



**三亚小洲岛酒店投资管理有限公司**

**2016年1-4月**

**审计报告**

**亚会A审字（2016）0235号**

委托单位：中弘控股股份有限公司

审计单位：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：(+86) 010 84715612

传真号码：(+86) 010 64790904

# 目 录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务附注报表	7-28



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京西城区车公庄大街9号  
五栋大楼B2座301室邮编100004  
电话+86 10 84715612  
传真+86 10 64790904  
www.apag-cn.com

## 审计报告

亚会A审字（2016）0235号

中弘控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的三亚小洲岛酒店投资管理有限公司（以下简称“小洲岛公司”）财务报表，包括2016年4月30日的资产负债表，2016年1-4月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是小洲岛公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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。



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京西城区车公庄大街9号  
五栋大楼B2座301室邮编100004  
电话+86 10 84715612  
传真+86 10 64790904  
www.apag-cn.com

### 三、审计意见

我们认为，小洲岛公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了小洲岛公司2016年4月30日的财务状况以及2016年1-4月的经营成果和现金流量。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：邹泉水

二〇一六年五月三十日

中国注册会计师：陈浩

# 资产负债表

2016年4月30日

编制单位：三亚小洲岛酒店投资管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	七、1	45,769.94	54,396.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、2	38,995,920.28	39,866,815.53
存货	七、3	1,278,624,442.26	1,277,872,920.38
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,317,666,132.48	1,317,794,132.05
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	七、4	64,268.84	66,922.51
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		64,268.84	66,922.51
资产总计		1,317,730,401.32	1,317,861,054.56

(所附附注系财务报表组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表（续）

2016年4月30日

编制单位：三亚小洲岛酒店投资管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、5	121,017,919.95	120,797,919.95
预收款项			
应付职工薪酬	七、6	1,300,492.72	554,341.44
应交税费	七、7	132,637.86	30,679.21
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七、8	1,544,863,125.36	1,455,745,176.40
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,667,314,175.89	1,577,128,117.00
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,667,314,175.89	1,577,128,117.00
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	七、9	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	七、10	-449,583,774.57	-359,267,062.44
所有者权益合计		-349,583,774.57	-259,267,062.44
负债和所有者权益总计		1,317,730,401.32	1,317,861,054.56

（所附附注系财务报表组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

2016年1-4月

编制单位：三亚小洲岛酒店投资管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	七、11	1,137,220.90	4,364,543.94
财务费用	七、12	87,453,600.42	230,844,612.74
资产减值损失	七、13	854,274.56	1,151,072.99
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-89,445,095.88	-236,360,229.67
加：营业外收入	七、14		8,185.56
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	七、15	871,616.25	22,322,452.36
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-90,316,712.13	-258,674,496.47
减：所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-90,316,712.13	-258,674,496.47
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后能重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-90,316,712.13	-258,674,496.47
七、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

(所附附注系财务报表组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2016年1-4月

编制单位：三亚小洲岛酒店投资管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		38.61	931,446,295.19
经营活动现金流入小计		38.61	931,446,295.19
购买商品、接受劳务支付的现金		77,542.37	415,382,122.16
支付给职工以及为职工支付的现金		117,844.98	2,237,545.55
支付的各项税费			806,169.06
支付其他与经营活动有关的现金		1,063,277.46	803,026,179.64
经营活动现金流出小计		1,258,664.81	1,221,452,016.41
经营活动产生的现金流量净额		-1,258,626.20	-290,005,721.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,250,000.00	295,320,000.00
筹资活动现金流入小计		1,250,000.00	295,320,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			5,700,000.00
筹资活动现金流出小计			5,700,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,250,000.00	289,620,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		54,396.14	440,117.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		45,769.94	54,396.14

（所附附注系财务报表组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2016年1-4月

编制单位：三亚小洲岛酒店投资管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权 益合 计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00										-359,267,062.44	-259,267,062.44
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	100,000,000.00										-359,267,062.44	-259,267,062.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-90,316,712.13	-90,316,712.13
(一)综合收益总额											-90,316,712.13	-90,316,712.13
(二)所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三)利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
(四)所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5、其他												
(五)专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	100,000,000.00										-449,583,774.57	-349,583,774.57

(所附附注系财务报表组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2016年1-4月

编制单位：三亚小洲岛酒店投资管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00										-100,592,565.97	-592,565.97
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	100,000,000.00										-100,592,565.97	-592,565.97
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-258,674,496.47	-258,674,496.47
(一)综合收益总额											-258,674,496.47	-258,674,496.47
(二)所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三)利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
(四)所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5、其他												
(五)专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	100,000,000.00										-359,267,062.44	-259,267,062.44

（所附注系财务报表组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 三亚小洲岛酒店投资管理有限公司 财务报表附注

### 一、公司基本情况

三亚小洲岛酒店投资管理有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系三亚小洲岛国际游艇俱乐部有限公司（以下简称小洲岛游艇公司），小洲岛游艇公司系由三亚海岸投资有限公司（以下简称海岸投资公司）、三亚金港实业发展有限公司（以下简称金港实业公司）投资设立，于2002年5月16日在海南省三亚市工商行政管理局登记注册，成立时注册资本1,000万元。经历次增资和股权变更，截至2016年4月30日，公司现有注册资本10,000万元，并持有统一社会信用代码为914602007358253378的营业执照。

公司属房地产行业，主营业务为酒店投资与管理，房地产投资开发，土地开发，商品房销售、租赁，物业管理，国内商业贸易。

### 二、财务报表的编制基础

（一）本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、主要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

（二）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

#### （四）记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

#### （五）现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （六）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。

##### （1）金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

##### （2）金融资产分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

## 应收款项

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，包括应收账款和其他应收款等。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

## 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

### （3）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：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （4）金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司将活跃市场中的现行出价或现行要价用于确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和

期权定价模型等。

本公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，本公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。

#### （5）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。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面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折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产

当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### （6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### （七）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

##### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

##### （2）按组合计提坏账准备的应收款项：

信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，以及单项金额重大经单独测试后未发生减值的应收款项按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

	组合名称	确认组合的具体依据
组合 1	账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
组合 2	无风险组合	根据特定对象和特定性质，认定为无信用风险，主要为关联方往来款

根据信用风险特征组合确定的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项

账 龄	应收账款坏账准备计提比例%	其他应收款坏账准备计提比例%
1 年以内	6.00	6.00
1-2 年	8.00	8.00
2-3 年	10.00	10.00
3-4 年	15.00	15.00
4-5 年	15.00	15.00
5 年以上	100.00	100.00

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

（八）存货的分类、计价及核算方法；存货跌价准备的确认标准及计提方法

（1）存货分类：存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

（2）存货发出的计价方法：①发出材料、设备采用个别计价法。②项目开发时，开发用土地按开发产品实际占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入项目的开发成本。③发出开发产品按建筑面积平均法核算。④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。⑤如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本（若难以分清，按照面积分摊）分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

按实际成本计价，库存材料购入按实际成本计价，发出按加权平均法计价；周转材料采取领用时一次摊销的办法；库存商品入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价。

（3）存货跌价准备：期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度：永续盘存制。

（九）固定资产的核算方法

（1）固定资产确认条件

①固定资产确认：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

②固定资产按照成本进行初始计量，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用选直线法（年限平均法）提取折旧。

#### （2）各类固定资产的折旧方法

固定资产达到预定可使用状态即开始计提折旧，折旧采用平均年限法计算，各类固定资产的预计使用寿命，净残值率及年折旧率分别为：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率%	年折旧率%
运输设备	5年	5.00	19.00
办公设备	5年	5.00	19.00

已计提减值准备的固定资产，扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧额。

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### （3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于期末对固定资产进行检查，如发现存在下列情况，则计算固定资产的可收回金额，以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其账面价值的固定资产，按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。计提时按单项资产计提，难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该资产所属的资产组为基础计提。减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回。

- ①固定资产市价大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ②固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- ③固定资产预计使用方式发生重大不利变化，如固定资产已经或者将被闲置、企业计划终止或重组该资产所属的经营业务、提前处置资产等情形，从而对企业产生负面影响；
- ④企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- ⑤同期市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- ⑥企业内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额；
- ⑦其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

#### （4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司将符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

- ①在租赁合同中已经约定（或者在租赁开始日根据相关条件作出合理判断），在租赁期届满时，租赁固定资产的所有权能够转移给本公司；
- ②本公司有购买租赁固定资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁固定资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；
- ③即使固定资产的所有权不转移，但租赁期占租赁固定资产使用寿命的75%及以上；
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值的90%及以上；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值的90%及以上；
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

#### （十）借款费用的核算方法

（1）本公司发生的借款费用包括借款的利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

（2）本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（3）当资产支出已经发生、借款费用已经发生且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时，开始借款费用资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建的资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为损益。

（4）每一会计期间资本化金额按至当期末购建资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的应予资本化的利息费用，其资本化金额为专门借款实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，其资本化金额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资本化率即一般借款的加权平均利率计算一般借款应予资本化的利息金额。

#### （十一）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。

##### （1）短期薪酬

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的

职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工为本公司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。本公司为职工缴纳的医疗、工伤、生育等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

#### （2）辞退福利

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

#### （3）离职后福利

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

##### 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳社会基本养老保险、失业保险等；除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

#### （十二）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

#### （十三）金融资产与金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （十四）收入确认

### （1）商品销售收入

销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④相关的经济利益很可能流入公司；
- ⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足：

- ①收入的金额能够可靠地计量，即提供劳务收入的总额能够合理的估计；
- ②相关的经济利益很可能流入企业，即提供劳务收入总额收回的可能性大于不能收回的可能性；
- ③交易的完工程度能够可靠地确定，即交易的完工进度能够合理地估计；
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量，即交易中已经发生和将要发生的成本能够合理地估计。

如果提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计，且已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿的，应按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本。

如果提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计，且已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿的，应按能够得到补偿的劳务成本确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本。

如果提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计，且已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，应将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本）不确认提供劳务收入。

公司销售商品的同时提供劳务，如果销售商品部分与提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，应当分别核算销售商品部分和提供劳务部分，将销售商品部分作为销售商品处理，提供劳务部分作为提供劳务处理；如果销售商品部分与提供劳务部分不能够单独计量，应当将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品进行会计处理。

### （3）建造合同收入

如果建造合同的结果能够可靠估计，应根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成的比例确定。

固定造价合同结果能够可靠估计的认定标准：

- ①合同总收入能够可靠地计量；

- ②与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计的认定标准：

- ①合同相关的经济利益很可能流入公司；
- ②实际发生的成本能够清楚地区分和可靠地计量。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

如建造合同的结果不能可靠地估计，且合同成本不可能收回的，应在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，应当将预计损失确认为当期费用。

#### （4）使用费收入

根据有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确认。

#### （5）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认。

#### （十五）政府补助

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

#### （十六）递延所得税资产及负债的计量方法

递延所得税资产和负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，

予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

#### （十七）租赁

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指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。公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

#### （十八）所得税费用的会计处理方法

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

### 五、会计政策、会计估计变更及会计差错的更正的说明

#### （一）会计政策变更

无。

#### （二）会计估计变更

无。

#### （三）重大前期差错更正事项

无。

### 六、税项

#### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	11.00%
营业税	营业额	5.00%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30%-60%
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00%
教育费附加	应纳流转税额	3.00%

地方教育费附加	应纳流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	15.00%
土地使用税	纳税人实际占用的土地面积	每平方米 18.00 元

## （二）税收优惠及批文

根据海南省地方税务局 2009 年 6 月 18 日发布的《关于明确开山填海整治的土地和改造的废弃土地免征城镇土地使用税问题的通知》（琼地税函【2009】238 号）有关规定，公司于 2015 年 3 月 18 日取得的三土房（2015）字第 03418 号面积为 72642.12 平方米的填海整治土地，从使用的月份起 5 年内免缴城镇土地使用税。

## 七、财务报表主要项目注释

本财务报表附注的期初数指 2016 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2016 年 4 月 30 日财务报表数，本期金额指 2016 年 1 月 1 日—2016 年 4 月 30 日，上期金额指 2015 年 1 月 1 日—2015 年 12 月 31 日。

### 1、货币资金

项 目	期末数	期初数
现金	11,953.88	19,645.88
银行存款	33,816.06	34,750.26
合 计	45,769.94	54,396.14

### 2、其他应收款

#### （1）其他应收款按类别披露

种 类	期末数				
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备					
单项金额不重大但按信用风险特征组合后其他应收款	42,595,739.63	100.00	3,599,819.35	8.45	38,995,920.28
其中：账龄组合	19,101,122.19	44.84	3,599,819.35	18.85	15,501,302.84
无风险组合	23,494,617.44	55.16			23,494,617.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
合 计	42,595,739.63	100.00	3,599,819.35	8.45	38,995,920.28

#### 其他应收款按种类披露（续）

种 类	期初数				
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备					
单项金额不重大但按信用风险特征组合后其他应收款	42,612,360.32	100.00	2,745,544.79	6.44	39,866,815.53
其中：账龄组合	19,117,742.88	44.86	2,745,544.79	14.36	16,372,198.09
无风险组合	23,494,617.44	55.14			23,494,617.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					

合 计	42,612,360.32	100.00	2,745,544.79	6.44	39,866,815.53
-----	---------------	--------	--------------	------	---------------

(2) 按账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数				
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
1年以内(含1年)	57,686.08		3,461.16	6.00	54,224.92
1-2年(含2年)					
2-3年(含3年)	63,000.00		6,300.00	10.00	56,700.00
3-4年(含4年)	17,105,436.11	90.00	2,565,815.42	15.00	14,539,620.69
4-5年(含5年)	1,000,890.86	5.00	150,133.63	15.00	850,757.23
5年以上	874,109.14	5.00	874,109.14	100.00	
合 计	19,101,122.19	100.00	3,599,819.35		15,501,302.84

按账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款(续)

账 龄	期初数				
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面价值
1年以内(含1年)	74,306.77		4,458.41	6.00	69,848.36
1-2年(含2年)					
2-3年(含3年)	17,168,436.11	90.00	1,716,843.61	10.00	15,451,592.50
3-4年(含4年)	1,000,000.00	5.00	150,000.00	15.00	850,000.00
4-5年(含5年)	890.86		133.63	15.00	757.23
5年以上	874,109.14	5.00	874,109.14	100.00	
合 计	19,117,742.88	100.00	2,745,544.79		16,372,198.09

(3) 截止2016年4月30日，本公司应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项23,494,617.44元。

(4) 2016年4月30日坏账准备转回或收回情况

本期计提坏账准备金额854,274.56元；本期转回坏账准备0.00元。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与公司关系	金额	款项性质	账龄	占总额比例%
三亚海岸投资有限公司	关联方	23,494,617.44	拆借款	3-4年	55.16
海南得利满投资有限公司	非关联方	17,105,436.11	拆借款	3-4年	40.16
三亚市住房和城乡建设局	非关联方	1,000,000.00	押金保证金	4-5年	2.35
三亚市劳动保障监察支队	非关联方	750,000.00	押金保证金	5年以上	1.76
海南电网三亚供电公司	非关联方	69,000.00	押金	5年以上	0.16
合 计		42,419,053.55			99.59

3、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

三亚小洲岛酒店投资管理有限公司  
2016年1-4月  
财务报表附注（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
一期	469,446,711.57		469,446,711.57	468,695,189.69		468,695,189.69
二期	809,177,730.69		809,177,730.69	809,177,730.69		809,177,730.69
合 计	1,278,624,442.26		1,278,624,442.26	1,277,872,920.38		1,277,872,920.38

(2) 截止 2016 年 4 月 30 日各项目明细构成：

项 目	一期	二期	小计
土地征用及拆迁补偿费	4,790,000.00	597,898,852.61	602,688,852.61
前期工程费	36,922,423.38	150,458,489.48	187,380,912.86
建安工程费	275,482,332.30	56,230,046.00	331,712,378.30
配套及基础设施	3,270,000.00		3,270,000.00
间接费用	148,981,955.89	4,590,342.60	153,572,298.49
合 计	469,446,711.57	809,177,730.69	1,278,624,442.26

说明：二期项目期末余额中含栈桥成本 1239.00 万元。

(3) 一期项目主要为开发的小洲岛度假酒店项目，借款费用资本化金额为 131,548,949.00 元；二期项目成本主要为填海项目土地成本。

4、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值合计			
1.期初余额	842,130.54	298,878.00	1,141,008.54
2.本期增加金额			
购置			
其他转入			
3.本期减少金额			
处置或报废			
其他转出			
4.期末余额	842,130.54	298,878.00	1,141,008.54
二、累计折旧			
1.期初余额	800,024.01	274,062.02	1,074,086.03
2.本期增加金额		2,653.67	2,653.67
计提		2,653.67	2,653.67
其他转入			
3.本期减少金额			
处置或报废			
其他转出			
4.期末余额	800,024.01	276,715.69	1,076,739.70
三、减值准备			

三亚小洲岛酒店投资管理有限公司  
2016年1-4月  
财务报表附注（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	运输设备	办公设备	合 计
1.期初余额			
2.本期增加金额			
计提			
其他转入			
3.本期减少金额			
处置或报废			
其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值合计			
1.期末账面价值	42,106.53	22,162.31	64,268.84
2.期初账面价值	42,106.53	24,815.98	66,922.51

(2) 本期计提折旧额 2,653.67 元。

#### 5、应付账款

##### (1) 应付账款按款项性质分类

项 目	期末数	期初数
土地款	72,178,200.00	72,178,200.00
工程款	44,384,019.95	44,384,019.95
设计费	2,460,000.00	2,460,000.00
监理费	1,295,700.00	1,175,700.00
咨询费	700,000.00	600,000.00
合 计	121,017,919.95	120,797,919.95

##### (2) 应付账款金额前五名情况

单位名称	与公司关系	金额	账龄	款项性质
三亚市国土资源局	非关联方	72,178,200.00	1-2 年	土地款
龙元建设集团股份有限公司	非关联方	30,762,825.00	1-2 年	工程款
安徽湖滨建设集团有限公司海南分公司	非关联方	9,000,000.00	1-2 年	工程款
中建港务建设有限公司	非关联方	4,067,329.43	3-4 年	工程款
上海建筑设计研究院有限公司	非关联方	2,460,000.00	1-2 年	设计费
合 计		118,468,354.43		

(3) 截止 2016 年 4 月 30 日，本公司无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。

#### 6、应付职工薪酬

##### (1) 应付职工薪酬分类

项 目	期初数	增加金额	减少金额	期末数
短期薪酬	554,341.44	834,190.06	88,038.78	1,300,492.72
离职后福利-设定提存计划		14,044.18	14,044.18	
合 计	554,341.44	848,234.24	102,082.96	1,300,492.72

(2) 短期薪酬

项 目	期初数	增加金额	减少金额	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	397,468.74	808,219.68	62,068.40	1,143,620.02
(2) 职工福利费	156,872.70	21,440.00	21,440.00	156,872.70
(3) 社会保险费		4,530.38	4,530.38	
其中：医疗保险费		4,530.38	4,530.38	
合 计	554,341.44	834,190.06	88,038.78	1,300,492.72

(3) 离职后福利-设定提存计划

项 目	期初数	增加金额	减少金额	期末数
基本养老保险费		12,685.07	12,685.07	
失业保险费		1,359.11	1,359.11	
合 计		14,044.18	14,044.18	

7、应交税费

税 种	期初数	增加金额	减少金额	期末数
个人所得税	30,679.21	62,068.40	92,747.61	
土地使用税		132,637.86		132,637.86
合 计	30,679.21	194,706.26	92,747.61	132,637.86

8、其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

项 目	期末数	期初数
拆借款	1,543,294,878.77	1,454,591,659.74
保证金	150,000.00	150,000.00
其他	1,418,246.59	1,003,516.66
合 计	1,544,863,125.36	1,455,745,176.40

(2) 重要其他应付款情况

单位名称	与公司关系	金额	账龄	款项性质
上海国之杰投资发展有限公司	关联方	251,758,268.40	3年以内	拆借款
上海国之杰投资发展有限公司	关联方	114,939,705.72	3年以内	利息
上海三至酒店投资管理有限公司	关联方	776,436,419.98	4年以内	拆借款
上海三至酒店投资管理有限公司	关联方	400,160,484.67	4年以内	利息
合 计		1,543,294,878.77		

(3) 截止2016年4月30日，本公司应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项为366,697,974.12元。

(4) 其他应付拆借款详见附注八（二）。

9、实收资本

三亚小洲岛酒店投资管理有限公司  
2016年1-4月  
财务报表附注（除特别注明外，金额单位为人民币元）

投资者名称	期初数		增加金额	减少金额	期末数	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
上海国之杰投资发展有限公司	59,000,000.00	59.00			59,000,000.00	59.00
三亚海岸投资有限公司	41,000,000.00	41.00			41,000,000.00	41.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

10、未分配利润

项 目	期末数	期初数
本年年初余额	-359,267,062.44	-100,592,565.97
本年增加额	-90,316,712.13	-258,674,496.47
其中：本年净利润转入	-90,316,712.13	-258,674,496.47
其他调整因素		
本年减少数		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-449,583,774.57	-359,267,062.44

11、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	573,527.06	1,747,082.89
业务招待费	33,056.00	230,074.00
房租	221,000.00	819,696.00
税费	132,637.86	717,099.35
差旅费	56,372.50	293,022.00
车辆费用	42,481.96	237,619.40
审计费		100,000.00
办公费	58,588.31	87,188.00
折旧费	2,653.67	23,346.57
其他	16,903.54	109,415.73
合 计	1,137,220.90	4,364,543.94

12、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	87,453,219.03	230,852,829.67
减：利息收入	18.61	12,478.93
手续费	400.00	4,262.00
合 计	87,453,600.42	230,844,612.74

### 13、资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账准备	854,274.56	1,151,072.99
合 计	854,274.56	1,151,072.99

### 14、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
个税手续费返还		8,185.56
合 计		8,185.56

### 15、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
罚款	869,739.00	1,150.00
罚息		12,031,650.30
滞纳金	1,877.25	10,289,652.06
合 计	871,616.25	22,322,452.36

说明：2015年度发生的罚息与滞纳金主要原因为公司未按合同约定及时足额缴纳土地出让金；2016年罚款为三亚市住房和城乡建设局对公司涉及未批先建问题所做处罚。

### 16、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-90,316,712.13	-258,674,496.47
加：资产减值准备	854,274.56	1,151,072.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,653.67	23,346.57
无形资产摊销		
投资性房地产折旧及摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	87,453,219.03	230,852,829.7
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-751,521.88	-296,531,061.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	16,620.69	37,314.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,482,839.86	33,135,272.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,258,626.20	-290,005,721.22
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项 目	本期金额	上期金额
债务转为资本		
1年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	45,769.94	54,396.14
减：现金的期初余额	54,396.14	440,117.36
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-8,626.20	-385,721.22

#### 17、现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	45,769.94	54,396.14
其中：库存现金	11,953.88	19,645.88
可随时用于支付的银行存款	33,816.06	34,750.26
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金及现金等价物余额	45,769.94	54,396.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### 八、关联方及关联交易

#### (一) 关联方情况

##### (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海国之杰投资发展有限公司	上海市	房地产开发等	765,279.00	59.00	59.00

##### (2) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海三至酒店投资管理有限公司	受同一方控制

#### (二) 关联方资金拆借

##### 关联方资金拆借明细情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	结算利息金额	年利率	资金取得方式
拆入						
上海三至	493,466,419.98	2012.6.1		326,722,978.40	18%	分次取得
酒店投资	18,970,000.00	2015.1.7		4,760,228.56	18%	分次取得
管理有限	40,000,000.00	2015.1.7		10,570,442.20	18%	单次取得
公司	224,000,000.00	2015.1.15		58,106,835.51	18%	单次取得

关联方	拆借金额	起始日	到期日	结算利息金额	年利率	资金取得方式
拆入						
上海国之杰投资发展有限公司	200,000,000.00	2013.12.23		104,481,689.82	18%	单次取得
	2,000,000.00	2013.4.1		1,467,425.41	18%	单次取得
	24,400.00	2015.7.7		3,834.99	18%	单次取得
	15,771,000.00	2014.1.18		7,937,286.64	18%	单次取得
	6,650,000.00	2015.7.20		997,212.61	18%	单次取得
	900,000.00	2016.1.26		43,188.75	18%	单次取得
	300,000.00	2016.3.1		9,067.50	18%	单次取得

#### 关联资金拆借情况说明：

本公司自2012年6月开始分次向关联单位上海国之杰投资发展有限公司、上海三至酒店投资管理有限公司借款，年利率为18%，按季支付利息，若未能按期支付利息，应按未付本息金额支付复利利息。截止2016年4月30日尚未偿还借款本金合计1,002,081,819.98元、利息合计515,100,190.39元。

#### （三）关联方往来余额

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应收款	三亚海岸投资有限公司	23,494,617.44	23,494,617.44
小计		23,494,617.44	23,494,617.44
其他应付款	上海三至酒店投资管理有限公司	1,176,596,904.65	1,108,760,184.65
其他应付款	上海国之杰投资发展有限公司	366,697,974.12	345,831,475.09
小计		1,543,294,878.77	1,454,591,659.74

#### 九、或有事项

截至2016年4月30日止，本公司与龙元建设集团股份有限公司存在尚未结算的停工损失，由于金额尚不能确定，未纳入财务报表中列示。

#### 十、资产负债表日后事项

截至2016年5月30日止，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

#### 十一、其他重要事项

本公司2012年5月21日取得三亚市规划局颁发的编号为【2012】191号建设工程规划许可证（临时），经批准的建设项目为三亚小洲岛酒店项目，用地面积29475.16平方米，总建筑面积71546平方米，其中地上建筑面积40102平方米，地下建筑面积31445平方米；建筑层数为地下2层，地上5层（1层局部夹层），建筑高度25.6米。

目前三亚小洲岛酒店项目建设情况为地下2层，建筑面积31320平方米，地上18层，建筑面积107401.95平方米，总高度不超过70.1米（上述相关数据来源于2013年9月26日上海大华工程造价咨询有限公司出具的《海南三亚小洲岛度假酒店工程（一阶段已完部分工程）结算审核报告》（大华12860G115（13报-02）号）及2015年5月19日上海大华工程造价咨询有限公司出具的《海南三亚小洲岛度假

酒店项目工程第二阶段及增项结算审核报告》（大华 12860G115（15报-2）号）。

2015年8月4日三亚市规划局对本公司出具的《关于三亚小洲岛度假酒店项目主楼第6-18层部分建筑设计方案的技术审查意见》（三规建设【2015】131号）文件中指出，“（1）……项目整体规划计容建筑面积为138879.5平方米，总高度不高于70.1米，已批建酒店主楼地上1-5层，地下2层部分，计容建筑面积40102平方米，剩余计容建筑面积98777.5平方米；本次申请6-18层部分总建筑面积64551.02平方米，计容建筑面积64071.55平方米，建筑高度68米。（2）涉及未批先建等问题，你单位需按程序报市综合执法部分进行处理。（3）你单位应当在取得本技术审查意见后1年内报送项目建筑施工图纸并取得《建设工程规划许可证（临时）》，逾期本技术审查意见失效。”

截至报告日，本公司在建的三亚小洲岛产权式度假酒店项目6-18层尚未取得建设工程规划许可证和施工许可证等相关手续。

## 十二、会计报表的批准

本公司2016年1-4月财务报表业经公司董事会批准报出。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

三亚小洲岛酒店投资管理有限公司

2016年5月30日