

海南金海湾投资开发有限公司

已审资产负债表

2019年6月30日

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 3
二、 已审资产负债表	
合并资产负债表	4 - 5
公司资产负债表	6 - 7
资产负债表附注	8 - 25



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2019）专字第61488113_B01号
海南金海湾投资开发有限公司

海南省发展控股有限公司：

一、 审计意见

我们审计了海南金海湾投资开发有限公司2019年6月30日的合并资产负债表及公司资产负债表以及相关资产负债表附注（以下统称“资产负债表”）。资产负债表已由海南金海湾投资开发有限公司管理层按照资产负债表附注二所述的编制基础编制。

我们认为，后附的海南金海湾投资开发有限公司的资产负债表在所有重大方面按照资产负债表附注二所述的编制基础编制。

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，我们独立于海南金海湾投资开发有限公司，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资产负债表附注二对编制基础的说明。海南金海湾投资开发有限公司编制财务报表是为了净资产评估之目的。因此，财务报表可能不适用于其他用途。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

海南金海湾投资开发有限公司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，管理层负责评估海南金海湾投资开发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。

治理层负责监督海南金海湾投资开发有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2019）专字第61488113_B01号
海南金海湾投资开发有限公司

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，就可能导致对海南金海湾投资开发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海南金海湾投资开发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。

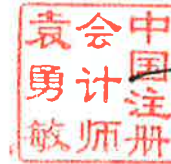


审计报告（续）

安永华明（2019）专字第61488113_B01号
海南金海湾投资开发有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：袁会勇敏



中国注册会计师：王会洪臣

中国 北京

2019年11月29日

海南金海湾投资开发有限公司
合并资产负债表
2019年6月30日

单位：人民币元

<u>资产</u>	<u>附注六</u>	<u>2019年6月30日</u>
流动资产		
货币资金	1	564,267.06
存货	2	<u>8,735,650,500.99</u>
流动资产合计		<u>8,736,214,768.05</u>
非流动资产		
固定资产	3	224,329.70
其他非流动资产	4	<u>39,140,334.79</u>
非流动资产合计		<u>39,364,664.49</u>
资产总计		<u>8,775,579,432.54</u>

后附资产负债表附注为本资产负债表的组成部分

海南金海湾投资开发有限公司
合并资产负债表（续）
2019年6月30日

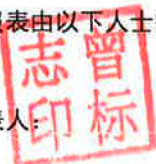
单位：人民币元

负债和所有者权益	附注六	2019年6月30日
流动负债		
应付账款		350,513,793.56
应付职工薪酬	6	475,721.76
应交税费	7	561,422.27
其他应付款		513,074,542.47
一年内到期的非流动负债	8	620,000,000.00
流动负债合计		1,484,625,480.06
非流动负债		
长期借款	9	2,480,000,000.00
非流动负债合计		2,480,000,000.00
负债合计		3,964,625,480.06
所有者权益		
实收资本	10	5,310,000,000.00
未弥补亏损	11	(499,046,047.52)
所有者权益合计		4,810,953,952.48
负债和所有者权益总计		8,775,579,432.54

后附资产负债表附注为本资产负债表的组成部分

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：王强

会计机构负责人：

张自强

海南金海湾投资开发有限公司
公司资产负债表
2019年6月30日

单位：人民币元

资产	2019年6月30日
流动资产	
货币资金	493,884.61
其他应收款	1,122,730,260.65
存货	6,351,433,528.50
流动资产合计	7,474,657,673.76
非流动资产	
长期股权投资	900,000,000.00
固定资产	224,329.70
其他非流动资产	39,140,334.79
非流动资产合计	939,364,664.49
资产总计	8,414,022,338.25

后附资产负债表附注为本资产负债表的组成部分

海南金海湾投资开发有限公司
公司资产负债表(续)
2019年6月30日



单位：人民币元

<u>负债和所有者权益</u>	<u>2019年6月30日</u>
流动负债	
应付账款	350,513,793.56
应付职工薪酬	475,721.76
其他应付款	89,011,273.27
一年内到期的非流动负债	620,000,000.00
流动负债合计	<u>1,060,000,788.59</u>
非流动负债	
长期借款	<u>2,480,000,000.00</u>
非流动负债合计	<u>2,480,000,000.00</u>
负债合计	<u>3,540,000,788.59</u>
所有者权益	
实收资本	5,310,000,000.00
未弥补亏损	(435,978,450.34)
所有者权益合计	<u>4,874,021,549.66</u>
负债和所有者权益总计	<u>8,414,022,338.25</u>

后附资产负债表附注为本资产负债表的组成部分

一、 基本情况

海南金海湾投资开发有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国海南省注册的有限责任公司，于2009年8月12日成立，营业期限为20年。本公司总部位于海南省海口市秀英区滨海西路111号。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事工业与民用建设项目的策划、管理、投资、开发，房地产投资，房地产开发，房地产销售，物业服务咨询，房地产信息咨询，普通货物仓储服务，绿色农业、旅游、高尔夫项目的投资、开发。

本公司的母公司为海航基础产业集团有限公司，最终母公司为海南省慈航公益基金会。

二、 资产负债表的编制基础

本集团2019年6月30日的合并资产负债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。

截至2019年6月30日，本集团流动资产扣除存货（开发支出）项目后低于流动负债人民币1,484,061,213.00元，且公司无法产生正常经营现金流入，针对公司持续经营问题，海航基础设施投资集团股份有限公司承诺在股权持有期间为本集团提供财务支持，本财务报表仍以可持续经营为基础编制。

本合并资产负债表是为了海南金海湾投资开发有限公司净资产评估之目的而编制，故仅按上述编制基础编制了资产负债表，未列报利润表、所有者权益变动表和现金流量表及其相关报表附注。因此，财务报表可能不适用于其他用途。

除上述特殊编制基础外，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。

编制本合并资产负债表时，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。

二、 合并资产负债表的编制基础（续）

遵循企业会计准则的声明

本合并资产负债表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团于2019年6月30日的财务状况。

三、 重要会计政策和会计估计

本集团2019年6月30日资产负债表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

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。

2. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本合并资产负债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。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

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。

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。

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）

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或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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。

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。

6. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货包括开发成本。房地产开发成本的实际成本包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息及其他直接和间接开发费用。建筑安装工程支出中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行核算并分摊。开发用土地也列入开发成本核算。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

6. 存货（续）

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。计提存货跌价准备时，开发成本按单个存货项目/类别计提。

7. 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。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输工具	4-5年	5%	19%-23.75%
办公设备	3-5年	5%	19%-31.67%
其他	3-5年	5%	19%-31.67%

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。

8. 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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

8. 借款费用（续）

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。

9. 资产减值

本集团对除存货和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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 资产减值（续）

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本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。

上述减值一经确认，以后期间不再转回。

10. 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、辞退福利和其他长期职工福利。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。

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。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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

11. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

除金融资产之外的非流动资产减值

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。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

12. 其他会计政策和会计估计变更

财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对净利润和所有者权益无影响。

四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

- 增值税 - 2019年4月1日之前应税收入按16%、10%、6%的税率计算销项税，2019年4月1日起应税收入按13%、9%、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计缴增值税。
- 城市维护建设税 - 按实际缴纳的流转税的7%计缴。
- 教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的3%计缴。
- 地方教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的2%计缴。
- 土地使用税 - 金海湾项目一期土地使用税税率为6.00元/平方米/年。
依据《土地使用税暂行条例》第六条第（六）款，“开山填海整治的土地，免征土地使用税5-10年”，金海湾项目二期免征土地使用税。
- 企业所得税 - 按应纳税所得额的25%计缴。
- 土地增值税 - 按预收金额的2-8%计缴；按项目增值额30%-60%的超率累计税率计缴。

海南金海湾投资开发有限公司
 资产负债表附注（续）
 2019年6月30日

单位：人民币元

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

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	持股比例 直接	表决权 比例
海南海岛隆湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛玺湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛意湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛彩湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛云湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛盛湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛高湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛顺湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛吉湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛悦湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛良湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛福湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛祥湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛宝湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛泰湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛鸿湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛瑞湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%
海南海岛禧湾投资有限公司	海口	房地产	50,000,000.00	100%	100%

海南金海湾投资开发有限公司
 资产负债表附注（续）
 2019年6月30日

单位：人民币元

六、 合并资产负债表主要项目注释

1. 货币资金

2019年6月30日

银行存款 564,267.06

2. 存货

2019年6月30日

开发成本 8,735,650,500.99

减：存货跌价准备 -

8,735,650,500.99

于2019年6月30日，账面价值人民币8,726,608,998.99元存货所有权受到限制，抵押权证明细如下：

抵押权人	土地证号	土地面积 (平方米)	抵押开始日期	抵押结束日期
中国农业发展银行海南省分行营业部	海口市国用(2016)第007488号	348.82	2016-01-06	2026-01-05
	海口市国用(2016)第007477号	1,042.68		
	海口市国用(2016)第007471号	420.29		
	海口市国用(2016)第007490号	1,289.93		
	海口市国用(2016)第007483号	4,837.21		
	海口市国用(2016)第007486号	31,847.99		
	海口市国用(2016)第007473号	66,474.24		
	海口市国用(2016)第007406号	75,589.63		
	海口市国用(2016)第007415号	9,495.38		
	海口市国用(2016)第006249号	6,537.72		
	海口市国用(2016)第006149号	89,062.68		
	海口市国用(2016)第006133号	57,417.77		
	海口市国用(2016)第006157号	4,760.46		
	海口市国用(2016)第006150号	3,296.82		
	海口市国用(2016)第006207号	3,263.82		
	海口市国用(2016)第006135号	3,578.15		
	海口市国用(2016)第006138号	3,430.93		
	海口市国用(2016)第006144号	99.27		
海口市国用(2016)第006186号	457.13			

海南金海湾投资开发有限公司
 资产负债表附注（续）
 2019年6月30日

单位：人民币元

六、 合并资产负债表主要项目注释（续）

2. 存货（续）

抵押权人	土地证号	土地面积 (平方米)	抵押开始日期	抵押结束日期
中国农业发展银行海南省分行营业部	海口市国用（2016）第 006191 号	2,489.71	2016-01-06	2026-01-05
	海口市国用（2016）第 006196 号	3,018.28		
	海口市国用（2016）第 006227 号	5,796.91		
	海口市国用（2016）第 007405 号	35,566.07		
	海口市国用（2016）第 007487 号	4,476.31		
	海口市国用（2016）第 007398 号	34,688.53		
	海口市国用（2016）第 007396 号	23,467.78		
	海口市国用（2016）第 007395 号	4,941.19		
	海口市国用（2016）第 007394 号	28,201.09		
	海口市国用（2016）第 007393 号	4,092.81		
	海口市国用（2016）第 007472 号	1,686.63		
	海口市国用（2016）第 007491 号	2,064.09		
	海口市国用（2016）第 006134 号	426.70		
	海口市国用（2016）第 006158 号	45.60		
	海口市国用（2016）第 006142 号	2,345.44		
	海口市国用（2016）第 006136 号	6.51		
	海口市国用（2016）第 006143 号	3,130.59		
	海口市国用（2016）第 007475 号	37,457.21		
	海口市国用（2016）第 007479 号	24,245.15		
	海口市国用（2016）第 007484 号	26,717.13		
	海口市国用（2016）第 007424 号	35,733.28		
	海口市国用（2016）第 007459 号	74,668.76		
	海口市国用（2016）第 007485 号	9,934.79		
	海口市国用（2016）第 007474 号	1,273.58		
	海口市国用（2015）第 008202 号	17,003.33		
	海口市国用（2015）第 008198 号	20,049.35		
	海口市国用（2015）第 008206 号	76,819.61		
	海口市国用（2015）第 008196 号	170,761.66		
	海口市国用（2015）第 008203 号	35,223.49		
	海口市国用（2015）第 008205 号	22,193.77		
	海口市国用（2015）第 008200 号	14,898.91		
	海口市国用（2015）第 008208 号	17,331.37		
海口市国用（2016）第 006156 号	283.37			
海口市国用（2016）第 006141 号	59,061.89			
海口市国用（2016）第 006244 号	456.70			
海口市国用（2016）第 006221 号	66,684.10			

海南金海湾投资开发有限公司
 资产负债表附注（续）
 2019年6月30日

单位：人民币元

六、 合并资产负债表主要项目注释（续）

2. 存货（续）

抵押权人	土地证号	土地面积 (平方米)	抵押开始日期	抵押结束日期
中国农业发展银行海南省分行营业部	海口市国用（2016）第 006162 号	31,801.91	2016-01-06	2026-01-05
	海口市国用（2016）第 006236 号	1,217.00		
	海口市国用（2016）第 006153 号	272.67		
	海口市国用（2016）第 006231 号	43.33		
	海口市国用（2016）第 006145 号	7,345.91		
	海口市国用（2016）第 006185 号	5,634.51		
	海口市国用（2016）第 006163 号	1,661.91		
	海口市国用（2016）第 006165 号	3,349.35		
	海口市国用（2016）第 007476 号	5,875.17		
	海口市国用（2016）第 007480 号	3,540.08		
	海口市国用（2016）第 006248 号	94,308.47		
	海口市国用（2016）第 006215 号	110,466.82		
	海口市国用（2016）第 006210 号	12,287.98		
	海口市国用（2016）第 006213 号	2,537.38		
	海口市国用（2016）第 007412 号	2,500.01		
	海口市国用（2016）第 007469 号	3,065.03		
	海口市国用（2016）第 007470 号	5,725.25		
	海口市国用（2016）第 007402 号	52,983.76		
	海口市国用（2016）第 007401 号	48,424.96		
	海口市国用（2016）第 007455 号	11,539.66		
	海口市国用（2016）第 007435 号	24,987.39		
	海口市国用（2016）第 007432 号	29,118.51		
	海口市国用（2016）第 007399 号	2,522.32		
	海口市国用（2016）第 007397 号	5,348.84		
	海口市国用（2016）第 007492 号	9,390.53		
	海口市国用（2016）第 006155 号	66,155.62		
	海口市国用（2016）第 006243 号	71,045.60		
	海口市国用（2016）第 006139 号	2,762.78		
	海口市国用（2016）第 006152 号	12,783.25		
	海口市国用（2016）第 006257 号	1,864.79		
	海口市国用（2016）第 007482 号	28,505.30		
	海口市国用（2016）第 006224 号	69,368.70		
海口市国用（2016）第 006237 号	48,080.43			
海口市国用（2016）第 006225 号	8,803.90			
海口市国用（2016）第 006232 号	3,967.18			
海口市国用（2016）第 007481 号	516.06			

海南金海湾投资开发有限公司
 资产负债表附注（续）
 2019年6月30日

单位：人民币元

六、 合并资产负债表主要项目注释（续）

2. 存货（续）

抵押权人	土地证号	土地面积 (平方米)	抵押开始日期	抵押结束日期
中国农业发展银行海南省分行营业部	海口市国用（2016）第 006183 号	41,268.30	2016-01-06	2026-01-05
	海口市国用（2016）第 006166 号	2,503.37		
	海口市国用（2016）第 006170 号	2,958.82		
	海口市国用（2016）第 006176 号	20,168.48		
	海口市国用（2016）第 006179 号	6,205.20		
	海口市国用（2016）第 006192 号	1,508.62		
	海口市国用（2016）第 006197 号	20,976.40		
	海口市国用（2016）第 006228 号	5,139.69		
	国海证 2015B46010500703 号	1,656,570.00		

3. 固定资产

2019年1-6月

	运输工具	其他设备	合计
原价			
期初余额	120,208.31	324,209.12	444,417.43
购置	71,600.00	-	71,600.00
期末余额	191,808.31	324,209.12	516,017.43
累计折旧			
期初余额	17,129.70	229,329.76	246,459.46
计提	18,114.28	27,113.99	45,228.27
期末余额	35,243.98	256,443.75	291,687.73
账面价值			
期末	156,564.33	67,765.37	224,329.70
期初	103,078.61	94,879.36	197,957.97

海南金海湾投资开发有限公司
 资产负债表附注（续）
 2019年6月30日

单位：人民币元

六、 合并资产负债表主要项目注释（续）

4. 其他非流动资产

2019年6月30日

待抵扣进项税额及其他 39,140,334.79

5. 所有权受到限制的资产

2019年6月30日

存货 8,726,608,998.99

注：于2019年6月30日，本集团以账面价值为人民币8,726,608,998.99元的土地使用权为抵押，取得银行借款人民币3,100,000,000.00元。

6. 应付职工薪酬

	2019年1-6月 应付金额	2019年6月30日 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	1,847,668.32	440,383.76
社会保险费	174,451.09	-
其中：医疗保险费	160,414.64	-
工伤保险费	4,010.37	-
生育保险费	10,026.08	-
住房公积金	154,581.00	35,338.00
辞退福利	25,853.75	-
	<u>2,202,554.16</u>	<u>475,721.76</u>
设定提存计划	368,255.46	-
其中：基本养老保险费	358,229.38	-
失业保险费	10,026.08	-
	<u>2,570,809.62</u>	<u>475,721.76</u>

7. 应交税费

2019年6月30日

土地使用税 561,422.27

海南金海湾投资开发有限公司
 资产负债表附注（续）
 2019年6月30日

单位：人民币元

六、 合并资产负债表主要项目注释（续）

8. 一年内到期的非流动负债

	2019年6月30日
一年内到期的长期借款	<u>620,000,000.00</u>

9. 长期借款

	2019年6月30日
抵押借款	<u>3,100,000,000.00</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>620,000,000.00</u>
	<u>2,480,000,000.00</u>

于2019年6月30日，上述借款的年利率为5.39%。

本期发生拖欠的负债本金为零，利息为人民币80,245,565.22元。于2019年6月30日，发生拖欠的负债本金累计为零，利息累计为人民币84,886,954.11元。

10. 实收资本

注册资本及实收资本

	2019年6月30日	
	人民币	比例
桐乡市南海明珠股权投资合伙企业（有限合伙）	2,375,000,000.00	44.73%
海航基础产业集团有限公司	1,935,000,000.00	36.44%
海航地产控股（集团）有限公司	650,000,000.00	12.24%
海航地产集团有限公司	<u>350,000,000.00</u>	<u>6.59%</u>
	<u>5,310,000,000.00</u>	<u>100%</u>

六、 合并资产负债表主要项目注释（续）

11. 未分配利润

	2019年1-6月
上年年末未弥补亏损	(470,535,942.74)
净亏损	(28,510,104.78)
期末未弥补亏损	(499,046,047.52)

七、 或有事项

本公司于2018年度收到海口市海洋督察整改工作领导小组办公关于印发《海口市三个围填海项目“一岛一策”整治方案》的通知，其中明确对于南海明珠项目的问题及整改措施，要求严格围填海项目用海和用地管理，规范填海形成土地后的开发建设，实施海洋环境治理措施，改善项目附近海域生态环境质量和生态系统服务功能。本公司根据由国家海洋环境监测中心编制、原海口市海洋和渔业局组织评审的《海口南海明珠生态岛项目海洋生态保护与修复方案》进行南海明珠项目修复工作，计划投资人民币75,932,000.00元，其中已确定的生态修复项目金额共计人民币63,188,700.00元（含已与海口市人民政府议定但未签约的西海岸假日海滩岸段整治及修复项目拟投资金额人民币54,000,000.00元），已执行合同金额人民币8,948,700.00元，实际支付合同款项人民币5,924,600.00元，本公司对剩余尚未签订合同的金额可能存在待履行的义务。

根据本公司梳理的工程合同台账数据，南海明珠二期及相关项目总工程量（含建安及前期费用）约人民币3,500,935,226.43元，已入账的工程合同款为人民币3,378,603,722.25元。由于截至目前公司就前期费用尚未完成政府项目结（决）算审计及供应商结算，相关调整金额无法最终确定，公司存在未来待履行的义务。

本公司于2016年就南海明珠二期与海口市国土资源局签订了国有建设用地使用权出让总合同，合同规定二期91宗土地成本按照经审计的一期填海成本先行核收土地出让金，待土地评估和填海成本审计及财务决算完成后，按土地评估价抵减已缴纳的海域使用金和填海成本，再逐宗用地签订出让合同，核定土地出让金，并按照最终核定价格“多退少补”。因此可能涉及后续土地出让金的补缴事项，但截至目前填海成本审计和财务决算尚未完结，土地评估未启动，预计产生的财务影响难以估计。

七、或有事项（续）

本公司开展的南海明珠项目一期、二期土地地基处理工作已完成，但由于人工吹填地基的特殊性，为了避免后续地基沉降对建设影响及确保公众安全，2018年经专家评审，截至2018年10月份工程地基仍需资产沉降，需确保在各项地基沉降指标要求及预期后方可开展市政设施等土地开发建设。截至2019年6月30日，公司尚未对于土地沉降进行评审更新，相关土地沉降问题可能会对未来发展进度产生影响。

八、承诺事项

2019年6月30日

已签约但未拨备
资本承诺

611,765,143.00

九、资产负债表之批准

本资产负债表业经本公司董事会于2019年11月29日决议批准。