	5,449,939.46	-
复星地产	-	76,866,000.00	-
	<u>3,353,828.35</u>	<u>82,315,939.46</u>	<u>-</u>
应付账款：			
武汉高地物业	467,575.00	-	-
本公司：			
其他应付款：			
上海星耀	1,404,662,339.20	-	-
北京通达	94,870,582.31	-	-
复地投资	1,286.50	1,286.50	1,286.50
复星地产	-	499,532,921.51	3,100,012,921.51
	<u>1,499,534,208.01</u>	<u>499,534,208.01</u>	<u>3,100,014,208.01</u>

上海复毓投资有限公司

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、 关联方关系及其交易(续)

4. 关联方应收、应付款项余额(续)

上述关联方款项无固定还款期限，均不计息，于需要时归还。

八、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2017年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>910,550,877.75</u>	<u>100,939,543.81</u>	<u>2,344,590,705.06</u>

2. 或有事项

截至资产负债表日止，本集团并无需作披露的或有事项。

九、 资产负债表日后事项

本集团无需说明的资产负债表日后事项。

十、 公司财务报表主要项目注释

1. 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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500,000,000.00</u>

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500,000,000.00</u>

上海复毓投资有限公司

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

十、 公司财务报表主要项目注释(续)

1. 其他应收款(续)

于2015年12月31日，其他应收款金额明细如下：

	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
复星汉正街	500,000,000.00	100.00	往来款	1年以内	-

注：复星汉正街 一武汉复星汉正街房地产开发有限公司

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。

2. 长期股权投资

子公司

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
武汉复星汉正街 房地产开发有限公司	<u>2,600,000,000.00</u>	<u>2,600,000,000.00</u>	<u>2,600,000,000.00</u>

3. 其他应付款

其他应付款的账龄分析如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	1,499,534,208.01	499,532,921.51	3,100,014,208.01
1到2年	-	1,286.50	-
	<u>1,499,534,208.01</u>	<u>499,534,208.01</u>	<u>3,100,014,208.01</u>
	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	<u>1,499,534,208.01</u>	<u>499,534,208.01</u>	<u>3,100,014,208.01</u>

上海复毓投资有限公司

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

十、 公司财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应付款(续)

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

于2017年12月31日，未有账龄超过1年的重要其他应付。

4. 其他流动负债

	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
关联方借款	<u>1,248,874,241.98</u>	<u>2,193,590,921.73</u>	<u>-</u>

注：2016年，本公司向上海复毓投资有限公司借入人民币2,099,480,000.00元之关联方借款。该借款无担保，年利率为5.65%，无固定还款期限，于需要时归还。

5. 财务费用

	2017年	2016年	2015年
利息支出	55,283,320.25	94,110,921.73	-
减：利息收入	12,964.35	26.58	33.64
银行手续费	<u>850.00</u>	<u>-</u>	<u>950.00</u>
	<u>55,271,205.90</u>	<u>94,110,895.15</u>	<u>916.36</u>

上海复毓投资有限公司

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

十、 公司财务报表主要项目注释(续)

6. 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	1,000,000,000.00	2,599,480,000.00	1,800,004,208.01
-收回预付土地款定金	-	-	1,300,000,000.00
-其他	12,964.35	26.58	33.64
	<u>1,000,012,964.35</u>	<u>2,599,480,026.58</u>	<u>3,100,004,241.65</u>
支付的其他与经营活动有关的现金：			
-支付控股公司及其他关联方等的往来款项	1,000,000,000.00	2,600,480,000.00	500,000,000.00
-管理费用	-	-	4,208.01
-其他	850.00	-	950.00
	<u>1,000,000,850.00</u>	<u>2,600,480,000.00</u>	<u>500,005,158.01</u>

(1) 现金流量表补充资料

将亏损调节为经营活动现金流量：

	2017年	2016年	2015年
净亏损	(55,274,646.99)	(94,110,895.15)	(5,124.37)
加：财务费用	55,283,320.25	94,110,921.73	-
经营性应收项目的减少/(增加)	-	500,000,000.00	(500,000,000.00)
经营性应付项目的(减少)/增加	3,441.09	(501,000,000.00)	3,100,004,208.01
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>12,114.35</u>	<u>(999,973.42)</u>	<u>2,599,999,083.64</u>

上海复毓投资有限公司

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

十、 公司财务报表主要项目注释(续)

6. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料(续)

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	20,844.13	8,729.78	8,703.20
减：现金等价物的			
年初余额	<u>8,729.78</u>	<u>8,703.20</u>	<u>9,619.56</u>
现金及现金等价物			
净增加/(减少)额	<u>12,114.35</u>	<u>26.58</u>	<u>(916.36)</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
现金及现金等价物	20,844.13	8,729.78	8,703.20
其中：可随时用			
于支付的			
银行存款	<u>20,844.13</u>	<u>8,729.78</u>	<u>8,703.20</u>
年末现金及			
现金等价物余额	<u>20,844.13</u>	<u>8,729.78</u>	<u>8,703.20</u>

上海复毓投资有限公司

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
政府补助	32,831.69	798,749.09	910,000.00
除上述以外的 其他营业外 收入和支出	14,500.00	15,000.00	10,000.00
资产处置收益	(7,977.90)	-	-
所得税影响数	<u>(9,838.45)</u>	<u>(203,437.27)</u>	<u>(230,000.00)</u>
税后的非经常 损益合计	<u>29,515.34</u>	<u>610,311.82</u>	<u>690,000.00</u>

本集团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。