

上海星珏投资管理有限公司

已审财务报表

2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	4 - 5
合并利润表	6
合并所有者权益变动表	7 - 8
合并现金流量表	9
公司资产负债表	10
公司利润表	11
公司所有者权益变动表	12 - 13
公司现金流量表	14
财务报表附注	15 - 48



Ernst & Young Hua Ming LLP
Shanghai Branch
50/F, Shanghai World Financial Center
100 Century Avenue
Pudong New Area
Shanghai, China 200120

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
上海分所
中国上海市浦东新区世纪大道100号
上海环球金融中心50楼
邮政编码: 200120

Tel 电话: +86 21 2228 8888
Fax 传真: +86 21 2228 0000
ey.com

审计报告

安永华明(2018)专字第61230980_B14号
上海星珏投资管理有限公司

上海豫园旅游商城股份有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了上海星珏投资管理有限公司的财务报表，包括2017年12月31日及2018年8月31日的合并及公司资产负债表，2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间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相关财务报表附注。

我们认为，后附的上海星珏投资管理有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

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，我们独立于上海星珏投资管理有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。上海星珏投资管理有限公司编制财务报表是为了上海豫园旅游商城股份有限公司评价上海星珏投资管理有限公司的经营业绩和资产状况之目的。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供上海豫园旅游商城股份有限公司董事会使用，不应分发至除上海豫园以外的其他机构或人员或为其所用。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

上海星珏投资管理有限公司的管理层(以下简称管理层)负责按照按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表，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。

审计报告(续)

安永华明(2018)专字第61230980_B14号
上海星珏投资管理有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任(续)

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

治理层负责监督上海星珏投资管理有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告(续)

安永华明(2018)专字第61230980_B14号
上海星珏投资管理有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

- (5) 就上海星珏投资管理有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所



侯捷

中国注册会计师：侯捷



何雯

中国注册会计师：何雯

中国 上海

2018年11月16日

上海星珏投资管理有限公司
合并资产负债表
2017年12月31日及2018年8月31日

单位：人民币元

<u>资产</u>	<u>附注六</u>	<u>2018年8月31日</u>	<u>2017年12月31日</u>
流动资产			
货币资金	1	119,741,306	53,961,690
其他应收款	2	765,191,696	606,087,737
其他流动资产	3	380,000,000	-
流动资产合计		1,264,933,002	660,049,427
非流动资产			
长期股权投资	4	1,675,110,825	2,117,512,605
递延所得税资产	5	396,971	396,971
非流动资产合计		1,675,507,796	2,117,909,576
资产总计		2,940,440,798	2,777,959,003
 <u>负债和所有者权益</u>			
流动负债			
应交税费	6	30,358,501	-
其他应付款	7	996,202,077	1,420,514,250
一年内到期的非流动负债	9	500,000,000	-
其他流动负债	8	487,610,133	-
流动负债合计		2,014,170,711	1,420,514,250
非流动负债			
长期借款	9	-	500,000,000
非流动负债合计		-	500,000,000
负债合计		2,014,170,711	1,920,514,250

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司
合并资产负债表(续)
2017年12月31日及2018年8月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注六	2018年8月31日	2017年12月31日
所有者权益			
实收资本	10	200,000,000	200,000,000
盈余公积	11	40,684,679	32,225,304
未分配利润	12	<u>685,585,408</u>	<u>625,219,449</u>
归属于母公司所有者权益合计		<u>926,270,087</u>	<u>857,444,753</u>
所有者权益合计		<u>926,270,087</u>	<u>857,444,753</u>
负债和所有者权益总计		<u>2,940,440,798</u>	<u>2,777,959,003</u>

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

第4页至第48页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海星珏投资管理有限公司
合并利润表
2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

	附注六	截至2018年8月 31日止8个月期间	2017年
营业收入		-	-
减：管理费用		1,059,267	209,757
财务费用	13	76,918,645	38,442,818
其中：利息费用		153,029,666	39,758,333
利息收入		76,162,321	1,324,648
加：投资收益	14	177,161,747	114,490,905
其中：对联营企业和合营企业的 投资(亏损)/收益		<u>(15,953,627)</u>	<u>114,490,905</u>
利润总额		99,183,835	75,838,330
减：所得税费用	16	<u>30,358,501</u>	<u>-</u>
净利润		<u>68,825,334</u>	<u>75,838,330</u>
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		<u>68,825,334</u>	<u>75,838,330</u>
综合收益总额		<u>68,825,334</u>	<u>75,838,330</u>
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		<u>68,825,334</u>	<u>75,838,330</u>

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司
 合并所有者权益变动表
 截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益			所有者权益合计
	实收资本	盈余公积	未分配利润	
一、本期期初余额	200,000,000	32,225,304	625,219,449	857,444,753
二、本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	68,825,334	68,825,334
(二) 利润分配				
提取盈余公积	-	8,459,375	(8,459,375)	-
三、本期期末余额	<u>200,000,000</u>	<u>40,684,679</u>	<u>685,585,408</u>	<u>926,270,087</u>

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司
合并所有者权益变动表
2017年度

单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益			所有者权益合计
	实收资本	盈余公积	未分配利润	
一、本年年初余额	<u>200,000,000</u>	<u>23,867,480</u>	<u>557,738,943</u>	<u>781,606,423</u>
二、本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	75,838,330	75,838,330
(二) 利润分配				
提取盈余公积	<u>-</u>	<u>8,357,824</u>	<u>(8,357,824)</u>	<u>-</u>
三、本年年末余额	<u><u>200,000,000</u></u>	<u><u>32,225,304</u></u>	<u><u>625,219,449</u></u>	<u><u>857,444,753</u></u>

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司
合并现金流量表
2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

	附注六	截至2018年8月 31日止8个月期间	2017年
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金	17	908,988	309,092,380
经营活动现金流入小计		908,988	309,092,380
支付其他与经营活动有关的现金	18	17,360,567	679,565,519
经营活动现金流出小计		17,360,567	679,565,519
经营活动使用的现金流量净额	19	(16,451,579)	(370,473,139)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	2	261,772,861	-
取得投资收益收到的现金		-	256,473,897
投资活动现金流入小计		261,772,861	256,473,897
支付其他与投资活动有关的现金		140,000,000	-
投资活动现金流出小计		140,000,000	-
投资活动产生的现金流量净额		121,772,861	256,473,897
三、筹资活动产生的现金流量			
偿付利息支付的现金		39,541,666	14,083,334
筹资活动现金流出小计		39,541,666	14,083,334
筹资活动使用的现金流量净额		(39,541,666)	(14,083,334)
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额		65,779,616	(128,082,576)
加：期初/年初现金及现金等价物余额		53,961,690	182,044,266
五、期末/年末现金及现金等价物余额	20	119,741,306	53,961,690

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司
资产负债表
 2017年12月31日及2018年8月31日

单位：人民币元

资产	附注十六	2018年8月31日	2017年12月31日
流动资产			
货币资金	1	119,435,419	53,652,180
其他应收款	2	765,797,861	606,693,902
其他流动资产		<u>380,000,000</u>	<u>-</u>
流动资产合计		<u>1,265,233,280</u>	<u>660,346,082</u>
非流动资产			
长期股权投资	3	<u>1,570,915,808</u>	<u>1,997,552,800</u>
非流动资产合计		<u>1,570,915,808</u>	<u>1,997,552,800</u>
资产总计		<u><u>2,836,149,088</u></u>	<u><u>2,657,898,882</u></u>
负债和所有者权益			
流动负债			
应交税费		30,358,501	-
其他应付款		996,202,077	1,420,514,250
一年内到期的非流动负债		500,000,000	-
其他流动负债		<u>487,610,133</u>	<u>-</u>
流动负债合计		<u>2,014,170,711</u>	<u>1,420,514,250</u>
非流动负债			
长期借款		<u>-</u>	<u>500,000,000</u>
非流动负债合计		<u>-</u>	<u>500,000,000</u>
负债合计		<u>2,014,170,711</u>	<u>1,920,514,250</u>
所有者权益			
实收资本		200,000,000	200,000,000
盈余公积		40,684,679	32,225,304
未分配利润		<u>581,293,698</u>	<u>505,159,328</u>
所有者权益合计		<u>821,978,377</u>	<u>737,384,632</u>
负债和所有者权益总计		<u><u>2,836,149,088</u></u>	<u><u>2,657,898,882</u></u>

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司

利润表

2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

	附注十六	截至2018年8月 31日止8个月期间	2017年
营业收入		-	-
减：管理费用		1,057,267	207,707
财务费用	4	76,917,022	38,442,263
其中：利息费用		153,029,666	39,758,333
利息收入		76,162,321	1,323,703
加：投资收益	5	192,926,535	122,228,210
其中：对联营企业和合营企业 的投资(亏损)/收益		<u>(188,839)</u>	<u>122,228,210</u>
利润总额		114,952,246	83,578,240
减：所得税费用		<u>30,358,501</u>	-
净利润		<u>84,593,745</u>	<u>83,578,240</u>
综合收益总额		<u>84,593,745</u>	<u>83,578,240</u>

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司
所有者权益变动表
截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本期期初余额	<u>200,000,000</u>	<u>32,225,304</u>	<u>505,159,328</u>	<u>737,384,632</u>
二、 本期增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	84,593,745	84,593,745
(一) 利润分配				
提取盈余公积	<u>-</u>	<u>8,459,375</u>	<u>(8,459,375)</u>	<u>-</u>
三、 本期期末余额	<u>200,000,000</u>	<u>40,684,679</u>	<u>581,293,698</u>	<u>821,978,377</u>

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司
所有者权益变动表
2017年度

单位：人民币元

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本年年初余额	<u>200,000,000</u>	<u>23,867,480</u>	<u>429,938,912</u>	<u>653,806,392</u>
二、 本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	83,578,240	83,578,240
(一) 利润分配				
提取盈余公积	<u>-</u>	<u>8,357,824</u>	<u>(8,357,824)</u>	<u>-</u>
三、 本年年末余额	<u><u>200,000,000</u></u>	<u><u>32,225,304</u></u>	<u><u>505,159,328</u></u>	<u><u>737,384,632</u></u>

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

上海星珏投资管理有限公司
 现金流量表
 2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

	<u>截至2018年8月 31日止8个月期间</u>	<u>2017年</u>
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	908,988	309,091,435
经营活动现金流入小计	908,988	309,091,435
支付其他与经营活动有关的现金	17,356,944	678,268,134
经营活动现金流出小计	17,356,944	678,268,134
经营活动使用的现金流量净额	(16,447,956)	(369,176,699)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	261,772,861	-
取得投资收益所收到的现金	-	255,180,062
投资活动现金流入小计	261,772,861	255,180,062
支付其他与投资活动有关的现金	140,000,000	-
投资活动现金流出小计	140,000,000	-
投资活动产生的现金流量净额	121,772,861	255,180,062
三、筹资活动产生的现金流量		
偿付利息支付的现金	39,541,666	14,083,334
筹资活动现金流出小计	39,541,666	14,083,334
筹资活动使用的现金流量净额	(39,541,666)	(14,083,334)
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	65,783,239	(128,079,971)
加：期初/年初现金及现金等价物余额	53,652,180	181,732,151
五、期末/年末现金及现金等价物余额	119,435,419	53,652,180

载于第15页至第48页的附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

上海星珏投资管理有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国上海市闸北区注册的有限责任公司，于2012年5月25日成立，营业期限为30年。本公司注册地址为上海市华康路98号一层西北。

本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事投资管理、实业投资、资产管理、投资咨询、商务信息咨询和会展服务。(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)。

二、 财务报表的编制基础

本公司按照以下编制基础编制了2017年12月31日以及2018年8月31日的合并及公司资产负债表，2017年度以及截至2018年8月31日止8个月期间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相关财务报表附注。

除未披露2017年度比较期间财务报表及相关附注外，本集团及本公司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。

本集团合并财务报表及本公司财务报表以持续经营为基础列报。于2018年8月31日本集团及本公司的流动负债大于流动资产分别为人民币749,237,709元及人民币748,937,431元，惟该基础成立的原因如下：

于2018年8月31日，本集团及本公司流动负债中有人民币1,073,057,571元为对复地(集团)股份有限公司(“复地集团”)的应付款项，复地集团已承诺将根据本公司未来的盈利水平及现金流状况来安排本公司对其相关债务的偿付时间，令本公司得以履行到期的财务承担。因此，本公司在可预见的将来有足够的流动资金应付日常营运所需，不会因营运资金的短缺而面临有关持续经营方面的问题。

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

三、重要会计政策和会计估计

1. 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。本财务报表会计期间为2018年1月1日至2018年8月31日止8个月期间。

2. 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。

3. 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子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

3. 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，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

4. 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。

5. 金融工具

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。

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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(续)

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。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期

金融工具分类和计量

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，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；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。

有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。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。

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。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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(续)

金融工具分类和计量(续)

其他金融负债

对于此类金融负债，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；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。

6. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

6. 长期股权投资(续)

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。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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。

三、 重要会计政策和会计估计(续)

7. 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、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。

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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 资产减值

本集团对除递延所得税及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。

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。

9. 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。

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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

10. 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。

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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

10. 所得税(续)

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。

11. 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。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团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。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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

11. 重大会计判断和估计(续)

坏账准备

本集团采用个别认定法核算坏账损失，对于单项金额重大的应收款项，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；管理层对于其他应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按个别认定法计提相应的坏账准备。

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。

12. 其他会计政策和会计估计变更

根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)要求，资产负债表中，将“应收利息”归并至“其他应收款”项目，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本集团相应追溯重述了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

四、税项

本集团本年主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|---------|---|
| 增值税 | - 应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。 |
| 企业所得税 | - 按应纳税所得额的25%计缴企业所得税。 |
| 城市维护建设税 | - 按实际缴纳的流转税的7%计缴。 |

五、 合并财务报表的合并范围

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地/ 注册地	业务 性质	注册资本 人民币	持股比例		表决权 比例	备注
				直接	间接		
上海馨堃投资管理 有限公司(“上海馨堃”)	上海市	投资	950,000,000	100%	-	100%	注

注：上海馨堃为2012年成立的公司，由本公司和华宝信托有限责任公司(“华宝信托”)共同设立，其中本公司出资比例为60%，华宝信托出资比例为40%。根据2016年1月之股权转让协议，华宝信托将其持有的上海馨堃40%的股权转让给本公司，并于2016年完成工商变更，本公司持有上海馨堃100%股权。

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2018年8月31日	2017年12月31日
银行存款	<u>119,741,306</u>	<u>53,961,690</u>

于2018年8月31日，本集团无所有权受到限制的货币资金(2017年12月31日：无)。

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2018年8月31日	2017年12月31日
1年以内	159,103,959	105,000
1-2年	105,000	91,220,653
2-3年	91,220,653	514,762,084
3年以上	<u>514,762,084</u>	<u>-</u>
	<u>765,191,696</u>	<u>606,087,737</u>

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

其他应收款的明细分析如下：

	2018年8月31日	2017年12月31日
应收利息(附注十、4)	75,253,333	-
关联方往来款(附注十、4)	622,337,737	606,087,737
应收股权转让款(注)	<u>67,600,626</u>	<u>-</u>
	<u>765,191,696</u>	<u>606,087,737</u>

注：于2018年2月8日，本公司与上海瀚碧投资有限公司签订股权转让协议，处置本公司持有的联营企业绿地星奕房地产发展有限公司(“绿地星奕”)25%股权。根据股权转让协议，处置对价为人民币619,563,527元，其中人民币290,190,040元以绿地星奕持有的对本公司的债权(附注十、4)支付，其余人民币329,373,487元以货币资金支付。截至2018年8月31日，已收到对价银行存款人民币261,772,861元，尚有人民币67,600,626元的股权转让款未收回。

于2018年8月31日，本集团管理层认为，无需对其他应收款计提坏账准备。

3. 其他流动资产

	2018年8月31日	2017年12月31日
关联方贷款(附注十、4)	<u>380,000,000</u>	<u>-</u>

本公司于2018年3月与苏州星浩房地产发展有限公司(“苏州星浩”)签订资金占用协议，对公司自2015年11月起提供给苏州星浩的融资性质的往来款收取利息。贷款无固定还款期限，年利率为固定利率12%。截至2018年8月31日，贷款余额为人民币380,000,000元。截至2018年8月31日止期间，共应收取自2015年11月起发生的利息收入为人民币75,253,333元(附注六、13)。

上海星珏投资管理有限公司
 财务报表附注(续)
 2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 长期股权投资

	2018年8月31日	2017年12月31日
权益法		
合营企业		
-上海星耀房地产发展 有限公司(“上海星耀”)	1,287,172,173	1,302,936,961
-苏州星浩	252,579,176	309,625,841
联营企业		
-绿地星奕(注)	-	367,237,028
-泉州星泽投资 有限公司(“泉州星泽”)	<u>135,359,476</u>	<u>137,712,775</u>
	<u>1,675,110,825</u>	<u>2,117,512,605</u>

注：于2018年2月8日，本公司与上海瀚碧投资有限公司签订股权转让协议，处置本公司持有的联营企业绿地星奕25%股权，详见附注六、2及附注六、14。

于2018年8月31日，本集团管理层认为，无需对长期股权投资计提减值准备。

合营企业和联营企业的主要信息：

	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本 人民币元	本集团 持股比例	本集团 表决权比例
合营企业					
上海星耀	上海市	房地产开发	1,900,000,000	50%	50%
苏州星浩	苏州市	房地产开发	200,000,000	60%	50%
联营企业					
泉州星泽	泉州市	投资咨询	5,000,000	35%	35%

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 长期股权投资(续)

本集团的合营企业上海星耀从事房地产开发，采用权益法核算。

下表列示了上海星耀的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2018年8月31日	2017年12月31日
流动资产	3,689,053,501	3,441,459,966
其中：现金和现金等价物	200,972,458	230,136,448
非流动资产	<u>15,377,688</u>	<u>5,034,257</u>
资产合计	<u>3,704,431,189</u>	<u>3,446,494,223</u>
流动负债	1,120,124,857	300,608,315
非流动负债	<u>559,950,000</u>	<u>1,090,000,000</u>
负债合计	<u>1,680,074,857</u>	<u>1,390,608,315</u>
净资产	<u>2,024,356,332</u>	<u>2,055,885,908</u>
按持股比例享有的净资产份额	1,012,178,166	1,027,942,954
调整事项(注)	274,994,007	274,994,007
投资的账面价值	1,287,172,173	1,302,936,961
	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
营业收入	3,958,000	24,365,710
财务费用——利息收入	1,337,323	845,993
财务费用——利息费用	38,112,611	29,875,854
所得税费用	(10,319,789)	(4,965,182)
净亏损	(31,529,576)	(15,474,610)
综合亏损总额	(31,529,576)	(15,474,610)

注：本公司于2016年1月向华宝信托收购上海馨堃剩余40%股权，收购完成后，本公司持有上海馨堃100%股权。收购日上海馨堃对上海星耀长期股权投资的公允价值增值人民币274,994,007元。

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 长期股权投资(续)

本集团的合营企业苏州星浩从事房地产开发，采用权益法核算。

下表列示了苏州星浩的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2018年8月31日	2017年12月31日
流动资产	1,722,758,492	1,465,623,301
其中：现金和现金等价物	124,841,995	223,352,138
非流动资产	<u>247,125,578</u>	<u>226,325,087</u>
资产合计	<u>1,969,884,070</u>	<u>1,691,948,388</u>
流动负债	<u>1,548,918,776</u>	<u>1,175,905,320</u>
负债合计	<u>1,548,918,776</u>	<u>1,175,905,320</u>
净资产	<u>420,965,294</u>	<u>516,043,068</u>
按持股比例享有的净资产份额	252,579,176	309,625,841
投资的账面价值	252,579,176	309,625,841
	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
营业收入	4,229,429	6,986,772
财务费用——利息收入	115,404	572,598
财务费用——利息费用	75,253,333	-
所得税费用	-	(30,794,763)
净亏损	(95,077,774)	(81,946,126)
综合亏损总额	(95,077,774)	(81,946,126)

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 长期股权投资(续)

本集团的联营企业泉州星泽从事房地产投资，采用权益法核算。

下表列示了泉州星泽的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2018年8月31日	2017年12月31日
流动资产	2,310,596,433	1,894,793,796
其中：现金和现金等价物	534,185,303	489,167,601
非流动资产	<u>1,562,278</u>	<u>211,815</u>
资产合计	<u>2,312,158,711</u>	<u>1,895,005,611</u>
流动负债	1,525,417,351	1,301,540,541
非流动负债	<u>400,000,000</u>	<u>200,000,000</u>
负债合计	<u>1,925,417,351</u>	<u>1,501,540,541</u>
净资产	<u>386,741,360</u>	<u>393,465,070</u>
按持股比例享有的净资产份额	135,359,476	137,712,775
投资的账面价值	135,359,476	137,712,775
	截至2018年8月31日	2017年
	止8个月期间	
营业收入	86,332,835	2,256,493,871
财务费用——利息收入	2,950,671	1,319,860
所得税费用	(1,382,074)	156,280,962
净(亏损)/利润	(6,723,710)	468,320,123
综合(亏损)收益总额	(6,723,710)	468,320,123

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 递延所得税资产

已确认递延所得税资产：

	2018年8月31日	2017年12月31日
可抵扣亏损	<u>396,971</u>	<u>396,971</u>

于2018年8月31日，本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损为人民币6,229元(2017年12月31日：人民币55,157,841元)。

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

6. 应交税费

	2018年8月31日	2017年12月31日
企业所得税	<u>30,358,501</u>	<u>-</u>

7. 其他应付款

	2018年8月31日	2017年12月31日
应付利息(注)	153,246,333	39,758,333
第三方往来款	54,429,640	54,429,640
关联方往来款(附注十、4)	<u>788,526,104</u>	<u>1,326,326,277</u>
	<u>996,202,077</u>	<u>1,420,514,250</u>

注： 于2018年8月31日，应付利息余额中人民币126,921,334元(2017年12月31日：无)为对复地集团的贷款利息(附注十、4)。

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 其他流动负债

	2018年8月31日	2017年12月31日
关联方借款(附注十、4)	<u>487,610,133</u>	<u>-</u>

本公司于2018年3月与复地集团签订资金占用协议，对复地集团自2013年6月起提供给本公司的融资性质的往来款支付利息。借款无固定还款期限，年利率为固定利率7.8%。截至2018年8月31日，借款余额为人民币487,610,133元。截至2018年8月31日止期间，共应支付自2013年6月起发生的利息支出为人民币126,921,334元。

9. 长期借款

	2018年8月31日	2017年12月31日
抵押借款	<u>500,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>500,000,000</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>500,000,000</u>

本集团于2016年8月24日，以本公司所持有的上海馨堃40%的股权为质押，向信银振华(北京)股权投资基金管理有限公司(“信银振华”)取得借款人民币500,000,000.00元(2017年12月31日：人民币500,000,000.00元)，年利率为7.80%，到期日为2019年8月23日。

六、合并财务报表主要项目注释(续)

10. 实收资本

注册资本以及实收资本

	2018年8月31日		2017年12月31日	
	人民币	比例	人民币	比例
芜湖星耀股权投资中心(有限合伙)	77,300,000	38.65%	77,300,000	38.65%
芜湖星浩股权投资中心(有限合伙)	61,600,000	30.80%	61,600,000	30.80%
芜湖星衡股权投资中心(有限合伙)	43,380,000	21.69%	43,380,000	21.69%
芜湖星望股权投资中心(有限合伙)	17,720,000	8.86%	17,720,000	8.86%
	<u>200,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>200,000,000</u>	<u>100.00%</u>

11. 盈余公积

2018年8月31日

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	<u>32,225,304</u>	<u>8,459,375</u>	<u>-</u>	<u>40,684,679</u>

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>23,867,480</u>	<u>8,357,824</u>	<u>-</u>	<u>32,225,304</u>

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

12. 未分配利润

	2018年8月31日	2017年12月31日
期初/年初未分配利润	625,219,449	557,738,943
归属于母公司所有者的净利润	68,825,334	75,838,330
减:提取法定盈余公积	<u>8,459,375</u>	<u>8,357,824</u>
期末/年末未分配利润	<u>685,585,408</u>	<u>625,219,449</u>

上海星珏投资管理有限公司

财务报表附注(续)

2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 财务费用

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
利息支出(注1)	153,029,666	39,758,333
减：利息收入(注2)	76,162,321	1,324,648
其他	<u>51,300</u>	<u>9,133</u>
	<u>76,918,645</u>	<u>38,442,818</u>

注1： 利息支出分别为计提的自2013年6月起应付复地集团贷款利息支出人民币126,921,334元(2017年：无)，详见附注六、8，及计提的本期应付信银振华长期借款利息支出人民币26,108,332元(2017年：人民币39,758,333元)。

注2： 利息收入主要为计提的自2015年11月起应收苏州星浩贷款利息收入人民币75,253,333元(2017年：无)，详见附注六、3，其他利息收入为银行存款利息收入。

14. 投资收益

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
按权益法核算的长期股权投资(亏损)/收益	(15,953,627)	114,490,905
处置长期股权投资收益(注)	<u>193,115,374</u>	<u>-</u>
	<u>177,161,747</u>	<u>114,490,905</u>

注： 于2018年2月8日，本公司与上海瀚碧投资有限公司签订股权转让协议，处置本公司持有的联营企业绿地星奕25%股权。处置对价为人民币619,563,527元，初始投资成本为人民币365,000,000元，处置日本公司对绿地星奕长期股权投资账面价值为人民币426,448,153元。

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 费用按性质分类

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
专业服务费	1,057,267	207,627
其他费用	<u>2,000</u>	<u>2,130</u>
	<u>1,059,267</u>	<u>209,757</u>

16. 所得税费用

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
当期所得税费用	<u>30,358,501</u>	<u>-</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
利润总额	99,183,835	75,838,330
按法定税率计算的所得税费用(注1)	24,795,959	18,959,583
当年确认的处置股权收益所增加 投资成本之税务影响(注2)	15,362,038	-
归属于合营企业和联营企业的损益	3,988,407	(28,622,726)
利用以前年度亏损	(13,788,808)	-
未确认的可抵扣亏损	<u>905</u>	<u>9,663,143</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>30,358,501</u>	<u>-</u>

注1：本集团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计提。

注2：系于处置日本公司对联营企业绿地星奕的长期股权投资按权益法核算的账面价值高于初始投资成本之税务影响，详见附注六、14。

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 收到的其他与经营活动有关的现金

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
暂收往来款	-	307,767,732
银行存款利息收入	<u>908,988</u>	<u>1,324,648</u>
	<u>908,988</u>	<u>309,092,380</u>

18. 支付的其他与经营活动有关的现金

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
暂借往来款	16,250,000	679,346,629
手续费	51,300	9,133
其他	<u>1,059,267</u>	<u>209,757</u>
	<u>17,360,567</u>	<u>679,565,519</u>

19. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
净利润	68,825,334	75,838,330
加：财务费用	77,776,333	39,758,333
投资收益	(177,161,747)	(114,490,905)
经营性应收项目的(增加)/减少	(16,250,000)	293,268,897
经营性应付项目的增加/(减少)	<u>30,358,501</u>	<u>(664,847,794)</u>
经营活动使用的现金流量净额	<u>(16,451,579)</u>	<u>(370,473,139)</u>

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 现金及现金等价物

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
现金	119,741,306	53,961,690
其中：可随时用于支付的银行存款	<u>119,741,306</u>	<u>53,961,690</u>
期末/年末货币资金余额	<u>119,741,306</u>	<u>53,961,690</u>

七、 分部报告

根据管理层意图，本集团仅有一个用于报告的经营分部，即房地产投资。管理层为了绩效考评和进行资源配置的目的，将业务单元的经营成果作为一个整体进行管理。

由于本集团业务全部于中国境内开展，本年尚未产生收入，而且本集团的资产全部位于中国境内，所以无需列报更详细的地区分部信息。

八、 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：

2018年8月31日

金融资产	贷款和应收款项
货币资金	119,741,306
其他应收款	765,191,696
其他流动资产	<u>380,000,000</u>
	<u>1,264,933,002</u>

八、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具分类(续)

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下(续)：

2018年8月31日(续)

金融负债	其他金融负债
其他应付款	996,202,077
一年内到期的非流动负债	500,000,000
其他流动负债	<u>487,610,133</u>
	<u><u>1,983,812,210</u></u>

2017年12月31日

金融资产	贷款和应收款项
货币资金	53,961,690
其他应收款	<u>606,087,737</u>
	<u><u>660,049,427</u></u>
金融负债	其他金融负债
其他应付款	1,420,514,250
长期借款	<u>500,000,000</u>
	<u><u>1,920,514,250</u></u>

2. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险及流动性风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

八、 金融工具及其风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险

本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。

于2018年8月31日，本集团管理层认为没有发生减值的金融资产均未逾期。

流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

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：

2018年8月31日

	即期或1年以内
其他应付款	996,202,077
一年内到期的非流动负债	539,541,667
其他流动负债	<u>487,610,133</u>
	<u>2,023,353,877</u>

2017年12月31日

	即期或1年以内	1年至2年	合计
其他应付款	1,420,514,250	-	1,420,514,250
长期借款	<u>39,541,667</u>	<u>526,325,000</u>	<u>565,866,667</u>
	<u>1,460,055,917</u>	<u>526,325,000</u>	<u>1,986,380,917</u>

八、 金融工具及其风险(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，为所有者提供回报，并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本集团根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。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、向所有者归还资本或出售资产以减少负债。截至2018年8月31日止8个月期间和2017年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

九、 公允价值

1. 金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、其他应收款、其他流动资产、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

以下是本集团除账面价值与公允价值差异很小的金融工具、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差异的比较：

	账面价值		公允价值	
	2018年8月31日	2017年12月31日	2018年8月31日	2017年12月31日
金融负债				
长期借款	-	500,000,000	-	524,920,644

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。2018年8月31日以及2017年12月31日，针对长短期借款等自身不履约风险评估为不重大。

九、 公允价值(续)

2. 公允价值层次

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	-	524,920,644	-	524,920,644

十、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

十、 关联方关系及其交易(续)

2. 关联方

	关联方关系
芜湖星耀股权投资中心(有限合伙)	本公司投资方之一
芜湖星浩股权投资中心(有限合伙)	本公司投资方之一
芜湖星衡股权投资中心(有限合伙)	本公司投资方之一
芜湖星望股权投资中心(有限合伙)	本公司投资方之一
苏州星浩	本公司合营企业
泉州星泽	本公司联营企业
绿地星奕	本公司联营企业
复地集团	上海星耀投资方之一
泉州星浩房地产开发 有限公司(“泉州星浩”)	本公司联营企业之子公司

3. 本集团与关联方的主要交易

提供贷款

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
苏州星浩(注1)	<u>140,000,000</u>	<u>-</u>

资金占用利息收入

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
苏州星浩(附注六、3)	<u>75,253,333</u>	<u>-</u>

资金占用利息支出

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
复地集团(附注六、8)	<u>126,921,334</u>	<u>-</u>

上海星珏投资管理有限公司
 财务报表附注(续)
 2017年度及截至2018年8月31日止8个月期间

单位：人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 关联方应收应付款项余额

	2018年8月31日	2017年12月31日
其他应收款		
泉州星浩	66,958,000	66,958,000
苏州星浩(附注六、2)	75,253,333	-
泉州星泽	68,267,500	68,267,500
芜湖星望股权投资中心(有限合伙)	136,349,242	131,409,242
芜湖星浩股权投资中心(有限合伙)	88,276,013	84,206,013
芜湖星衡股权投资中心(有限合伙)	211,989,651	207,189,651
芜湖星耀股权投资中心(有限合伙)	<u>50,497,331</u>	<u>48,057,331</u>
	<u>697,591,070</u>	<u>606,087,737</u>
其他流动资产		
苏州星浩(附注六、3)/(注1)	<u>380,000,000</u>	<u>-</u>
其他应付款		
复地集团(附注六、7)/(注2)	585,447,438	946,136,237
苏州星浩(注1)	330,000,000	90,000,000
绿地星奕(附注六、4)	<u>-</u>	<u>290,190,040</u>
	<u>915,447,438</u>	<u>1,326,326,277</u>
其他流动负债		
复地集团(附注六、8)/(注2)	<u>487,610,133</u>	<u>-</u>

注1：根据本公司2018年3月与苏州星浩签订的资金占用协议，对公司自2015年11月起提供给苏州星浩的融资性质的往来款收取利息，于2018年8月31日，关联方贷款余额为人民币380,000,000元(2017年12月31日：无)，往来款余额为人民币330,000,000元(2017年12月31日：人民币90,000,000元)。

注2：根据本公司2018年3月与复地集团签订的资金占用协议，对复地集团自2013年6月起提供给本公司的融资性质的往来款支付利息，于2018年8月31日，关联方贷款余额为人民币487,610,133元(2017年12月31日：无)，应付利息余额为人民币126,921,334元(2017年12月31日：无)，往来款余额为人民币458,526,104元(2017年12月31日：人民币946,136,237)。

十一、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。

十二、租赁

截至资产负债表日止，本集团并无需作披露的租赁。

十三、承诺事项

截至资产负债表日止，本集团并无需作披露的承诺事项。

十四、资产负债表日后事项

本集团并无需作披露的资产负债表日后事项。

十五、比较数据

如附注三、12所述，财务报表中若干项目的列报以及财务报表中的金额已经过修改，以符合新的要求。相应地，若干比较数据已经过重分类并重述，以符合本财务报表的列报要求。

十六、公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2018年8月31日	2017年12月31日
银行存款	<u>119,435,419</u>	<u>53,652,180</u>

于2018年8月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金。

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2018年8月31日	2017年12月31日
1年以内	159,103,959	105,000
1年至2年	105,000	91,826,818
2年至3年	91,826,818	514,762,084
3年以上	<u>514,762,084</u>	<u>-</u>
	<u>765,797,861</u>	<u>606,693,902</u>

其他应收款的明细分析如下：

	2018年8月31日	2017年12月31日
应收股权转让款(附注六、2)	67,600,626	-
应收利息(附注十、4)	75,253,333	-
关联方往来款	<u>622,943,902</u>	<u>606,693,902</u>
	<u>765,797,861</u>	<u>606,693,902</u>

该款项无固定还款期。本公司有权随时要求相关债务人偿还应收款项。

十六、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资

	2018年8月31日	2017年12月31日
权益法		
合营企业		
苏州星浩	252,579,176	309,625,841
联营企业		
泉州星泽	135,359,476	137,712,775
绿地星奕	-	367,237,028
成本法		
上海馨堃	<u>1,182,977,156</u>	<u>1,182,977,156</u>
	<u>1,570,915,808</u>	<u>1,997,552,800</u>

于2018年8月31日，本公司管理层认为，无需对长期股权投资计提减值。

4. 财务费用

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
利息支出	153,029,666	39,758,333
减：利息收入	76,162,321	1,323,703
其他	<u>49,677</u>	<u>7,633</u>
	<u>76,917,022</u>	<u>38,442,263</u>

十六、公司财务报表主要项目注释(续)

5. 投资收益

	截至2018年8月31日 止8个月期间	2017年
处置长期股权投资损益 按权益法核算的长期股 权投资(亏损)/收益	193,115,374 <u>(188,839)</u>	- <u>122,228,210</u>
	<u>192,926,535</u>	<u>122,228,210</u>

十七、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2018年11月16日决议批准。