



# 海昌控股有限公司

## HAICHANG HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號：2255

### 年度報告 2014





## 目 錄

公司簡介	1	合併損益表	78
公司資料	2	合併全面收益表	79
財務摘要	4	合併財務狀況表	80
主席報告	8	合併權益變動表	82
管理層討論及分析	12	合併現金流量表	84
董事及高級管理層	26	財務狀況表	86
董事會報告	38	財務報表附註	87
企業管治報告	57	本集團持有之主要物業	185
投資者關係	75		
獨立核數師報告	76		



## 公司簡介

海昌控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）是一家中國領先的主題公園及配套商用物業開發及運營商。本集團的主題公園可通過園內遊樂項目以及主題公園周邊的配套商用物業所提供的配套服務，提供一種綜合性的主題公園、休閒、餐飲和購物體驗。繼本集團於二零一四年十二月完成收購大連發現王國和重慶加勒比海水世界後，本集團已擴展其主題公園組合和加強在中國的戰略地域佈局。本集團目前在中國大連、青島、天津、煙台、武漢、成都及重慶經營六座以極地動物為特色的海洋主題公園、一座冒險主題遊樂園及一座水世界。本集團所有海洋主題公園、冒險主題遊樂園及水世界從開業起均一直由本集團高級管理團隊營運。根據世界主題娛樂協會(TEA)和AECOM的聯合調查，按二零一三年遊客入園人次（即基於實際入園人次計算的遊客人數）計算，本公司位列全球前十大主題公園運營商。於二零一四年全年，本集團所擁有及營運的八個主題公園的入園人次（根據實際入園的遊客人數計算）及購票人次（根據門票銷售的遊客人數計算）錄得雙增長。本公司於二零一四年三月十三日成功將其股份在香港聯合交易所有限公司上市。有關本公司的其他資料，可瀏覽本公司網站[www.haichangholdings.com](http://www.haichangholdings.com)。



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

王旭光 (行政總裁)  
趙文敬 (聯席總裁)  
曲乃強 (聯席總裁)

#### 非執行董事

曲乃杰 (主席)  
井上亮  
袁兵

#### 獨立非執行董事

方紅星  
孫建一  
魏小安 (自二零一四年五月二十七日起辭任)  
謝彥君 (自二零一四年八月二十二日起獲委任)

### 公司秘書

余亮暉 (HKICPA, AICPA) (自二零一五年三月二十七日起辭任)  
邢軍 (HKICS, ICSA) (自二零一五年三月二十七日起獲委任)

### 授權代表

王旭光  
余亮暉 (HKICPA, AICPA) (自二零一五年三月二十七日起辭任)  
邢軍 (HKICS, ICSA) (自二零一五年三月二十七日起獲委任)

### 法律顧問

有關香港法律  
郭葉陳律師事務所

有關中國法律  
遼寧智庫律師事務所

### 合規顧問

國泰君安融資有限公司

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

### 審計委員會

方紅星 (主席)  
孫建一  
魏小安 (自二零一四年五月二十七日起不再為成員)  
謝彥君 (於二零一四年八月二十二日獲委任)

### 薪酬委員會

孫建一 (主席)  
王旭光  
方紅星

### 提名委員會

曲乃杰 (主席)  
孫建一  
魏小安 (自二零一四年五月二十七日起不再為成員)  
謝彥君 (於二零一四年八月二十二日獲委任)

### 風險管理及企業管治委員會

袁兵 (主席)  
方紅星  
魏小安 (自二零一四年五月二十七日起不再為成員)  
謝彥君 (於二零一四年八月二十二日獲委任)

### 獨立董事委員會

孫建一 (主席)  
方紅星  
魏小安 (自二零一四年五月二十七日起不再為成員)  
謝彥君 (於二零一四年八月二十二日獲委任)

### 中國主要營業地點及總部

中國  
遼寧省大連市  
中山區  
華樂街漣景園1號

## 公司資料

### 註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

### 香港營業地點

香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場二期2606-2607室

### 開曼群島股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
PO Box 1093, Boundary Hall  
Cricket Square  
Grand Cayman, KY1-1102  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要往來銀行

中國進出口銀行遼寧省分行  
中國建設銀行股份有限公司大連中山支行  
中國工商銀行股份有限公司大連經濟技術開發區分行  
中國工商銀行股份有限公司青島市南第四支行  
中國工商銀行股份有限公司武漢東西湖支行  
中國工商銀行股份有限公司成都高新技術  
產業開發區支行  
中國工商銀行股份有限公司天津經濟開發區分行  
大連銀行股份有限公司第一中心支行  
招商銀行大連分行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
法國巴黎銀行香港分行

### 股份代號

2255

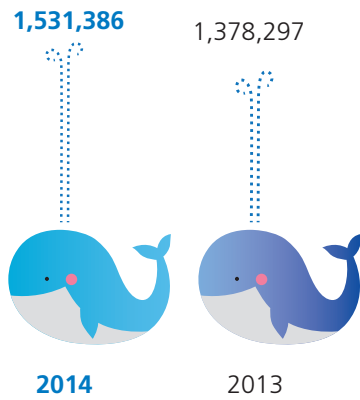
### 公司網址

<http://www.haichangholdings.com>

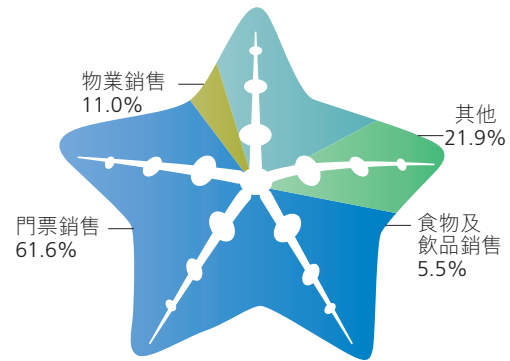
## 財務摘要

- 收入增加約11.1%至約人民幣1,531.4百萬元
- 年內溢利增加約65.1%至約人民幣211.5百萬元
- 母公司擁有人應佔溢利增加約77.1%至約人民幣192.0百萬元

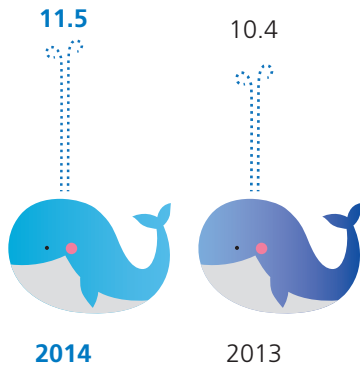
收入 (人民幣千元) (經審核)



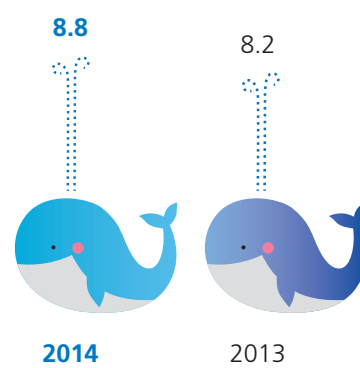
分部收入



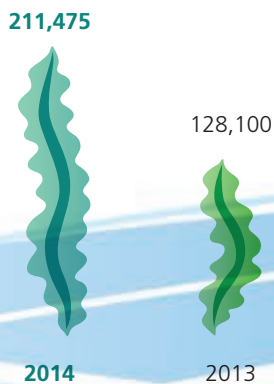
入園人次 (百萬人次)



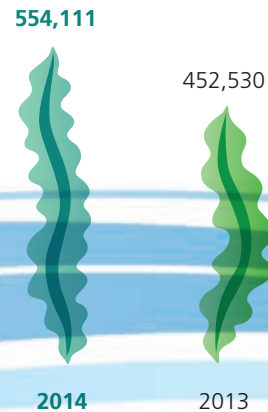
購票人次 (百萬人次)



溢利 (人民幣千元) (經審核)



EBITDA (人民幣千元)



## 財務摘要

摘錄自己公佈的經審核財務報表之本集團於過去五個財政年度的業績及資產及負債概要載列如下。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 人民幣千元 (重列)*	二零一一年 人民幣千元 (重列)*	二零一二年 人民幣千元 (重列)*	二零一三年 人民幣千元 (重列)*	二零一四年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	977,031	904,687	1,112,884	1,378,297	<b>1,531,386</b>
毛利	457,556	372,493	460,702	589,305	<b>673,617</b>
除稅前溢利	309,708	141,568	210,829	217,194	<b>375,368</b>
所得稅開支	(114,720)	(70,983)	(115,628)	(89,094)	<b>(163,893)</b>
年內除稅後溢利	194,988	70,585	95,201	128,100	<b>211,475</b>
歸屬於：					
母公司擁有人	158,515	50,621	73,006	108,393	<b>191,984</b>
非控股權益	36,473	19,964	22,195	19,707	<b>19,491</b>
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	3,664,361	4,514,456	5,153,276	4,842,934	<b>5,091,280</b>
流動資產	2,886,986	4,551,851	4,057,513	3,350,623	<b>3,342,737</b>
流動負債	3,214,490	4,337,397	4,016,498	3,139,934	<b>2,271,818</b>
非流動負債	1,760,842	3,404,859	3,370,943	3,391,655	<b>2,434,197</b>
股東權益	1,576,015	1,324,051	1,823,348	1,661,968	<b>3,728,002</b>

\* 由於本集團於二零一四年十二月收購大連發現王國及重慶加勒比海水世界，而該等收購是在共同控制下實體的業務合併，因此過往年度的財務數字經已重列。有關詳情載於合併財務報表附註3.2。







# OUR THEME PARKS



6 天津極地海洋世界



7 成都極地海洋世界



8 武漢極地海洋世界



9 重慶加勒比海水世界



10 三亞海棠灣夢幻世界(規劃中)



## 主席報告

### 尊敬的各位股東

本人欣然代表海昌控股有限公司（「海昌控股」、「本公司」）董事會（「董事會」）提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）二零一四年度全年報告。

截至二零一四年十二月三十一日止十二個月（「本年度」），本集團營業額約人民幣1,531,400,000元，較上年度增加約11.1%；本年度溢利增加約65.1%至約人民幣211,500,000元；母公司持有人應佔溢利增加約77.1%至約人民幣192,000,000元。淨負債率19.9%，同比降低約134.7%。本年度八個主題公園的入園人次增長10.6%至約11,494,200人次，購票人次增長7.5%至約8,773,183人次。

通過加強品牌推廣、策劃季節性主題活動、積極佈局互聯網銷售渠道，我們的入園人次實現了穩定增長；通過項目場館升級改造增加遊樂內容，創新園內收費娛樂項目和演藝活動，產品服務體系和遊客體驗得到諸多提升；溫泉、婚慶、兒童娛樂等商業業態的引入，加強了配套商業與主題公園的協同效應，使得出租率、租戶結構、租金水平得到明顯改善。得益於上述舉措，我們的經營業績顯著提高，向股東和投資者交出了一份合格的答卷。

日益競爭激烈的市場環境向我們提出了新的挑戰，除了確保上海海昌極地海洋公園及三亞海棠灣夢幻世界項目的按期開工、開業，尋求重點城市投資機會和全球範圍併購機遇，持續加強本集團在主題公園領域的核心競爭優勢，「創新」將是我們未來長期的發展戰略和主線。

## 主席報告

我們將持續提升動物保育管理技術和項目設計開發及運營管理體系兩大競爭力，並積極轉化為管理諮詢和技術管理輸出服務生產力，提供諸如水族館、海洋文化主題餐廳、兒童娛樂等海洋主題嵌入式產品的設計、安裝及維護服務，使之成為公司品牌發展和利潤提升的增長動力。加強股東資源整合和專業團隊組建，以及海洋主題文化娛樂內容製作能力，開發兒童娛樂、文化演藝和娛樂產品，實現合理佈局、快速複製、優異回報，打造海洋主題為主的自主知識產權文化內容供應商。我們堅信，「創新」將會為我們的發展注入新的活力和動力，也會為投資者帶來更豐厚的回報。

展望新的一年，隨着產業結構優化和產業升級趨勢向好，旅遊業作為國民經濟戰略性支柱產業的作用將更加凸顯，受惠於快速發展的旅遊市場和持續擴大的消費群體，我們的主題公園業務和創新業務將會獲得更多的發展機遇，從而令我們的競爭優勢更加明顯。

發展的同時，我們也將繼續堅守作為企業公民的責任和義務，通過建設動物保育科研中心、創立動物保護公益基金、持續參與和推廣科普活動、動物救助等公益活動實踐社會責任和環境保護承諾。

## 致謝

本人謹代表董事會向管理團隊和全體員工的辛勤工作致以誠摯感謝，並向各位股東、業務伙伴的支持和信任致意。新的一年本集團必將再接再厲，以更優秀的業績回饋股東。

主席  
曲乃杰

二零一五年三月二十七日











## 管理層討論及分析

### 行業概覽

隨著國民經濟發展、居民收入水平的增長、基礎設施完善、休假政策的變化以及中國運輸基建逐步發展，中國旅遊行業已進入大眾消費快速增長時期，旅遊已成為許多中國人生活方式的一部份。

據國家旅遊局《二零一五年全國旅遊工作會議工作報告》，二零一四年中國旅遊業實現平穩增長。預計二零一四年國內旅遊36億人次，增長10.0%；全年旅遊總收入約人民幣3.3萬億元，增長11.0%；國內旅遊從一九八四年約2億人次到二零一四年約36億人次，增長了約17倍。國民人均出遊從一九八四年的0.2次到二零一四年的2.6次，增長了約12倍。入境旅遊從一九七八年約180萬人次增加到二零一四年約1.28億人次，增長約69.7倍，年均增長12.6%；國際旅遊收入亦從約2.63億美元增加到約565億美元，增長約213.8倍，年均增幅達到16.1%。因為中國的旅遊消費能力快速增長，中國已成為世界最大的國內旅遊市場。



海底晚宴



## 管理層討論及分析



大連發現王國

旅遊小鎮建設、大型景區和度假區建設以及醫療健康旅遊、養生養老旅遊、自駕車房車旅遊、郵輪遊艇旅遊、網絡在線旅行社等旅遊項目和旅遊商品、戶外休閒用品、旅遊裝備製造業等正在成為旅遊投資的熱點領域。

### 監管及政府支持

預期中國政府將繼續對旅遊及休閒產業給予極大的重視和支持。除已經實施的一系列政策、法律和法規（如《國民旅遊休閒綱要（二零一三至二零二零年）》和二零一三年四月二十五日頒佈並於二零一三年十月一日生效的《中華人民共和國旅遊法》），國務院於二零一四年八月二十一日發佈《關於促進旅遊業改革發展的若干意見》（「意見」），部署進一步促進中國旅遊業改革發展。意見明確了今後一個時期旅遊改革發展的重點任務，即增強旅遊發展動力，拓展旅遊發展空間，優化旅遊發展環境。針對當前中國旅遊改革發展中存在的困難和問題，在落實帶薪休假制度、加強旅遊基礎設施建設、新形勢下支持旅遊業發展的財政金融政策、完善旅遊用地管理制度、優化旅遊人才發展的體制機制等方面提出了措施。二零一五年三月，中國國務院總理李克強先生在政府工作報告中，提出「提升旅遊休閒消費」、「落實帶薪休假制度」、「推動國家旅遊品牌的擴張和多元發展」、「大力發展旅遊等生活和生產服務業」等相關旅遊業發展目標和舉措。

在中國，旅遊業對相關產業的貢獻不斷凸顯，對住宿業的貢獻率超過90%，對民航和鐵路客運業的貢獻率超過80%，對文化娛樂業的貢獻率超過50%，對餐飲業和商業的貢獻率超過40%。由於旅遊業與其相關產業的融合不斷深化，旅遊新產品、新業態層出不窮，旅遊企業類型不斷拓展，旅遊服務模式進一步優化，旅遊業及其相關產業與各產業已經形成綜合性的產業體系。由於中國旅遊業佔中國國內生產總值的比例，相對於發達國家的比例仍較低，預期未來中國旅遊業有龐大增長潛力。

二零一四年中國旅遊業實際完成投資約人民幣7,053億元，同比增長32.0%。比第三產業投資增速高約15.0%，比全國投資增速高約16.2%。預計未來三年，旅遊直接投資將超過人民幣3萬億元。鄉村旅遊開發、

未來三年，預期中國政府將繼續深化旅遊體制改革，為旅遊業發展注入強勁動力；加強旅遊法規和標準化建設，提升目的地旅遊公共服務功能，推進交通便捷服務體系建設，創新區域旅遊合作機制，創新旅遊新投融資平台，大力扶持旅遊企業創新發展，鼓勵積極開發市場需求旺盛的休閒度假產品，及高品位的主題公園和旅遊演藝節目，中國旅遊業將迎來更多的發展機遇。

## 業務回顧

本集團是一家中國領先的主題公園及配套商用物業開發及營運商。本集團的主題公園可通過園內遊樂項目以及主題公園周邊的配套商用物業所提供的配套服務提供一種綜合主題公園、休閒、餐飲和購物的體驗。繼本集團於二零一四年十二月完成收購大連發現王國和重慶加勒比海水世界後，本集團已擴展其主題公園組合和加強在中國的戰略地域據點。本集團在中國大連、青島、天津、煙台、武漢、成都及重慶經營著六座以極地動物為特色的海洋主題公園、一座冒險主題遊樂園及一座水世界。本集團的主要優勢資產為於主題公園展出龐大及種類繁多的動物種群。本集團所有海洋主題公園、冒險主題遊樂園及水世界從開業起均一直由本集團高級管理團隊營運。

於二零一四年全年，本集團所擁有及營運的八個主題公園的入園人次（根據實際入園的遊客人數計算）及購票人次（根據門票銷售的遊客人數計算）錄得雙增長。截至二零一四年十二月三十一日止十二個月，本集團八個主題公園的入園人次由截至二零一三年十二月三十一日止十二個月的約10,393,742人次增加10.6%至二零一四年同期的約11,494,200人次。本集團八個主題公園的購票入場人次則由截至二零一三年十二月三十一日止十二個月的約8,161,540人次增加7.5%至二零一四年同期的約8,773,183人次。

品牌建設方面，通過加強本集團內部培訓統一品牌的使用，並完成了新主題公園卡通形象的設計和使用規範，為品牌推廣和衍生產品開發奠定基礎，同時深化和推廣了「海昌控股」品牌，健全了品牌管理制度。通過與中央電視台等主流媒體的合作，持續擴大品牌宣傳力度。營銷推廣方面，除了已初步搭建完畢並運行的官方網絡、新媒體平台，本集團亦積極佈局互聯網銷售平台，與眾多在線旅行社展開廣泛合作，優化渠道結構及結合線下活動擴大銷售份額。本集團並加大主題公園內智慧園區的建設，新增二維碼應用、導遊手機應用程式及園區公共無線網絡。本集團亦引入了區域市場開拓網格化管理模式，重視對新客群和新合作夥伴以及季節性主題活動的開發，以平抑淡旺季客流，確保入園人次隱定增長。本集團於二零一四年的一月和三月分

## 管理層討論及分析

別推出了「南極童話村」、「海昌小小旅行家」活動，並於其後二零一四年暑期與淘米控股有限公司（紐約證券交易所股份代號：TAOM）合作推出「海昌小小魔法師－摩爾莊園大冒險」活動。藉著這些活動，本集團提升了市場和媒體關注度，同時刺激了遊客參觀其主題公園，特別是兒童家庭客群。於二零一四年內，本集團榮獲多個獎項，例如「二零一四年度中國旅遊企業20強」、「2014年度最具網絡人氣旅遊集團」及「2014年度中國中國主題公園領軍人物」。

本集團積極採取各種措施優化和提高園內消費收入和盈利水平，並在二零一四年收效明顯。具體包括本集團對原有場館進行升級改造以增加遊樂內容，提升遊客體驗。自主創意並實施多項演藝活動，增強遊客體驗同時宣傳海洋科普。建立並實施體系以保持餐飲服務標準以及統一作業流程。本集團亦採取有效激勵機制和成本管控體制提高收入和利潤、對經營和分成比例模式做科學調整，逐步回收利潤較高的項目為自營以提升毛利率。本集團亦按照遊客的消費模式自主研發休閒主題包裝食品、飲品以豐富產品組合，對園內消費點位置及形象、氛圍做了提升改造；加大產品創新力度、開發多項創意產品和新的互動娛樂體驗項目以豐富遊客體驗維度。

於二零一四年，本集團公園業務及其他分部的收入顯著增長。來自公園業務及其他分部的收入由二零一三年約人民幣978.3百萬元增至二零一四年約人民幣1,111.6百萬元。於二零一三年及二零一四年來自物業發展及持有分部的收入分別約為人民幣400.0百萬元及人民幣419.8百萬元。於二零一三年及二零一四年，本集團的總收入分別約為人民幣1,378.3百萬元及人民幣1,531.4百萬元。

另外，本集團為延續並深化與香港海洋公園公司的合作範圍，例如開展品牌及市場推廣、人才培養、動物保育、技術交流等活動，以帶動全球支持持續不斷的環境保育工作，尤其保護海洋環境及生物多樣性，本集團與香港海洋公園公司於二零一四年八月二十五日訂立合作備忘錄，並建立一個合作框架。董事會相信，合作備忘錄讓本集團能夠分享經驗並增強彼等在不同領域的專業知識、實現優勢資源共享、通過舉辦動物教育活動及環保活動來提升其品牌的知名度及國際化程度，而更重要的是向公眾提倡動物保育及環境保護的重要性。合作備忘錄達致彼此互惠互利，符合本公司及股東的整體利益。

本集團與同程網、攜程網、去哪兒網、淘寶網等領先的電子商務企業達成合作，豐富營銷渠道，並探索線上對線下深入合作模式；本集團亦已積極推進跨界合作，並探索海洋主題文化產業發展，除與淘米網合作開展主題營銷活動及摩爾舞台劇主題巡演活動外，亦聯合淘米網打造《摩爾莊園大電影3：魔幻列車大冒險》。此外，周星馳投資的3D魔幻電影《美人魚》已加入本集團極地海洋世界概念中的某些元素和特色。



## 管理層討論及分析

為了提供公園遊客綜合旅遊體驗及從主題公園鄰近物業的潛在升值的得益，本集團亦在主題公園附近開發、銷售及選擇性持有配套商用物業。本集團繼續貫徹以休閒體驗、生活服務為核心，促進主題公園與臨近商業物業協同發展的概念，通過前瞻性規劃產品定位，強化營銷渠道拓展，加強銷售款管理，有效促進了持作銷售物業的銷售。因此，截至二零一四年十二月三十一日止十二個月，本集團達致持作銷售物業預期的銷售目標。通過分析產品組合結構，定期評估和篩選租戶，強化產品多業態互補，物業服務標準化管理，本集團成功調整投資型物業租戶結構，並開發了溫泉、婚慶、兒童娛樂等更加豐富及租金收入水準較高的租戶群。二零一四年，本集團的商業租賃分部業務亦較二零一三年同期改善，可租賃面積、出租率、租金收入大幅增長。本集團已著手研究商業自營業態並已初步完成對若干有良好協同效應的自營產品研發，其中包括主題酒店及主題餐廳等，以增加遊客在景區的逗留時間和消費的可能性。

在行業交流方面，本集團於二零一四年三月參加了在西班牙召開的第四十二屆歐洲水生哺乳動物協會(EAAM)年會，以及二零一四年五月在澳大利亞召開的第四十五屆國際水生動物醫學協會(IAAAM)年會，通過參與本集團與同行業代表交流並分享了各自在國際交流合作、全球海洋主題公園發展趨勢、動物譜系建立、動物種群管理、動物醫療等方面的觀點和經驗。本集團亦作為主辦方與中國水族館專業委員會、香港海洋公園、國際海洋哺乳動物訓練師協會(IMATA)合作，於二零一四年五月共同開展動物訓練師培訓班。二零一四年五月中旬，本集團進一步受委託承辦了國家海洋局極地科普教育基地年會。隨後於二零一四年九月，本集團受邀參加了第二十二屆國際動物園教育者協會會議，以及美國動物園和水族館協會(AZA)和IMATA的會議，並分別於二零一四年十月和十一月參加了首屆兩岸三地水族館論壇、中國自然科學博物館協會水族館專業委員會學術年會。本集團亦與日本歐力士集團不動產及水族館事業部建立定期雙向交流機制，促進主題商品研發、管理經驗及科研成果交流等工作。透過上述交流合作，本集團獲取了國際同行的先進運營管理和科研經驗，同時也擴大了在海洋主題公園行業內的影響力。

## 管理層討論及分析

在動物繁育和科研方面，本集團於二零一四年共繁育十個種類，一百多極地海洋動物。本集團於二零一四年九月與國家野生動物保護協會水生野生動物保護分會合作頒發年度「海昌獎」，旨在表彰在水生野生動物保護、研究、科學教育領域做出突出貢獻的組織和個人，並於二零一四年十二月與青島農業大學簽署合作協議成立極地海洋動物研究中心，開展極地海洋動物科學研究，積極將科研成果轉化為動物保育技術生產力，促進學研和產業發展的融合。在公司內部通過創辦以動物管理、醫療、訓練等為主要內容的技術內刊、創建內部動物科研交流會機制，本集團亦提升了員工的技術知識及表現。

本集團為獎勵現有管理層作出貢獻以及鼓勵及維持本公司與管理層的長期服務關係，分別於二零一四年十一月十九日採納了一項管理層購股計劃及於二零一五年一月十三日擴展該計劃，以向本集團的董事、管理層或其他核心僱員或已經或將會為本集團的發展及營運作出貢獻的任何其他人士（統稱「合資格參與者」）提供機會持有本公司股份（「股份」）。使其有機會分享本集團未來價值及增長及使其個人利益與本公司及其股東的利益保持一致。合資格參與者將擁有與所購入任何計劃股份相關的所有權、收益權及投票權。董事會日後可能進一步鼓勵管理層增持彼等於本公司的股權。

本集團致力於建立良好的投資者關係及公共關係，集團管理層尤其重視與投資者的交流。本集團於股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）後通過舉辦大規模的業績發佈會、股東週年大會、業績公佈後非交易路演、投資者反向路演，以及參加投行組織的專題投資論壇、峰會等活動，就集團運營現狀、行業前景、發展戰略及未來計劃等問題與百餘家投資機構展開交流。一方面，管理層亦會通過一對一／一對多會面及電話會議以及向投資者定期發送公司月訊等形式積極主動開展與投資者頻繁的互動，以增強投資者對本集團的認知和理解。另一方面，本集團與中國及香港的新聞媒體建立了雙向溝通機制，多次在香港及項目所在地開展了媒體的反向路演活動，並積極參與專業媒體的上市公司評獎及行業交流活動。

## 業務前景

本集團將繼續專注於發展兩項籌備中專案－上海海昌極地海洋公園（前稱上海海昌極地海洋世界）及三亞海棠灣夢幻世界，以及與大連老虎灘海洋公園（「虎灘公園」）（持有營運大連老虎灘海洋公園的大連老虎灘海洋公園有限公司（「大連老虎灘」，本集團旗下附屬公司之一）41.7%權益的國有企業）的合作事宜。

### 上海海昌極地海洋公園

預計上海海昌極地海洋公園將開發為本集團旗艦海洋主題公園，且成為上海市的新地標，並會興建配套商用物業。海洋主題公園將展示南北極海洋動物、海洋魚類和海洋生物，以及大型遊樂設備、特效電影、動物表演和水上巡遊。

誠如本公司日期為二零一五年一月十八日有關完成收購用於開發上海海昌極地海洋公園的公園部份（包括一個主題公園及配套酒店）的地塊的公告所披露，本集團已於二零一五年一月十六日透過掛牌出售程序以人民幣728.1百萬元中標有關地塊的土地使用權，並訂立相關土地出讓合同，對發展這項專案又邁進一大步。上海海昌極地海洋公園的建立將被視為本集團的主要業務發展里程碑，將有助於實現本集團在長三角地區和中國一線城市的佈局戰略，鞏固和提升本集團作為中國主題公園及配套商業物業領先開發商及運營商的地位。

### 三亞海棠灣夢幻世界

三亞海棠灣夢幻世界位於三亞海棠灣「國家海岸」，預計將被發展為國際旅遊景點，該項目預期為遊客提供娛樂活動，是一座集休閒、餐飲、購物、文化及娛樂等於一體的大型綜合性項目。就項目旅遊相關部份的項目土地而言，本集團已於二零一四年一月十六日與當地政府當局訂立土地租賃合約。於同年六月三十日，本集團委託的設計公司完成項目用地概念規劃，並向三亞市政府主管部門初步匯報通過。同年七月，負責三亞海棠灣地區總體規劃審批的中國城市規劃設計院通過了項目約十萬平方米建築面積指標。本集團已與三亞市海棠灣管理委員會就項目旅遊相關部份的項目用地施工簽署協定，並於同年八月開始根據協議展開部份項目用地的綠化和道路施工工作。

就配套商用物業的項目土地而言，本集團預期當地政府部門會分階段宣佈相關項目土地的土地招標、拍賣或掛牌程序，本集團將繼續與相關政府部門溝通並推進部份旅遊相關部份項目用地和配套商用物業用地的出讓工作。



## 管理層討論及分析

### 大連老虎灘公園

在回顧年度內，海昌（中國）有限公司、大連老虎灘及虎灘公園為加強及擴展本集團與虎灘公園就大連老虎灘公園運營及管理的現有合作訂立了合作框架協議（「合作框架協議」）。根據合作框架協議，虎灘公園須僅委任大連老虎灘管理大連老虎灘公園，且大連老虎灘有權在園內發展、運營及管理任何新景點。縱然訂約方已就合作框架協議建議合作的主要條款及條件的細節達成一致，唯彼等仍需要額外時間落實最終協議，訂約方將會盡快落實最終協議的所有條款及條件。於二零一五年二月，本集團與虎灘公園就二零一四年度大連老虎灘公園的門票銷售收入結算方法達成共識，並就二零一五年度市場營銷和推廣、票證管理、結算、數據統計、新項目發展等多方面的事項達成合作意向。

此外，本集團計劃持續加強並推進海洋特色旅遊休閒目的地建設，並創新開發海洋文化技術服務體系及產品輸出服務，設立合理佈局產品區域，立志打造中國第一海洋文化旅遊休閒品牌，成為國際化的海洋文化特色旅遊休閒平台型企業。本集團的主要計劃如下：

#### 持續加強現有主題公園的持續吸引力和區域內競爭優勢，和開發區域內有特色文化的旅遊休閒目的地

完善以開發旅遊休閒目的地為目標、以協同和創新為原則的資本性投入機制，提升現有主題公園的產品服務。增加現有主題公園的娛樂互動內容，在自持及出租商業中發展特色酒店、溫泉、主題餐廳、咖啡店、兒童娛樂項目。每年本集團會預留經營收入一定比例的額度進行主題公園的升級改造和自營業態的組建運營，預期未來三至五年內分步安排完成現有八家公園的升級，以提升現有公園作為區域性旅遊休閒目的地的持續吸引力。通過科技引入、海洋文化特色導入、國際品牌合作等手段，本集團將能夠藉加強其園內娛樂的內容和增加園內消費的能力，增加收費娛樂內容以及非門票消費產品的吸引力，來改善非門票營運收入的收入和毛利率。通過架構改革、技術創新及制度完善等手段，實現成本合理管控，保持較好的EBITDA與收入比率水平。

### 完成上海海昌極地海洋公園及三亞海棠灣夢幻世界的發展及和大連老虎灘公園統一運營，尋求一線旅遊消費城市和國家戰略重點城市項目投資機會，及全球範圍內併購機會

上海海昌極地海洋公園定位比肩將於上海浦東興建的迪士尼主題樂園的旗艦型極地海洋公園、三亞海棠灣夢幻世界將定位為中國最具吸引力的海洋文化特色娛樂休閒目的地，在開發運營中注重國際化智識產權合作，合作開發國際化消費品和服務內容，預期於二零一五年內完成三亞海棠灣夢幻世界的土地摘牌及開工建設，於二零一七年完成上海海昌極地海洋公園開發建設，並具備中國有關政府當局規定的所有開園條件。其後三年內力爭完成對大連老虎灘海洋公園的初步改造方案並開始重建。積極尋求在一線旅遊消費城市和國家戰略實施重點城市的合適專案投資機會，一年內對儲備發展城市進行充分調研，評估發展可行性，其後三年內啟動新投資計劃。積極尋求全球範圍內的縱向及橫向併購機會。注重不同形式的國際戰略合作，共同開發國際化旅遊消費產品和服務內容。

### 持續提升動物保育管理技術和項目設計開發及運營管理體系兩大核心競爭力，並積極轉化為管理諮詢和技術管理輸出服務生產力

本集團將繼續倡導人與動物和諧和環保公益概念；制定動物保護保育戰略；建設動物保育科研中心，創建動物保護公益基金；持續投入加強動物保育管理技術研究，並積極加強與行業內龍頭企業和科研院所合作，以突出並加強其在國際同行內的地位，並積極推動科研成果轉化為產業生產力。持續提高其項目開發和管理程序中各個階段（如場館設計、建設、運營、管理）的綜合和單項能力，成立管理諮詢和技術服務公司積極向市場推介行銷諮詢和技術管理服務，並充分利用連鎖佈局的優勢發展區域內更多輸出服務機會，使之成為公司品牌發展和利潤提升的增長動力。突出加強設計與策劃能力，順應商業服務業迅猛發展的潮流，提供諸如水族館、海洋文化主題餐廳、兒童娛樂等海洋主題嵌入式或可移動式產品的設計、安裝、維生系統維護服務。

## 管理層討論及分析

### 打造海洋主題文化娛樂內容製作能力，開發兒童娛樂、文化演藝和娛樂產品

充分評估室內兒童娛樂專案的客戶需要、市場競爭現狀和發展趨勢，在具備領先創意和獨特內容製作能力保證的基礎上，從客戶需要出發，以快速投資回報為前提，合理佈局，快速複製。以「場景戰略」為構想，賦予現有和待發展主題公園場景文化內涵，並積極開拓線上虛擬場景開發創意，組建具有創意能力和內容製作能力的設計團隊，打造海洋主題為主的自主智慧財產權文化內容供應商。充分利用股東資源，引入美日韓和國內的先進文化娛樂企業開展合作，開發海洋科普知識主題的兒童劇和動漫作品，並與主流媒體開展合作。依托本集團可持續的創意研發能力，升級現有海洋文化表演並創新大型海洋文化秀。

## 財務回顧

### 收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣1,531.4百萬元（二零一三年：人民幣1,378.3百萬元），較上年度增加約11.1%。營業額增加，是由於來自公園運營、物業發展及持有及其他分部的收入增加所致。

來自本集團公園營運及其他分部的收入由二零一三年約人民幣978.3百萬元，增加13.6%至二零一四年約人民幣1,111.6百萬元，主要由於門票銷售增加以及非門票收入增加所致，購票人次的增長是以上增加的主要原因。截至二零一四年十二月三十一日止年度，八個主題公園的購票入場人次由二零一三年約816萬人，增加至二零一四年約877萬人，其所帶來的門票銷售收入由截至二零一三年約人民幣832.6百萬元，增加13.3%至二零一四年約人民幣943.1百萬元。非門票銷售收入由二零一三年約人民幣145.7百萬元，增加15.6%至截至二零一四年約人民幣168.5百萬元。

來自本集團物業發展及持有分部的收入由二零一三年約人民幣400.0百萬元，增加5.0%至二零一四年約人民幣419.8百萬元，其中來自物業銷售的收入由約人民幣375.5百萬元減少1.0%至約人民幣371.7百萬元，來自租金收入由約人民幣24.5百萬元增加96.3%至約人民幣48.1百萬元。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由二零一三年約人民幣789.0百萬元，增加8.7%至二零一四年約人民幣857.8百萬元，與收入增加相符。



## 毛利

本集團整體毛利上升約14.3%至約人民幣673.6百萬元（二零一三年：人民幣589.3百萬元），而整體毛利率輕微改善至44.0%（二零一三年：42.8%）。

本集團公園營運及其他分部的毛利增加24.0%至約人民幣545.7百萬元（二零一三年：人民幣440.0百萬元），而公園營運及其他分部的毛利率則由二零一三年的45.0%改善至二零一四年的49.1%，主要由於二零一四年本集團主題公園的整體入園人數增加帶動主題公園的收入增加，而同期本集團多數主題公園的經營開支相對穩定。

本集團的物業發展及持有分部的分部毛利下降14.3%至約人民幣127.9百萬元（二零一三年：人民幣149.3百萬元）。本集團的物業發展及持有分部毛利率為30.5%（二零一三年：37.3%）。此分部的毛利率下降主要由於與上一同期比較，已銷售物業的類型的不同所致。

## 其他收入及收益

本集團其他收入及收益由二零一三年約人民幣284.9百萬元，增加18.1%至二零一四年約人民幣336.3百萬元，主要由於二零一四年投資物業的租賃面積以及租金水平均得以提升，進而使得投資物業公允價值估值收益增加所致。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一三年約人民幣100.0百萬元，增加20.5%至二零一四年約人民幣120.5百萬元，主要由於本集團二零一四年為配合上市而加大對各主題公園的宣傳推介費用以及由於門票銷售收入增加所帶來的旅行社佣金增加所致。

## 行政費用

本集團的行政費用由截至二零一三年約人民幣200.9百萬元，增加32.2%至截至二零一四年約人民幣265.6百萬元，主要由於二零一四年若干與上市有關的開支以及因本集團上市業務重組所帶來的人員費用增加所致。

## 財務成本

本集團的財務成本由二零一三年約人民幣354.8百萬元，減少45.5%至二零一四年約人民幣193.5百萬元，主要由於二零一四年本集團銀行貸款及其他借款總量大幅下降以及債務結構優化所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅支出由截至二零一三年約人民幣89.1百萬元，增加84.0%至二零一四年約人民幣163.9百萬元，主要由於本集團年內確認的稅前溢利增加以及投資物業的公允價值增值而產生的遞延稅項增加所致。

## 管理層討論及分析

### 年內溢利

由於上文所述原因，本集團年內溢利由二零一三年約人民幣128.1百萬元，增加65.1%至二零一四年約人民幣211.5百萬元，而淨利潤率則由二零一三年的9.3%上升至二零一四年的13.8%。於同期間，母公司擁有人應佔溢利由二零一三年約人民幣108.4百萬元，增加77.1%至二零一四年約人民幣192.0百萬元。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣3,342.7百萬元（二零一三年：人民幣3,350.6百萬元）。本集團的現金及銀行存款約為人民幣1,551.4百萬元（二零一三年：人民幣498.8百萬元），已抵押銀行結餘約為人民幣482.1百萬元（二零一三年：人民幣2.3百萬元），截至二零一四年年底本集團現金及銀行存款增加，主要是由於來自上市的資金募集以及公園運營的收入增加所致。本集團的流動比率約為1.47（於二零一三年十二月三十一日：1.07）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團總權益約為人民幣3,728.0百萬元（二零一三年：人民幣1,662.0百萬元）。總權益增加主要是由於上市致使本公司股本溢價增加，以及本集團於二零一四年十二月從曲乃杰先生收到有關收購大連海昌發現王國主題公園有限公司以及重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司的退返款項所致。於二零一四年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸總額約為人民幣2,770.0百萬元（二零一三年：人民幣3,385.9百萬元）。本集團於二零一三年及二零一四年十二月三十一日計息銀行及其他借貸的還款時間表概列如下：

	二零一四年十二月三十一日		二零一三年十二月三十一日	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
第一年或按要求	1,310,613	47.3%	945,520	27.9%
第二年	375,064	13.5%	525,097	15.5%
第三年至第五年（包括首尾兩年）	819,259	29.6%	1,557,838	46.0%
五年後	265,200	9.6%	357,398	10.6%
總計	2,770,136	100.0%	3,385,853	100.0%

於二零一四年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為19.9%（於二零一三年十二月三十一日：154.6%）。本集團淨負債包括計息銀行及其他借貸、應付關聯公司款項，減現金及現金等值物及應收關聯公司款項。截至二零一四年十二月三十一日的比率大幅下降，主要是由於上市而導致權益總額增加。

上述數字顯示，本集團擁有穩健財務資源，可應付其未來承擔及未來投資以進行擴展。董事會相信，現有財務資源將足夠讓本集團執行未來擴展計劃，而於有需要時，本集團亦能夠按有利條款獲取額外融資。

### 資本架構

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司的股本由普通股組成。

## 或然負債

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業買家獲授按揭融資作出的擔保*	51,788	87,657
就關聯公司獲授融資而向銀行作出的擔保**	-	449,449
	<b>51,788</b>	<b>537,106</b>

\* 本集團就若干銀行授予本集團持作出售落成物業的買家的按揭融資提供擔保。根據該等擔保安排的條款，如買家拖欠償還按揭付款，本集團須償還未償還的按揭貸款連同拖欠買家應付銀行的任何應計利息和罰款。本集團然後將可接管相關物業的法定業權。本集團的擔保期由授出按揭貸款起至買家簽訂抵押協議為止。

於年內，本集團並無因就授予本集團持作出售落成物業的買家的按揭融資提供的擔保產生任何重大虧損（二零一三年：無）。董事認為，如拖欠還款，相關物業的可變現淨值可彌補未償還的按揭貸款的還款連同任何應計利息及罰款，因此，並無就該等擔保作出任何撥備。

\*\* 本集團就授予關聯公司銀行融資而向銀行提供的擔保，董事認為毋需就該等擔保作出撥備。

## 資本承擔

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的資本承擔約為人民幣402.7百萬元（二零一三年：人民幣358.3百萬元），資金將來自營運產生的現金、銀行融資及上市所得款項等多個管道。

## 外匯匯率風險

本集團主要在中國營業。除以外幣計值的銀行存款及銀行借貸外，本集團並無面對任何有關外匯匯率波動的重大風險。人民幣升值會對支付利息及償還外幣計值銀行借貸的價值有正面影響。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，雖然人民幣兌美元及港元的匯率小幅下降，但董事預期人民幣匯率的任何波動對本集團之運營不會有重大不利影響。

## 資產抵押

本集團的銀行貸款由本集團的物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃付款、發展中物業及已抵押銀行結餘作為抵押，於二零一四年年終的總賬面值為人民幣2,735.1百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣1,942.8百萬元）。就有抵押銀行借貸作抵押的資產詳情載於合併財務報表附註31。



## 管理層討論及分析

### 結算日後事項

於結算日後發生之重大事項如下：

1. 於二零一五年一月十三日，曲乃杰先生根據管理層購股計劃透過一名中介人士（彼為曲乃杰先生之聯繫人），按每股1.36港元之價格向若干合資格參與者賣出83,084,476股本公司的普通股，佔本公司已發行股本總額約2.08%。
2. 於二零一五年一月，本集團按總購買代價人民幣728.1百萬元，成功投得位於中國上海總地盤面積約為297,155平方米之地塊的土地使用權，將用作發展上海海昌極地海洋公園。

### 主要收購及出售事項

歐力士（中國）投資有限公司、海昌亞洲投資有限公司、大連海昌集團有限公司與海昌控股（香港）有限公司於二零一三年九月二十四日訂立股權轉讓協議。根據該轉讓協議，於二零一三年八月起計的一年期屆滿後，海昌控股（香港）有限公司將向歐力士（中國）投資有限公司、海昌亞洲投資有限公司及大連海昌集團有限公司收購大連海昌發現王國主題公園有限公司的100%股本權益，代價為相等於人民幣416,621,420.83元的美元。該項收購已於二零一四年十二月十二日完成，而大連海昌發現王國主題公園有限公司已成為本公司的間接的全資附屬公司，其財務業績已併入本集團的財務業績內。

上述收購的詳情載於本公司日期為二零一四年十二月十二日的公告。

大連海昌房地產集團有限公司與大連海昌旅遊集團有限公司於二零一三年九月二十三日訂立股權轉讓協議。根據該轉讓協議，於二零一三年十一月起計的一年期屆滿後，大連海昌旅遊集團有限公司將向大連海昌房地產集團有限公司收購重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司的100%股本權益，總代價為人民幣10,210,831.35元。該項收購已於二零一四年十二月二十二日完成，而重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司已成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績已併入本集團的財務業績內。

上述收購的詳情載於本公司日期為二零一四年十二月二十二日的公告。

除上文披露者外，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無進行有關附屬公司或聯營公司的主要收購或出售事項。

### 僱員政策

計及本集團的八個主題公園，於二零一四年十二月三十一日，本集團於中國合共約有2,400名全職僱員及約400名臨時員工（二零一三年：2,300名全職僱員及400名臨時員工），於香港合共約有5名全職僱員（二零一三年：無）。本集團向其僱員提供全面而具吸引力的薪酬、退休計劃及福利待遇，亦會按本集團員工的工作表現而酌情發放獎金。本集團與其中國僱員須向中國社會保險計劃供款。本集團與其中國僱員須分別按中國有關法律及法規列明的比率對養老保險和失業保險供款。年內，所有香港全職僱員已參加強制性公積金計劃或獲認可的職業退休計劃。

本集團根據當時市況及個人表現與經驗，釐定薪酬政策。

## 董事及高級管理層

### 董事及高級管理層概覽

董事會現時包括九名董事，其中三名為獨立非執行董事。各董事均由董事會委任。根據本公司之組織章程細則（「章程細則」），不少於三分之一董事須於股東週年大會上輪值退任，惟每名董事均須每三年最少輪值退任一次，而獲董事會委任以填補臨時空缺或作為新增董事會名額的任何董事之任期直至其獲委任後本公司舉行下一次股東大會為止。

董事會負責本公司業務之管理及開展，並對此具有全面權力。下表載列於本年報日期有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜	獲委任日期	職責及與其他董事的關係
<b>執行董事</b>				
王旭光	46	執行董事兼 行政總裁	二零一二年 七月十九日	主要負責戰略決策制定及本集團的管理工作。彼亦為薪酬委員會成員。
趙文敬	60	執行董事兼 聯席總裁	二零一二年 七月十九日	主要負責人力資源管理和主題公園業務工作。
曲乃強	52	執行董事兼 聯席總裁	二零一二年 七月十九日	主要負責管理主題公園的開發和建設及配套商業房地產開發。彼為曲乃杰的兄弟。
<b>非執行董事</b>				
曲乃杰	54	非執行董事兼主席	二零一一年 十一月二十一日	主要負責整體策略規劃及監督本集團一般企業、財務及合規事宜，彼亦為提名委員會成員。彼為曲乃強的兄弟。

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位／職銜	獲委任日期	職責及與其他董事的關係
井上亮	62	非執行董事	二零一二年 七月十九日	主要負責策略規劃及監督本集團一般企業、財務及合規事宜。
袁兵	46	非執行董事	二零一二年 八月二十四日	主要負責策略規劃及監督本集團一般企業、財務及合規事宜。 彼亦為風險管理及企業管治委員會成員。
<b>獨立非執行董事</b>				
方紅星	42	獨立非執行董事	二零一四年 二月二十三日	彼為審核、薪酬、風險管理及企業管治及獨立董事委員會成員；主要負責監督本公司董事會及為其提供獨立判斷。
孫建一	62	獨立非執行董事	二零一四年 二月二十三日	彼為審核、提名、薪酬及獨立董事委員會成員；主要負責監督本公司董事會及為其提供獨立判斷。
謝彥君	55	獨立非執行董事	二零一四年 八月二十二日	彼為審核、提名、風險管理及企業管治及獨立董事委員會成員；主要負責監督本公司董事會及為其提供獨立判斷。



## 執行董事

**王旭光**，46歲，於二零一二年七月十九日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為執行董事。王先生亦為本公司行政總裁，主要負責戰略決策制定及本集團的管理工作。他於一九九零年七月在大連獲得東北財經大學投資經濟管理專業學士學位。之後，他於二零零二年四月獲大連海事大學授予國際法學專業碩士研究生學位。

大學畢業後，王先生曾在中國建設銀行大連分行工作逾16年，直至擔任分行副行長。在此期間，王先生獲得了房地產融資方面的廣泛知識及經驗。之後，王先生於二零零七年二月加入大連海昌集團有限公司（「海昌集團公司」），擔任董事兼總裁。並於二零一零年二月，進一步獲委任擔任大連海昌企業發展有限公司（「海昌企業發展」）董事兼總經理。二零一零年十月至二零一二年二月期間，他還在大連海昌房地產集團有限公司（「海昌房地產」）擔任總裁一職。王先生於二零一一年十月獲委任為海昌（中國）有限公司（「海昌中國」）董事，於二零一二年七月晉升為董事會主席，並於二零一三年四月晉升為總裁。二零一二年七月，王先生還被委任為海昌控股（亞洲）有限公司（「海昌亞洲BVI」）和海昌控股（香港）有限公司（「海昌控股香港」）的董事。目前，他亦為海昌集團公司及海昌企業發展的非執行董事。王先生現為大連市總商會副會長，以及大連市人民代表大會代表。

**趙文敬**，60歲，於二零一二年七月十九日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為執行董事。趙先生還擔任本公司的聯席總裁，主要負責人力資源管理和主題公園業務工作。趙先生於一九七八年二月就讀於大連海洋大學（前稱大連水產學院），主修輪機管理專業。於二零零三年十二月，他進一步獲得香港公開大學工商管理碩士學位。趙先生於一九九三年十一月獲遼寧省人事廳認可為高級工程師，並於二零一三年九月被遼寧省人力資源和社會保障廳認可為教授研究員級高級工程師。

趙先生在主題公園管理及運營和旅遊項目規劃方面擁有豐富的經驗。他從事主題公園業務逾23年，參與和主持過多座主題公園的規劃與建設。趙先生擁有在大連老虎灘公園、大連森林動物園、大連發現王國等多個主題公園和動物園擔任總經理及園長職務的經驗。一九九一年一月至二零零八年三月，趙先生擔任虎灘公園總經理，主要負責管理大連老虎灘公園的運營及大連老虎灘極地館的全面工作。趙先生於二零零一年開始擔任大連老虎灘海洋公園有限公司（「大連老虎灘」）董事會副主席，並於二零零八年三月成為該公司董事會主席。趙先生分別於二零零八年二月及二零一零年二月獲委任為海昌集團公司副總裁及海昌企業發展的董事。趙先生隨後分別於二零一零年三月及二零一一年十月出任大連海昌旅遊集團有限公司（「海昌旅遊」）及海昌中國的董事。自二零一三年四月起，趙先生成為海昌中國聯席總裁。目前，趙先生還擔任海昌亞洲BVI、海昌控股香港、青島極地海洋世界有限公司（「青島極地」）及大連海昌商務有限公司（「大連海昌商務」）董事。

## 董事及高級管理層

趙先生為中國自然科學博物館協會水族館專業委員會創始人之一並曾擔任副主任。自二零零八年一月起，趙先生亦曾擔任大連市人民代表大會民族僑務外事委員會委員。自二零一二年三月起，趙先生出任中國遊藝機遊樂園協會副會長。

**曲乃強**，52歲，於二零一二年七月十九日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為執行董事。曲先生是本集團創始人、本公司控股股東、董事會主席兼非執行董事曲乃杰的弟弟。曲先生還擔任本公司的聯席總裁，主要負責管理主題公園開發建設及發展配套商業房地產。曲先生於二零零三年一月在大連畢業於遼寧師範大學，獲得經濟管理學文憑，並於二零零六年一月在該校完成經濟管理學的教育課程。自二零一二年九月起，曲先生在東北財經大學MBA學院攻讀高級管理人員工商管理碩士，並且已於二零一四年十二月完成課程。

自一九九五年加入大連海昌房屋開發有限公司（「海昌房屋」）擔任材料部經理，期間曲先生在主題公園建設方面積累了豐富的管理經驗。一九九九年十二月，曲先生擔任大連老虎灘極地館項目籌建處常務副主任，負責購入動物及設施以及管理建設成本。他隨後於二零零零年十二月被任命為大連老虎灘董事，並於二零零二年六月成為海昌集團公司物資部總經理。隨後於二零零四年六月，曲先生被委任為大連發現王國項目公司籌建處常務副主任，主要負責樂園建設及其建設成本的管理。在二零零五年三月，曲先生擔任海昌集團公司總裁助理兼物資部部長，並繼續擔任大連發現王國項目公司施工辦公室常務副主任。他主要負責採購物資、管理項目成本和項目的整體監督。二零零七年四月，他獲委任為海昌集團公司副總裁，負責旅遊開發管理及物資管理。二零零九年七月，他在現有職位之外，進一步獲委任為成都極地海洋實業有限公司（「成都極地」）總經理，全面負責公司日常管理、成本控制及建設管理工作。二零一零年一月，曲先生成為海昌企業發展董事。二零一零年三月至二零一二年五月，他擔任海昌房地產副總裁，負責成本控制、施工管理、資源及信息管理。此外，二零一一年九月至二零一三年二月，他擔任武漢極地海洋世界投資有限公司（「武漢極地」）的總經理。目前，曲先生是海昌亞洲BVI及海昌控股香港的董事兼海昌中國的董事兼聯席總裁。

## 非執行董事

**曲乃杰**，54歲，於二零一一年十一月二十一日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為非執行董事。曲乃杰是執行董事兼聯席總裁曲乃強先生的哥哥。曲乃杰是本集團的創始人、董事會主席兼本公司控股股東。他主要負責本集團的整體策略規劃和一般企業、財務及合規事宜。他於一九九二年十二月在瀋陽獲得遼寧大學漢語言文學專業大學本科學歷，並於一九九八年七月完成大連東北財經大學的企業管理碩士研究生課程。

曲乃杰擁有逾18年的企業管理及運營經驗。曲乃杰於一九九三年開始經營石油貿易業務，為涉足房地產開發行業，他於一九九八年成立了海昌集團公司。一九九六年十一月至二零一二年七月，曲乃杰擔任海昌中國的董事會主席，並自此一直擔任海昌中國的董事。於二零零零年十二月，他被任命為大連老虎灘董事。二零零二年，海昌集團公司與虎灘公園通過大連老虎灘共同開發建造了大連老虎灘極地館，該館於二零零七年六月起被中國國家旅遊局評定為國家5A級旅遊景區，推動了大連旅遊勝地開發行業的發展。大連老虎灘極地館獲得成功後，曲乃杰於二零零二年至二零一二年間進一步在中國領導開發了七個不同類型的主題公園。他於二零一一年獲委任為海昌亞洲BVI及海昌控股香港董事，並於二零一三年九月成為這兩家公司的董事會主席。曲乃杰亦一直擔任海昌集團公司及海昌企業發展的執行董事，以及我們大部份經營附屬公司的董事，包括煙台漁人碼頭投資有限公司（「煙台漁人」）、天津極地旅遊有限公司（「天津極地」）、武漢極地及成都極地。

**井上亮**，62歲，於二零一二年七月十九日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為非執行董事。他主要負責本集團戰略規劃和監督一般企業、財務及合規事宜。他於一九七五年三月獲得日本中央大學法學院法學學士學位。

井上先生擁有逾39年的租賃及融資、投資銀行業務及全球範圍的另類投資經驗。他於一九七五年四月加入歐力士株式會社（前稱為「東方租賃有限公司」），目前擔任歐力士株式會社（一間在東京證券交易所、大阪證券交易所及紐約證券交易所上市的公司）的董事、代表執行官、總裁兼運營總監。井上先生從二零零九年至二零一一年擔任Lanka ORIX Leasing Company PLC（一間在斯里蘭卡科倫坡證券交易所上市的公司）的董事，並從二零零七年至二零一二年擔任安泰商業銀行有限公司（一間在台灣證券交易所上市的公司）的董事，他在任職期間參與這兩間公司的整體策略管理及規劃。於二零一零年一月，井上先生獲委任為海昌企業發展董事。目前，他還擔任中國水務集團有限公司（一間在聯交所主板上市的公司，股份代號：0855）的非執行董事。

## 董事及高級管理層

**袁兵**，46歲，於二零一二年八月二十四日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為非執行董事。他主要負責戰略規劃和監督本集團一般企業、財務與合規事宜。袁先生於一九九零年七月畢業於南京大學，獲英語學士學位，並於一九九三年六月及一九九八年十月分別獲美國耶魯大學的國際關係碩士及法學博士學位。

袁先生擁有豐富的企業融資及投資銀行業務經驗。袁先生於二零零一年九月加入Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited，擔任其投資銀行業務部門的副總裁。袁先生從二零零四年四月至二零零六年六月任職於摩根士丹利亞洲有限公司，並於二零零六年十月至二零零九年二月間重新加入，擔任固定收益部門的常務董事。袁先生於二零零九年四月加入弘毅投資有限公司的香港辦事處擔任董事，並自二零一零年一月起一直擔任該公司的董事總經理，主要負責香港投資平台跨境交易以及直接投資金融服務及環境保護行業。袁先生自二零一零年十一月起一直擔任Biosensors International Group, Ltd (一間在新加坡證券交易所上市的公司)的非執行董事以及審核和薪酬委員會的成員。他亦擔任聯交所主板上市公司毅德國際控股有限公司(股份代號：1396)的非執行董事及審計委員會委員。他目前亦擔任海昌亞洲BVI、海昌控股香港及海昌中國的董事。

## 獨立非執行董事

**方紅星**，42歲，於二零一四年二月二十三日獲任為獨立非執行董事。他主要負責監督工作，並為董事會提供獨立判斷。方教授曾擔任東軟集團股份有限公司(股份代號：600718.SH)(一間在上海證券交易所上市的公司)、瀋陽機床股份有限公司(股份代號：000410.SZ)及獐子島集團股份有限公司(股份代號：002069.SZ)(兩間均在深圳證券交易所上市)的獨立董事兼審計委員會主席。方教授於一九九三年七月獲合肥經濟技術學院(現從屬於中國科技大學)的會計學士學位，隨後於一九九四年十二月通過中國註冊會計師協會舉行的中國註冊會計師全國統一考試。此外，他於一九九六年四月及二零零四年七月分別獲大連東北財經大學的會計碩士和博士學位。

方教授擁有豐富的會計、審計及內部控制經驗。他自二零零三年九月起一直在東北財經大學教授會計學，並於二零零五年六月擔任東北財經大學的會計學教授，自二零零九年十二月起一直擔任該大學會計學院院長。方教授曾擔任中國會計學會的理事會成員、財政部會計準則委員會及企業內部控制標準委員會的專家顧問、中國註冊會計師協會技術指導委員會及審計準則小組的委員。他於二零一零年榮獲大連市政府頒發的「大連市優秀專家」的稱號，並於二零一二年七月進一步獲遼寧省教育局委任為「遼寧特聘教授」。他隨後於二零一二年十二月獲中國財政部評定為「全國會計領軍人才」。



## 董事及高級管理層

**孫建一**，62歲，於二零一四年二月二十三日獲任為獨立非執行董事。他主要負責監督工作，並為董事會提供獨立判斷。孫先生於一九七五年十二月獲得中南財經政法大學金融學文憑。他於一九九九年七月獲廣東省人事廳評定為高級經濟師。孫先生目前擔任中國平安保險（集團）股份有限公司（股份代號：2318.HK及601318.SH）（一間在聯交所和上海證券交易所上市的公司）董事會副主席、執行副總裁兼執行董事。此外，孫先生還是平安銀行股份有限公司（股份代號：000001.SZ）董事會主席兼萬科企業股份有限公司（股份代號：000002.SZ）董事，這兩間公司均在深圳證券交易所上市。自二零零八年六月起，他一直擔任海岸兩峽關係協會的理事會成員。

**謝彥君**，55歲，於二零一四年八月二十二日獲任為獨立非執行董事。彼一直從事旅遊基礎理論及文化旅遊業、旅遊研究方法與旅遊體驗方面之研究，現為位於大連的東北財經大學（「東北財經大學」）旅遊與酒店管理學院院長、教授及博士生導師。彼現時亦為北京聯合大學、西南財經大學及河南大學等多家中國大學的客座教授。謝教授於一九八二年七月獲遼寧財經學院（現稱東北財經大學）商業企業管理（錦州班）文憑，並於二零零五年七月獲東北財經大學旅遊管理博士學位。謝教授於一九九三年四月至一九九四年四月以旅遊管理訪問學者身份留學於英國伯萊福德大學，並於二零零二年九月至二零零三年三月以旅遊管理高級訪問學者身份留學於美國德雷塞爾大學。謝教授於一九八二年畢業後，在遼寧商業高等專科學校（現稱渤海大學）統計系及商業企業管理系開展教學生涯，其後於一九八七年調入旅遊管理系，期間歷任副教授、系副主任及系主任等多個職位，直至一九九七年止。此後，謝教授於一九九七年九月始任東北財經大學副教授，並於一九九九年十二月晉升為教授，隨後分別於一九九九年九月及二零零三年三月獲委任為東北財經大學旅遊與酒店管理學院副院長及院長。謝教授亦曾於二零一零年十二月至二零一二年十月間擔任大連瑞詩酒店總經理。

## 董事及高級管理層

謝教授於過往多年出任過不同旅遊業機構之多個職位，如大連市旅遊星級飯店評定委員會的評定檢查員及教育部高等學校高職高專旅遊管理類專業教學指導委員會主任委員。謝教授曾於二零零二年七月獲邀協辦於大連舉行、有世界各國旅遊專家參與的亞太旅遊協會（「亞太旅遊協會」）第8屆周年大會。自二零零六年九月至二零一零年八月，他再獲委任為亞太旅遊協會的中國國家／地區代表。現時，他為中國旅遊研究院旅遊基礎理論研究基地首席專家、中國旅遊研究院學術委員會副主任、中國旅遊協會旅遊教育分會副會長、遼寧省普通高等學校旅遊管理專業教學指導委員會主任委員及國務院學位委員會全國旅遊管理專業學位研究生教育指導委員會委員。謝教授亦為旅遊學刊的學術委員以及《中國旅遊研究》及《旅遊科學》等多份專業期刊之編委會成員。過往多年來，謝教授曾編著及合編大批與旅遊有關的領域之研究報告、論文、教科書及專著，其中包括《基礎旅遊學》、《旅遊體驗研究：走向實證科學》及《旅遊體驗研究：一種現象學的視角》。

## 高級管理層

高級管理層負責公司業務的日常管理。下表載列有關高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜
李昕	42	財務總監
高杰	42	投資總監
譚廣元	42	技術總監
王煒	46	運營總監
王瓚	39	規劃設計總監
劉家斌	45	項目建設總監
鄭芳	37	營銷總監
李大強	51	產品總監

## 董事及高級管理層

**李昕**，42歲，自二零一三年四月起一直擔任財務總監。他主要負責財務規劃、財務風險管理及財務報告。李先生於一九九五年七月在大連獲得東北財經大學工業經濟學學士學位，並於二零零三年七月在吉林畢業於吉林大學，獲得法律碩士學位。李先生是本集團營銷總監鄭芳女士的丈夫。

李先生在財稅方面擁有逾19年的經驗。李先生曾於一九九五年八月至二零零二年八月期間任大連市地方稅務局第一稽查局科員，負責稽查和審查工作。李先生於二零零二年六月成為海昌集團公司計劃財務部總經理。他的職責包括財務管理系統開發、預算形成、資產管理、投資及財務報告及管理。於二零一零年三月，李先生獲委任為海昌企業發展計劃財務部總經理，並於二零一零年十二月開始擔任財務總監。於二零一三年四月，他獲委任為海昌中國財務總監及計劃財務部總經理。

**高杰**，42歲，自二零一三年四月起一直擔任投資總監。他主要負責投資策略、企業發展及一般合規事宜。高先生於一九九五年七月在大連獲得大連海事大學管理信息系統學士學位，並於一九九九年十一月在大連畢業於東北財經大學，獲得產業經濟學碩士學位。

高先生在金融及銀行業務方面擁有逾18年的經驗。高先生分別於一九九五年七月至二零零一年八月和二零零一年八月至二零零三年一月擔任中國建設銀行支行客戶經理及支行行長。當時主要負責支行的全面管理與內部控制。之後，於二零零三年一月至二零零七年十二月期間擔任大連宏基投資有限公司總經理，他參與該公司的運營及投資項目的執行。於二零零七年十一月及二零一零年三月，高先生分別獲委任為海昌集團公司及海昌企業發展的投資戰略部總經理，主要負責參與開發戰略、分析投資市場、維持與金融機構及投資者的關係，以及開拓新的投資領域。自二零一三年四月起，他開始擔任海昌中國投資總監，並兼任企業發展部總經理，負責該公司的策略制定、投資管理、投資者關係和法律及內控合規事宜。

**譚廣元**，42歲，自二零一三年四月起一直擔任技術總監。他主要負責管理動物管理和設備能源兩個部門。譚先生於一九九三年七月獲得大連理工大學熱電渦輪本科學歷學士學位。隨後，其於二零零九年五月在中國政法大學修完法律博士課程，並於二零零九年十二月在中國遼寧省委黨校完成公共管理學(MPA)碩士課程，獲得研究生學歷。譚先生於二零零六年參加國家旅遊局崗位職務總經理培訓班，於二零一三年參加國家旅遊局崗位職務高級管理人員培訓班，並於二零零六年八月及二零一三年八月分別獲得了國家旅遊局頒發的專業培訓證書。

## 董事及高級管理層

譚先生擁有逾15年的旅遊行業從業經驗。一九九三年至一九九九年，譚先生擔任大連城市建設管理局的技術員，一九九九年至二零零零年，他擔任大連老虎灘重建總部的辦公室主任，負責協調改造辦公室的日常工作。譚先生於二零零零年一月加入虎灘公園擔任辦公室主任，隨後於二零零三年三月作為虎灘公園的代表被委派到大連老虎灘擔任副總經理，主管大連老虎灘極地館的運營和行政，設備工程和動物管理。譚先生於二零零八年三月晉升為總經理，主持本公司的全面工作。同時，他還擔任大連老虎灘董事，自此開始參與公司的策略決策。二零一一年至二零一三年，譚先生提升為海昌旅遊副總裁，負責策略決策並管理人力資源、策略規劃及採購部門。譚先生自二零一三年四月起擔任海昌中國技術總監。二零一零年三月，譚先生成為全國水生野生動物保護分會水族館標準編製領導小組副組長、於二零一一年四月成為該分會副會長及於二零一一年十月成為歐洲水族館館長聯盟客座會員。他還擔任日本海豚中心顧問。

**王煒**，46歲，自二零一三年四月起一直擔任運營總監。他主要負責監管主題公園的運營以及商品和餐飲業務。王先生於一九九二年七月獲得大連水產學院（現稱大連海洋大學）水產養殖專業學士學位。二零零一年十二月，其在大連畢業於遼寧師範大學，獲政治經濟學碩士學位。

王先生擁有逾21年的主題公園運營及管理、水產養殖、漁業、經濟學、海洋科學和水生哺乳動物馴養經驗。王先生一九九二年九月至一九九四年十一月期間擔任虎灘樂園水下世界副經理，隨後從一九九四年十一月開始在大連聖亞旅遊控股股份有限公司工作逾12年，於二零零七年五月離職前擔任該公司的副總經理，主要負責海洋動物養護管理及運營管理工作。二零零七年十月至二零零八年二月，王先生任杭州極地海洋世界科普有限公司總經理，負責公司的全面經營管理工作。王先生於二零零九年三月加入海昌集團公司，擔任旅遊經營管理部總經理，負責公司旅遊項目的經營管理。二零一零年三月，他獲委任為海昌旅遊總裁助理兼運營管理部總經理，參與管理、運營以及新項目的監管工作。自二零一一年四月起，其晉升為海昌旅遊的副總裁，並負責該公司的運營管理及海洋動物的養護監管工作。王先生自二零一三年四月起還一直擔任海昌中國運營總監兼任公園運營部總經理。王先生於一九九五年十二月獲委任為中國自然科學博物館協會會員，並於二零零一年起擔任該協會理事。一九九五年至二零零七年，王先生擔任該協會水族館專業委員會副主任。王先生自二零零三年起還擔任中國水產學會觀賞魚分會常務委員會的委員。王先生於二零零七年四月審核和編輯了水生哺乳動物馴養師資格的國家職業資格培訓教程，並受聘擔任國家職業技能鑑定所命題專家。



## 董事及高級管理層

**王瓚**，39歲，自二零一二年二月起一直擔任規劃設計總監。他主要負責計劃監督、項目設計及設計成本管理。王先生分別於一九九九年七月及二零零二年十月在大連獲得大連理工大學港口航道及治河工程與計算機應用工程雙學士學位及材料學碩士學位。

王先生擁有逾11年的土木工程、房地產設計和項目管理經驗。王先生於二零零二年加入海昌集團公司，成為旅遊項目開發指揮部一名員工，負責大連發現王國、大連海昌商務、青島極地海洋世界項目的設計工作。二零零三年十月，其獲海昌集團公司委派全面負責大連發現王國的設計工作。二零零六年十一月至二零一零年三月，他在海昌集團公司規劃設計部任職，負責重慶加勒比海水世界、成都極地海洋世界、武漢極地海洋世界、天津極地海洋世界、煙台鯨鯊館和煙台海昌兩岱山溫泉項目的設計工作。隨後於二零一零年三月獲委任擔任海昌旅遊技術管理部副總經理，負責管理設施及技術工作，新建和改擴建項目的設計工作，已運營項目的工程改造、動物飼養、系統設備及能源管理工作。二零一一年三月至二零一二年二月，他擔任海昌旅遊技術管理部總經理，並於二零一二年二月晉升為規劃設計總監。二零一三年四月後，王先生獲委任為海昌中國規劃設計總監兼規劃設計部總經理。王先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

**劉家斌**，45歲，自二零一三年四月起一直擔任項目建設總監。他主要負責管理招標採購部、工程管理部、成本合約部及商業運營部。劉先生已於二零一四年十二月在大連修完東北財經大學的EMBA課程。

劉先生擁有逾9年的房地產開發管理經驗。劉先生於二零零二年九月加入海昌集團公司擔任物資部副部長，負責建立公司的供應鏈。隨後，其於二零零五年三月至二零零七年四月期間擔任佳木斯海新房屋開發有限公司的總經理，負責項目公司的日常管理工作。二零零七年四月，他重新加入海昌集團公司，擔任旅遊開發管理部總經理，二零零七年十一月至二零零九年七月，其擔任成都極地總經理，負責定立公司策略目標及運營模式。二零一零年三月至二零一三年二月，劉先生擔任海昌房地產旗下項目公司大連漁夫碼頭開發建設有限公司總經理。二零一二年五月起，劉先生一直擔任海昌房地產副總裁，負責監督商業運營部門。自二零一三年四月起，其開始擔任海昌中國項目建設總監及工程管理部總經理。

## 董事及高級管理層

**鄭芳**，37歲，自二零一三年四月起一直擔任營銷總監。她主要負責本集團的銷售及市場營銷管理文化及娛樂工作。鄭女士於一九九九年七月在瀋陽獲得遼寧大學投資經濟學士學位。鄭女士是本集團財務總監李昕先生的妻子。

鄭女士擁有逾14年的投資、企業融資及管理經驗。鄭女士於二零零零年六月加入海昌集團公司擔任資金部的融資經理，直至二零零六年三月，並負責資金統籌協調與控制跟蹤、融資計劃的制定與實施、融資渠道的建立與優化及相關技術支持配合。二零零六年三月，她加入大連老虎灘，擔任副總經理，隨後於二零零八年三月成為大連老虎灘董事，並於二零一一年四月晉升為總經理，在其就職期間，她的職責是制定並實施年度運營計劃，並將本公司推向市場。二零一三年四月，鄭女士被任命為海昌中國的營銷總監。二零一一年八月，她獲委任遼寧省野生動物保護協會的理事。此外，二零一二年十二月，她進一步獲委任中國人民政治協商會議大連市中山區第九屆委員會委員。

**李大強**，51歲，自二零一四年十一月起一直擔任產品總監。他主要負責本集團旅遊行業相關新產品調研、論證、研發及實施工作。李先生於一九八九年六月畢業於大連大學師範學院並獲得學士學位。

李先生於二零零三年二月加入海昌集團公司擔任物業公司總經理，於二零零五年至二零零八年擔任大連發現王國副總經理，參與發現王國的籌建及運營工作。自二零零八年起擔任大連發現王國總經理，負責公園全面運營管理工作。於任職期間，大連發現王國榮獲多項國內旅遊行業評選獎項，並獲得優異業績回報，顯示了李先生在大型主題公園運營方面的豐富經驗和良好經營能力。

## 公司秘書

**邢軍**，37歲，於二零一五年三月二十七日獲委任為本公司的公司秘書（「公司秘書」）及授權代表。

邢先生於二零一四年七月加入本公司，目前為董事會秘書及投資者關係總監。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會士及特許財務分析師。邢先生持有英國拉夫堡大學財務管理碩士學位，彼在企業秘書職能上擁有豐富經驗，並曾在香港多家上市公司工作。

## 董事會報告

董事欣然提呈其報告及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

### 公司資料

本公司於二零一一年十一月二十一日根據開曼群島公司法（二零一二年修訂）（「公司法」）於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。股份於二零一四年三月十三日（「上市日期」）在聯交所主板上市。

### 主要業務

本集團主要在中國從事主題公園及配套商業物業的發展和運營。本集團的主要業務性質於截至二零一四年十二月三十一日止年度概無發生任何重大變動。

### 動物的飼養及維護

#### 1、購買動物所依照的國際國內標準

本集團從國外引進動物的過程完全遵守了國內和動物輸出國家（地區）的相關法律法規嚴格按照各方主管部門的要求按程序執行。

下表顯示的是本集團在動物引進過程中所遵循的流程和必須取得的資質文件。

動物進口流程	文件名稱	審批機構
取得允許進出口證明書	省級或國家級政府批文	經由省級林業或漁政主管部門審批後上報國家林業或漁政主管部門進行行政審批
	《進口CITES》或《物種證明》	國家瀕危物種進出口管理辦公室或轄區辦事處核發證書

## 董事會報告

動物進口流程	文件名稱	審批機構
取得進口檢疫許可證書	《隔離場審批證明》	市級檢疫部門對動物進境隔離場所進行核實審批
	《進口檢疫許可證》	經由省級動物檢疫部門審批後上報國家質量監督檢驗檢疫總局進行審批，通過後由省級動檢部門發證
取得免稅證明書	《免稅證明》	經由省級林業或漁政主管部門審批後上報國家瀕危物種進出口管理辦公室進行審批
	《貨物免徵稅證明書》	由屬地海關免稅處核發貨物免徵稅證明
取得通關單	《通關單》	貨物進口時，貨主提交報頭單，經檢疫和海關部門檢驗後核發通關單據

## 2、飼養動物所依照的國際國內標準

在生活環境方面，本集團參考的國際慣例有美國農業部(USDA)的關於海洋哺乳動物管理條例中的部份章節，如3.104飼養空間要求(Space requirement)、3.106水質要求(Water quality)和海洋哺乳動物的水池消毒的規定 (Sterilization of Marine Mammal Pool Waters以及海洋哺乳動物醫學手冊(CRChandbook of marine mammal medicine)中的章節35水質(Water quality)等。

在動物飼養管理方面，本集團參考美國農業部USDA關於《用來飼喂食魚動物的魚類加工的標準操作流程》(Handling fish fed to fish-eating animals)和海洋哺乳動物醫學手冊(CRC handbook of marine mammal medicine)中的章節36營養和能量學(Nutrition and Energetics)等。

另外，在國內，農業部近幾年也陸續推出了水生哺乳動物飼養管理方面的規範和標準，例如《水生哺乳動物飼養設施要求(SC/T 6073-2012)》、《水族館水生哺乳動物馴養技術等級劃分要求(SC/T 9410-2012)》、《水族館水生哺乳動物飼養水質(SC/T 9411-2012)》、《水生哺乳動物譜系記錄規範(SC/T 9409-2012)》等，從空間要求、環境條件、從業資質等各方面對動物飼養展示工作提出了嚴格的規範和要求，本集團也在這些規範和要求的框架內開展有關動物飼養、管理工作。



### 3、公司是否決定加入國際組織，如WAZA

在國際領域，目前本集團已先後加入了國際海洋動物訓練員協會(IMATA)、國際水生動物醫學協會(IAAAM)、歐洲水生哺乳動物協會(EAAM)和動物行為管理聯盟(ABMA)，這三個組織是國際上在海洋動物訓練、醫療和動物行為管理以及環境豐富方面比較權威的協會，通過加入這些組織並參加相關會議和活動，本集團可以分享許多國外的先進技術和經驗，可以及時得到國際前沿的技術資訊。

在國內，本集團現在是中國水生野生動物保護分會的副會長單位、中國自然科學博物館協會水族館專業委員會副主任委員單位。這兩個組織是國內該行業最權威的兩個組織，本集團以副理事長和副主任委員單位的身份積極參與各項學術和管理活動，組織編寫了多項行業標準，發揮了行業帶頭作用。

根據本公司日期為二零一四年二月二十八日就其股份的全球發售而刊發的招股章程（「招股章程」）的披露，公司正在向國內相關政府主管部門及行業協會諮詢，並通過多種途徑增加與WAZA之間的相互了解，評估與其進一步接觸及加入的可能性。

### 業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第78頁的合併損益表。

### 末期股息

董事會不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何股息。

### 上市所得款項淨額用途

來自上市之所得款項淨額（經扣除包銷費用及相關開支）約達2,374.4百萬港元，該等款項經已按招股章程所披露的方式動用。

未動用所得款項餘額存放於按正常利率計息的存款賬戶，預期將由本公司按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述方式動用。基於目前上海海昌極地海洋公園及三亞海棠灣夢幻世界的項目進展，包括項目選址、土地出讓、規劃設計等所需審批程序，本公司已將募集資金部份款項用於支付上海海昌極地海洋公園土地出讓金，以及有可能於2015年內為三亞海棠灣夢幻世界項目支付部份土地出讓金。此外，倘若董事認為在商業上屬合適以及對整體股東有利，則董事將會考慮將上市所得款項之未動用部份用於償還本公司的現有銀行貸款及其他借貸以及由此產生的利息。本公司亦與相關銀行磋商，在有需要時提供授信安排，確保上海海昌極地海洋公園及／或三亞海棠灣夢幻世界有足夠資金支持。

## 董事會報告

### 主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團主要供應商所佔本集團的採購百分比如下：

- 最大供應商：10.8%
- 五大供應商合計：31.8%

年內，本集團主要客戶所佔本集團的銷售百分比如下：

- 最大客戶：13.2%
- 五大客戶合計：18.3%

就本公司所知，董事、其關連人士及擁有本公司股本權益5%以上的股東，並無擁有上述供應商及客戶之任何權益。

### 物業、廠房及設備

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司及本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於本年報合併財務報表附註13。

### 股本

截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司的股本變動詳情，載於本年報合併財務報表附註35。

### 購股權計劃

本公司於二零一四年二月二十三日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。根據購股權計劃，董事可酌情邀請任何屬於下列任何參與者類別的人士接納可認購股份的購股權：

- (a) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的實體（「所投資實體」）的任何全職或兼職僱員（包括任何執行董事，但不包括非執行董事）；
- (b) 本公司、其任何附屬公司或所投資實體的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司或所投資實體的任何貨品或服務供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何所投資實體的任何客戶；
- (e) 為本集團任何成員公司或所投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或實體；

- (f) 本集團任何成員公司或所投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或所投資實體所發行任何證券的持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或所投資實體在任何業務範疇或業務發展方面的專業或其他諮詢人或顧問；
- (h) 曾經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對本集團發展及增長作出貢獻的任何其他類別參與者；

而就購股權計劃而言，購股權可授予屬於上述任何類別參與者的人士或多名人士全資擁有的任何公司。

因行使根據購股權計劃或根據本公司所採納的任何其他購股權計劃所授出及尚未行使的所有購股權可予發行的股數上限合計不得超過本公司不時已發行股本的30%。

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出所有購股權（就此而言，並不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃條款而失效者）而可予配發及發行的股份總數合計不得超過於上市日期的已發行股份的2%，即80,000,000股股份（「一般計劃上限」）。

於任何12個月期間因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出的購股權已向各承授人發行及須向各承授人發行的股份總數（同時包括已行使或尚未行使購股權兩者）不得超過本公司當時已發行股本1%（「個別上限」）。於任何12個月期間直至再授出購股權之日（包括該日）止進一步授予超逾個別上限的購股權須待於本公司的股東大會上取得股東的批准而承授人及其緊密聯繫人（或其聯屬人（如彼為關連人士））須放棄投票。將授予該承授人的購股權數目及條款（包括行使價）必須於股東批准前釐定，而就計算行使價而言，根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17.03(9)條附註(1)，為建議再授出而舉行董事會會議當日應被視為授出購股權之日。

購股權計劃的股份認購價將由董事釐定，但不得低於(i)授出購股權建議日期（必須為營業日）在聯交所的每日報價表所示買賣一手或以上股份的收市價；(ii)緊接授出購股權建議日期前五個營業日在聯交所的每日報價表所示的股份平均收市價；及(iii)股份面值三者中之最高者。

於接納所授購股權時須繳付1.00港元的名義代價。

購股權計劃將於獲採納當日起計為期10年內一直有效。

## 董事會報告

參與者可於授出購股權建議日期起計21日內接納購股權。購股權可於董事釐定並通知各承授人的期間內隨時根據購股權計劃的條款行使（倘承授人於指定時間內接納授出購股權建議，該期間須由授出購股權建議日期後之日起計，至授出購股權日期後10年屆滿期止，惟可根據有關條文提早終止）。除非董事另行決定及在向承授人提呈授出購股權時有所列明，否則購股權計劃並無規定在行使前需持有購股權的最短期限。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無購股權由本公司根據購股權計劃授出或仍未行使，亦無就二零一四年確認有關開支（二零一三年：無）。

## 管理信託

曲乃杰先生於二零一四年一月設立一項管理信託（「管理信託」）。該管理信託是一項由曲乃杰先生作為委託人及Cantrust (Far East) Limited作為受託人的可撤回全權信託，其成立之目的乃為表彰及獎勵若干合資格人士（「受益人」）的貢獻。馳程投資有限公司作為Cantrust (Far East)Limited（管理信託的受託人）的代名人持有股份，而馳程投資有限公司由Cantrust (Far East)Limited（管理信託的受託人）全權擁有。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，馳程投資有限公司增持本公司股份至127,756,000股，佔本公司已發行股本約3.19%。

根據曲乃杰先生及受託人的意願，管理信託的受益人包括曲乃杰先生本人及曾經或將會對本集團發展及運營作出貢獻的合資格人士。該等合資格人士包括本集團目前的僱員及曾經或將會對本集團發展及運營作出貢獻的有關人士，而該等受益人於上市後最多可持有本公司已發行股本約3.19%。Cantrust (Far East) Limited作為受託人有權（其中包括）分配管理信託的全部或部份信託基金（包括由馳程投資有限公司持有的股份），但曲乃杰先生作為管理信託的委託人，可要求作為受託人的Cantrust (Far East) Limited向一名或多名受益人（包括其本人）分派該等股份。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，曲乃杰先生或受託人尚未就任何該等分派作出任何決定。

## 儲備

截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司及本集團的儲備變動詳情，載於本年報第82頁之合併權益變動表及合併財務報表附註37。

## 可供分派儲備

本公司於二零一四年十二月三十一日根據公司法計算可供分派的儲備為人民幣2,760,733,000元，即股份溢價及資本儲備人民幣2,799,910,000元減去經累計虧損人民幣39,177,000元後的金額。

## 銀行貸款及其他借貸

於二零一四年十二月三十一日，本公司及本集團的銀行貸款及其他借貸的變動詳情載於本年報合併財務報表附註31。



## 董事

於財政年度內及直至本年報日期之在任董事如下：

### 執行董事

王旭光 (行政總裁) (於二零一二年七月十九日獲委任)  
趙文敬 (聯席總裁) (於二零一二年七月十九日獲委任)  
曲乃強 (聯席總裁) (於二零一二年七月十九日獲委任)

### 非執行董事

曲乃杰 (主席) (於二零一一年十一月二十一日獲委任)  
井上亮 (於二零一二年七月十九日獲委任)  
袁兵 (於二零一二年七月十九日獲委任)

### 獨立非執行董事

方紅星 (於二零一四年二月二十三日獲委任)  
孫建一 (於二零一四年二月二十三日獲委任)  
魏小安 (於二零一四年二月二十三日獲委任，並於二零一四年五月二十七日辭任)  
謝彥君 (於二零一四年八月二十二日獲委任)

董事的進一步詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據章程細則第16.2條，獲董事會委任以填補臨時空缺或出任董事會新增席位的任何董事，其任期將至彼獲委任後本公司舉行下一次股東大會為止。

根據章程細則第16.18條，現時董事中三分之一（或倘其數目並非三的倍數，則為最接近整數位，但不得少於三分之一）須於每屆股東週年大會上輪值退任，並有資格獲重選或獲重新委任，惟每名董事須至少每三年輪值退任一次。

有關將於本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事詳情載於日期為二零一五年四月二十八日致股東的通函內，其中內容關於授出可發行及購回股份的一般授權及重選董事。

## 董事會及高級管理層

董事及本集團高級管理層的履歷資料載於本年報第26至37頁。

### 獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條均為獨立人士。

## 董事會報告

### 董事服務合約

於應屆股東週年大會膺選連任的董事概無與本集團訂立本集團未支付補償（法定補償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

### 董事於重大合約之權益

除本年報披露者外，董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度之年終或年內任何時間仍存續的對本集團業務而言屬重大之任何合約（本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方）中概無直接或間接擁有任何重大權益。

### 控股股東於重大合約中之權益

除本年報披露者外，曲乃杰先生及海昌集團有限公司（合稱為「控股股東」）於年結日及截至二零一四年十二月三十一日止年度內任何時間，概無於本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司訂立而對本集團業務有重大影響之任何合約中直接或間接擁有任何重大權益。

### 管理合約

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無就有關本公司整體業務或其任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

### 薪酬政策

薪酬委員會經已成立，旨在根據本集團的經營業績、董事與高級管理層的個人表現及可資比較的市場慣例，制定本集團之薪酬政策及董事之薪酬架構。

### 董事及五位最高薪酬人士的薪酬

有關董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報合併財務報表附註9。

### 董事資料之變動

除本年報「董事及高級管理層」一節所披露者外，自本公司的二零一四年中期報告刊發日期以來，並沒有有關任何董事之任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段予以披露。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊；或(c)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比
曲乃杰先生（附註1）	受控法團權益	2,094,933,000 (L)	52.37%
曲乃強先生	實益擁有人	2,981,333 (L)	0.07%
王旭光先生	實益擁有人	4,586,667 (L)	0.11%
趙文敬先生	實益擁有人	2,981,333 (L)	0.07%

附註1：曲乃杰先生持有海昌集團有限公司的100%權益並為管理信託的委託人及受益人，而馳程投資有限公司由Cantrust (Far East)Limited（作為管理信託的受託人）全權擁有。因此，曲乃杰先生被視為於海昌集團有限公司所持有的1,967,177,000股本公司股份（如上文所披露）以及於馳程投資有限公司所持有的127,756,000股本公司股份中擁有權益，合共佔已發行股份總額約52.37%。

(L) 代表股份好倉。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 董事會報告

### 董事購買股份或債券的權利

除本年報披露者外，自上市日期以來，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可藉購入本公司股份或債券的方式而獲益的權利或由彼等行使任何該等權利；亦無經本公司或其任何附屬公司作出安排以令董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女於任何其他法人團體獲得該等權利。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

名稱	身份／權益性質	股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比
海昌集團有限公司	實益擁有人	1,967,177,000 (L)	49.18%
時譽有限公司	實益擁有人	400,144,000 (L)	10.01%
Hony Capital Fund V GP Limited	受控法團權益	400,144,000 (L)	10.01%
Hony Capital Fund V GP, L.P.	受控法團權益	400,144,000 (L)	10.01%
Hony Capital Fund V L. P.	受控法團權益	400,144,000 (L)	10.01%
Hony Capital Management Limited	受控法團權益	400,144,000 (L)	10.01%
Hony Managing Partners Limited	受控法團權益	400,144,000 (L)	10.01%
Zhao John Huan	受控法團權益	400,144,000 (L)	10.01%
東方加梅力亞投資有限公司	實益擁有人	393,384,000 (L)	9.83%
歐力士（中國）投資有限公司	受控法團權益	393,384,000 (L)	9.83%
歐力士株式會社	受控法團權益	393,384,000 (L)	9.83%

(L) 代表股份好倉。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，董事概無獲知會有任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）在根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。



## 本集團任何成員公司（本公司除外）主要股東的權益

據董事所知，於二零一四年十二月三十一日，以下人士（並非董事及最高行政人員）直接擁有可於任何情況下在本公司附屬公司的股東大會上行使表決權的本公司附屬公司已發行股本的10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	擁有10%或以上權益的 人士（本公司除外）	身份	主要股東的 權益百分比
大連老虎灘海洋公園有限公司	大連老虎灘海洋公園	實益擁有人	41.7%

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，董事並不知悉有任何人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的股份權益或淡倉，或將會直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上行使表決權的任何類別股本的面值10%或以上的權益。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例概無優先購買權條文，規定本公司須向現有股東按比例發售新股。

## 來自控股股東的不競爭契據

於二零一四年二月二十七日，控股股東訂立有利於本公司的不競爭契據（「不競爭契據」），以減輕本集團與控股股東之間的任何潛在利益衝突。不競爭契據的詳情在招股章程「與控股股東的關係」一節內披露。

完全由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）經已成立，以監察控股股東對於不競爭契據的執行及責任的履行。截至二零一四年十二月三十一日止年度，控股股東已遵守不競爭契據項下的責任，而獨立董事委員會並無根據不競爭契據審議任何事項或達致任何結論。

## 董事會報告

### 董事於競爭業務中的權益

除本公司的招股章程及本年報所述者外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無董事或彼等各自之聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能出現競爭及根據上市規則須予披露的業務或於其中擁有權益。

### 關連交易

在合併財務報表附註42內披露的關連人士交易當中，以下交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易，而根據上市規則第14A章須在本年報內披露。

於二零一四年十二月三十一日，本集團曾訂立以下根據上市規則第14A章須在本年報內披露的持續關連交易。

#### (1) 辦公室租賃

海昌中國（作為業主）與海昌企業發展（作為租戶）訂立一份日期為二零一四年一月二十四日的租約（「辦公室租約」），據此，海昌中國同意將有關物業租予海昌企業發展作辦公室用途，租期從二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日為期兩年。於二零一四年十二月三十一日，控股股東兼董事曲乃杰先生持有海昌企業發展約62.27%股權。因此，根據上市規則，海昌企業發展為曲乃杰先生的聯繫人及本公司的關連人士。

辦公室租約項下的月租金為人民幣400,000元，經海昌中國諮詢物業估值師後按當前市場租金釐定。以二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日為止的三個年度各年的辦公室租約的年度上限分別為人民幣2,800,000元、人民幣4,800,000元及人民幣4,800,000元。於以二零一四年十二月三十一日為止的年度，並無超越辦公室租約的年度上限。

上述持續關連交易的詳情在招股章程「關連交易」一節有更詳盡披露。

## (2) 項目管理架構協議

海昌企業發展與海昌中國於二零一四年一月二十四日訂立一份項目管理架構協議（「項目管理架構協議」），據此，本集團將向海昌企業發展在中國的房地產項目提供項目管理及質量控制服務，期限自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。根據項目管理架構協議，將就各項目簽訂附有具體服務條款的具體協議。各項目應付予本集團的費用將按公平基準協商。

相關期間的估計建設合同金額的釐定，是基於海昌企業發展的預測發展時間表，並考慮到項目的預測施工日期、項目工期及規模（取決於(i)有關城市的預計房地產需求；(ii)預計建設成本；及(iii)預計宏觀經濟條件）。影響估計建設合同金額的其他因素包括(i)土地收購及拆遷補償成本；(ii)建設及安裝成本（例如原材料及機械成本）；(iii)間接成本（例如工資、折舊費用、水電費）等，亦已納入考慮。基於此，以二零一四年及二零一五年十二月三十一日為止兩個年度的估計建設合同金額分別為人民幣758,000,000元及人民幣896,000,000元。因此，以二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日為止三個年度的建議年度上限（估計建設合同金額的1%）分別為人民幣零元、人民幣7,600,000元及人民幣9,000,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，建設合同金額合共約為人民幣363,400,000元，因此該年度並無超越項目管理框架協議的年度上限。

上述持續關連交易的詳情在招股章程「關連交易」一節有更詳盡披露。

## 董事會報告

## (3) 物業管理協議

於二零一四年九月十九日，本集團與大連海昌物業管理有限公司（「大連物業管理」）、天津海昌極地物業管理有限公司（「天津物業管理」）、武漢海昌物業管理有限公司（「武漢物業管理」）及煙台海昌物業管理有限公司（「煙台物業管理」）（合稱「管理公司」）訂立五份管理協議（「物業管理協議」），據此，管理公司同意就本集團於中國大連、天津、武漢及煙台擁有的若干未售出或未出租配套商用物業向本集團若干附屬公司提供物業管理服務，自二零一四年九月十九日起計為期三年。

於二零一四年九月十九日，控股股東兼董事曲乃杰先生持有海昌集團公司60%股權。因此，海昌集團公司為曲乃杰先生的聯繫人及本公司的關連人士。由於大連物業管理為海昌集團公司的直接附屬公司，而天津物業管理、武漢物業管理及煙台物業管理為海昌集團公司的間接附屬公司，故各管理公司均為曲乃杰先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.31條，物業管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

物業管理協議的主要條款如下：

管理公司：	大連物業管理	大連物業管理	天津物業管理	武漢物業管理	煙台物業管理
管理的物業：	本集團於大連海昌欣城擁有的配套商用物業。將提供的物業管理服務包括(i)設備維護、消防及安全秩序管理；(ii)道路交通與停車場管理；(iii)日常保潔與定期清潔以及(iv)區內綠化及園藝	本集團於大連老虎灘漁人碼頭擁有的配套商用物業。將提供的物業管理服務包括(i)設備維護、消防及安全秩序管理；(ii)道路交通與停車場管理；(iii)日常保潔與定期清潔以及(iv)區內綠化及園藝	本集團於天津擁有的尚未出售或出租的配套商用物業。於天津的配套商用物業包括商業街物業、公寓底商以及酒店式公寓。將提供的物業管理服務包括(i)共用地方和公共設施設備的維修、養護和管理；(ii)共用地方的清潔衛生的維護、垃圾的收集及雨、污水管道的疏通；(iii)公共綠化的養護和管理；(iv)車輛停放管理；(v)公共秩序維護、安全防範等事項的管理；(vi)裝飾裝修管理；及(vii)物業檔案資料管理。	本集團於武漢一期商業街擁有的尚未出售或出租的商業街物業。將提供的物業管理服務包括(i)公共地上建築物及其附屬配套設施的維修、管理及養護；(ii)共用設施設備的運行、管理、養護及維修；(iii)自動化系統的養護及管理；(iv)消防與安全秩序管理；(v)道路交通與停車場管理；(vi)日常保潔與定期清潔；(vii)區內綠化及園藝；(viii)與物業租戶展開良好溝通及(ix)物業檔案資料管理及租戶記錄建立	本集團於煙台漁人碼頭擁有的尚未出售或出租的商業街物業。將提供的物業管理服務包括(i)共用地方及公共設施設備的維修、養護及管理；(ii)共用地方的清潔衛生的維護、垃圾的收集及雨、污水管道的疏通；(iii)公共綠化的養護和管理；(iv)車輛停放管理；(v)公共秩序維護、安全防範等事項的管理；(vi)裝飾裝修管理及(vii)物業檔案資料管理。

**管理費：**

管理費用按尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積計算，而海昌中國每月須支付每平方米人民幣2.5元的管理費用。於二零一四年九月二十一日，於海昌欣城的尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積約為12,392.03平方米，海昌中國每年應付的管理費用約為人民幣371,761元（約468,419港元）

管理費用按尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積計算，而海昌中國每月須支付每平方米人民幣3.9元的管理費用。於二零一四年九月二十一日，於大連老虎灘漁人碼頭的尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積約為5,825.87平方米，海昌中國每年應付的管理費用約為人民幣272,651元（約343,540港元）

管理費用按尚未出租或出售的配套商用物業的總建築面積計算，而天津極地須(i)就商業街物業以及公寓底商每月支付每平方米人民幣2.23元的管理費用；(ii)就尚未出售的酒店式公寓每月支付每平方米人民幣2.73元的管理費用及(iii)就已售酒店式公寓每月支付每平方米人民幣1.46元的管理費用（作為酒店式公寓買家的補貼）。於二零一四年九月二十一日，尚未出租及出售的商業街物業、尚未出租及出售的公寓底商以及尚未出售的酒店式公寓和已售酒店式公寓的總建築面積分別約為18,517平方米、1,232平方米、957平方米及11,768平方米。因此，天津極地每年應付的管理費用約為人民幣766,010元（約965,173港元）。管理費用須按月支付。此外，天津極地同意就總建築面積約66,552.06平方米的物業支付物業管理開辦費每平方米人民幣15元。

管理費用按尚未出租或出售的商業街物業的總建築面積計算，而武漢極地須每月支付每平方米人民幣2.5元的管理費用。於二零一四年九月二十一日，武漢一期商業街尚未出租或出售的商業街物業的總建築面積約為33,700平方米，武漢極地每年應付的管理費用約為人民幣1,011,000元（約1,273,860港元）。管理費用須按月支付。倘商業街物業於第四份協議年期內售出或租出，管理費用將按照出售或出租的實際時間按上述每平方米的月費予以調整

管理費用按尚未出租或出售的商業街物業的總建築面積計算，而煙台漁人須每月支付每平方米人民幣1.5元的管理費用。於二零一四年九月二十一日，煙台漁人碼頭尚未出租或出售的商業街物業的總建築面積約為4,406平方米，煙台漁人每年應付的管理費用約為人民幣79,308元（約99,928港元）。管理費用須按年支付。倘商業街物業於第五份協議年期內售出或租出，管理費用將按照出售或出租的實際時間按上述每平方米的月費予以調整。

有關以上持續關連交易的進一步詳情於本公司日期為二零一四年九月二十一日的公告內披露。



## 董事會報告

## (4) 物業租賃協議

於二零一四年十月十四日，本集團與大連世博房地產開發有限公司（「世博房地產」）、天津極地旅遊有限公司（「天津房地產」）、武漢創富房地產開發有限公司（「武漢房地產」）及煙台漁人碼頭投資有限公司（「煙台旅遊發展」）（合稱「關連交易方」）訂立五份物業租賃協議（「物業租賃協議」），據此本集團在中國大連、天津、武漢及煙台的若干空置的配套商業物業由本集團出租予關連交易方，由二零一四年九月十九日起計為期三年。

於二零一四年十月十四日，控股股東兼董事曲乃杰先生分別持有海昌企業發展及海昌集團公司約62.26%及60%股權。由於世博房地產、天津房地產及武漢房地產均為海昌企業發展的間接全資附屬公司，而煙台旅遊發展為海昌集團公司的全資附屬公司，因此各關連交易方均為曲乃杰先生的聯繫人，故屬於本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.31條，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

物業租賃協議的主要條款如下：

關連交易方：	世博房地產	天津房地產	武漢房地產	武漢房地產	煙台旅遊發展
租賃物業：	大連老虎灘漁人碼頭701號商舖，建築面積約1,717.25平方米	天津極地海洋世界商業街項目25號樓25-2、25-3、25-4及25-5號商舖，總建築面積約為1,830.61平方米	武漢極地海洋世界一期商業街的301號商舖，建築面積約為4,920.00平方米	武漢極地海洋世界一期商業街的409號物業01及02號商舖，總建築面積約為470.40平方米	煙台市煙台漁人碼頭14號商舖東側部份，建築面積約為1,373.58平方米
用途：	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室或本集團與武漢房地產協定的其他用途	辦公室

<b>租金：</b>	人民幣4元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣208,932元、人民幣219,379元及人民幣230,348元	人民幣3元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣167,043元、人民幣175,395元及人民幣184,165元	人民幣1.8元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣269,370元、人民幣282,839元及人民幣296,981元	人民幣1.8元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣25,754元、人民幣27,042元及人民幣28,394元	人民幣2.5元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），每十二個月上漲5%。因此，第一年、第二年及第三年應付月租金分別約為人民幣104,449元、人民幣109,672元及人民幣115,155元
------------	--	--	--	---	--

有關以上持續關連交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十月十四日的公告。

本集團於以二零一四年十二月三十一日為止的年度訂立的關連人士交易概要，載於本年報內的合併財務報表附註42。

獨立非執行董事已審閱上述辦公室租賃、項目管理架構協議、物業租賃協議及物業管理協議項下擬進行的持續關連交易，並確認該等交易是於以二零一四年十二月三十一日為止的年度在以下情況訂立：

- (i) 本集團一般及日常業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款或更優條款；及
- (iii) 根據公平合理且並符合本公司股東整體利益的條款的相關協議。

## 董事會報告

本公司核數師已致函董事會，認為就上述持續關連交易而言：

- (i) 並無任何事項引起核數師的注意並使其相信已披露的持續關連交易尚未獲得董事會批准；
- (ii) 並無任何事項引起核數師的注意而使其相信該等交易未能在所有重大方面符合本公司的定價政策；
- (iii) 並無任何事項引起核數師的注意並使其相信該等交易未能在所有重大方面符合規管該等交易的相關協議；及
- (iv) 在各持續關連交易的合計金額方面，並無任何事項引起核數師的注意並使其相信已披露的持續關連交易的合計金額已超過招股章程和本公司的有關公告中所載有關各已披露持續關連交易的年度交易總價值上限。

在並無獲聯交所豁免的情況下，本公司已遵守上市規則第14A章對本集團於以二零一四年十二月三十一日為止的年度進行的關連交易及持續關連交易的披露要求。

## 結算日後事項

有關於結算日後發生的關於本公司的重大事項概要，請參閱本年報「管理層討論及分析」一節。

## 核數師

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之合併財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。

於之前三個年度，本公司之核數師並無變動。

## 審核委員會

於本年報日期，本公司的審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事，方紅星教授、孫建一先生及謝彥君教授組成，全部成員均為獨立非執行董事。方紅星教授為審核委員會主席。

審核委員會已與董事及本公司外聘核數師審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核全年業績。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，並獲全體董事確認，於回顧年度內，彼等一直嚴格遵守標準守則。

## 足夠公眾持股量

根據公開可得的資料及據董事所知，截至本年報日期，本公司一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

## 暫停辦理股東登記

本公司謹訂於二零一五年六月二十五日舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。為確定出席股東週年大會及在會上投票的資格，本公司將於二零一五年六月二十三日至二零一五年六月二十五日暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一五年六月二十二日下午四時三十分前交予本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

代表董事會  
王旭光先生  
執行董事兼行政總裁

二零一五年三月二十七日

## 企業管治報告

### 企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東利益及提升企業價值和問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則。

股份自二零一四年三月十三日起在聯交所主板上市，自此企業管治守則已一直適用於本公司。本公司由二零一四年三月十三日起直至本年報日期已符合企業管治守則的守則條文，惟下文所披露者除外。

企業管治守則的守則條文A.6.7建議所有非執行董事出席本公司的股東大會。除袁兵先生外，所有非執行董事（包括獨立非執行董事）均因預先安排的公務而缺席本公司於二零一四年六月二十五日舉行的股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）。

企業管治守則的守則條文第E.1.2條建議董事會主席出席本公司的股東週年大會，並邀請本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適用）主席出席。董事會主席曲乃杰先生因預先安排的公務而缺席二零一四年股東週年大會。王旭光先生獲選為二零一四年股東週年大會主席。除本公司風險管理及企業管治委員會主席袁兵先生外，本公司所有其他委員會主席均因預先安排的公務而缺席二零一四年股東週年大會。

### 違反上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條及企業管治守則

繼獨立非執行董事魏小安先生於二零一四年五月二十七日辭任後，獨立非執行董事人數低於上市規則第3.10(1)條及第3.10A條的最低人數規定。審核委員會成員人數亦低於上市規則第3.21條的最低人數規定。

此外，本公司提名委員會（「提名委員會」）、風險管理及企業管治委員會（「風險管理及企業管治委員會」）以及獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）的成員人數亦低於企業管治守則的守則條文A.5.1及各委員會職權範圍的最低人數規定。

本公司已致力物色合適人選填補魏小安先生辭任後的空缺。謝彥君教授已獲委任為獨立非執行董事及審核委員會、提名委員會、風險管理與企業管治委員會和獨立董事委員會的委員，自二零一四年八月二十二日起生效。自此，本公司已符合上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21條、企業管治守則條文A.5.1及各委員會職權範圍的規定。

本公司的主要企業管治原則及常規在本年報的隨後部份概述。



## 董事會

### 職責

董事會負責本集團的整體領導、監督本集團的策略決策及監控業務與表現。董事會已向本集團高級管理層授予有關本集團日常管理及經營方面的權力及職責。

為監督本公司事務的特定方面，董事會已成立五個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會、風險管理及企業管治委員會及獨立董事委員會（統稱「董事委員會」）。董事會已向董事委員會授權彼等各自職權範圍所載之職責。

### 董事會組成

於本年報日期，董事會由九名成員組成，包括三名執行董事（「執行董事」）、三名非執行董事（「非執行董事」）及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。下表載列各董事的資料。

董事姓名	職位	首次獲委任加入董事會的日期	最近獲重選為董事的日期
王旭光	執行董事及行政總裁	二零一二年七月十九日	二零一四年六月二十五日
趙文敬	執行董事及聯席總裁	二零一二年七月十九日	二零一四年六月二十五日
曲乃強	執行董事及聯席總裁	二零一二年七月十九日	二零一四年六月二十五日
曲乃杰	主席及非執行董事	二零一一年十一月二十一日	二零一四年六月二十五日
井上亮	非獨立董事	二零一二年七月十九日	二零一四年六月二十五日
袁兵	非獨立董事	二零一二年八月二十四日	二零一四年六月二十五日
方紅星	獨立非獨立董事	二零一四年二月二十三日	二零一四年六月二十五日
孫建一	獨立非獨立董事	二零一四年二月二十三日	二零一四年六月二十五日
謝彥君	獨立非獨立董事	二零一四年八月二十二日	不適用

## 企業管治報告

董事的履歷資料載於本年報第26至37頁「董事及高級管理層」一節。董事會成員之間的關係亦在該節內披露。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）已為董事會之有效運作帶來廣泛有價值的業務經驗、知識及專業技能。獨立非執行董事應邀擔任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、風險管理及企業管治委員會及獨立董事委員會成員。

## 就職及持續專業發展

董事已獲提供相關培訓，以確保彼等適當了解本公司業務運營以及充份認識到彼等作為上市公司董事的職責及責任以及上市規則項下的合規慣例。本公司不時為董事更新及提供書面培訓材料，並就與董事的職務及職責有關的上市規則、適用法律、法規及規章的最新發展舉辦研討會。董事可根據董事尋求獨立專業意見的政策要求本公司提供獨立專業意見，以履行董事對本公司的職責，有關開支概由本公司承擔。

根據董事提供的紀錄，董事於以二零一四年十二月三十一日為止的年度出席培訓的記錄如下：

董事	出席
王旭光	二零一四年十月
趙文敬	二零一四年十月
曲乃強	二零一四年十月
曲乃杰	二零一四年十月
井上亮	二零一四年十月
袁兵	二零一四年十月
方紅星	二零一四年十月
孫建一	二零一四年十月
魏小安 (自二零一四年五月二十七日起辭任)	二零一四年四月
謝彥君 (自二零一四年八月二十二日起獲委任)	二零一四年十月

## 主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條之規定，主席及行政總裁角色應予以區分及由不同人士擔任。本公司董事會主席與行政總裁目前分別由曲乃杰先生及王旭光先生擔任，為兩個各自具有明確責任的不同職位，以強化主席與行政總裁的獨立性及問責性。主席及行政總裁的職責及權限有明確區分，可確保權力均衡、加強問責性，以及提高董事會作出獨立決策的能力。

董事會主席負責制定本集團整體策略，並監督一般企業、財務及合規事宜。行政總裁主要負責本集團戰略性決策及本集團管理。

## 非執行董事 — 委任年期

概無非執行董事獲委以超過三年之特定任期。

## 獨立非執行董事

於以二零一四年十二月三十一日為止的年度，除本年報內披露者外，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中至少有一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

除本年報內披露者外，本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任的獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出有關其獨立性之書面年度確認，而本公司認為彼等各自均為獨立人士。

## 董事服務合約

建議於應屆股東週年大會重選的董事概無與本集團訂立本集團未支付補償（法定補償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

董事之委任、退任、重選及罷免之規則及程序乃載於章程細則。提名委員會負責檢討董事會架構、人數及組成，並就董事之委任及連任以及繼任計劃向董事會提供建議。

## 企業管治報告

### 提名、委任、退任及重選

根據章程細則，當時為數三分之一的董事（如董事人數並非三或三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的董事人數）須輪值退任，並合資格於本公司各股東週年大會上重選或連任，惟各董事須最少每三年輪值退任一次，且任何因填補臨時職位空缺而獲委任為董事會增補的新任董事須在接受委任後之下一次股東大會上由股東進行重選。

### 董事會會議

董事會擬定期舉行董事會會議，即每年至少舉行四次會議及大致按季度舉行會議，一般會於前一年第四季預定會議時間。董事會常規會議通知將於會議舉行前至少十四日送呈全體董事，讓其安排出席會議，並於常規董事會會議議程內載入所要討論的事宜。董事會亦會於某事項需要作出董事會決議時舉行會議，並會發出合理通知。

以二零一四年十二月三十一日為止的年度，曾於二零一四年三月、八月、九月及十月舉行四次董事會會議。下表顯示董事於該等董事會會議的出席記錄：

董事	出席次數／ 舉行會議次數	出席次數／ 舉行股東大會次數
王旭光	2/4 <sup>(1)</sup>	1/1
趙文敬	4/4	0/1
曲乃強	4/4	0/1
曲乃杰	2/4 <sup>(1)</sup>	0/1
井上亮	4/4	1/1
袁兵	4/4	1/1
方紅星	4/4	0/1
孫建一	4/4	0/1
魏小安	1/4 <sup>(2)</sup>	不適用
謝彥君	3/4 <sup>(3)</sup>	不適用

附註：

- (1) 由於曲乃杰先生及王旭光先生在以二零一四年十二月三十一日為止的年度內舉行的兩個董事會會議中所討論和審批的交易中擁有重大權益，因此按章程細則的規定缺席董事會會議並放棄就有關董事會決議案投票。
- (2) 魏小安先生自二零一四年五月二十七日起辭任，而於其辭任前只曾舉行一次董事會會議。
- (3) 謝彥君教授自二零一四年八月二十二日起獲委任，而於其委任後曾舉行三次董事會會議。

## 董事進行證券交易

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事之證券交易的行為守則。

經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認董事已於整個二零一四年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

## 董事會之授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、任命董事及其他主要財務及運營事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔，並鼓勵董事向本公司高級管理層接觸以進行獨立諮詢。

本集團之日常管理、行政及運營交予高級管理層負責。授權職能及職責由董事會定期檢討。管理層達成任何重大交易前均須取得董事會批准。

## 企業管治職能

董事會承認企業管治乃全體董事之共同責任，並已把企業管治職責授予審核委員會，包括：

- 監察本公司的企業管治，並向董事會報告有關本公司遵守企業管治守則的情況；
- 制定並檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及
- 制定、檢討及監察本公司董事及僱員適用的操守守則及商業道德。



## 企業管治報告

### 提名委員會

提名委員會於二零一四月二月二十三日成立。於本年報日期，提名委員會包括三名成員，即非執行董事曲乃杰先生，以及獨立非執行董事孫建一先生及謝彥君教授。曲乃杰先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就本公司董事的委任及罷免向董事會提供建議。

提名委員會的主要職責包括以下方面：

- 每年最少一次檢討董事會的架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就因執行本公司企業策略而建議作出的任何變動向董事會提出推薦意見；
- 物色具備合適資歷擔任董事的人選及提名該人士出任董事，或就此向董事會提出推薦意見；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事的委任或連任及繼任計劃向董事會提出推薦意見（尤其董事會主席及集團總裁／行政總裁）；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；及
- 制定有關董事會成員多元化的政策，並於企業管治報告內披露有關政策或概要。

提名委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

本公司相信，董事會成員日益多樣化乃支持其實現戰略目標及可持續發展的基本要素之一。因此，本公司已根據企業管治守則所載規定採納董事會成員多元化政策。董事會成員多元化可透過考慮多項因素而達致，其中除教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期外，亦包括（但不限於）性別、年齡、文化背景及種族。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以適當的條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

以二零一四年十二月三十一日為止的年度，提名委員會曾於二零一四年八月舉行一次會議，以檢討董事會的架構、規模、組成及多元化，並考慮有關謝彥君教授獲委任為獨立非執行董事的資格。下表顯示各成員於該提名委員會會議的出席記錄：

董事	出席次數／舉行會議次數
曲乃杰	1/1
孫建一	1/1
魏小安	0/1 <sup>(1)</sup>
謝彥君	0/1 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 魏小安先生自二零一四年五月二十七日起辭任，而於其辭任前並無舉行提名委員會會議。
- (2) 謝彥君教授自二零一四年八月二十二日起獲委任，而於其委任後並無舉行提名委員會會議。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零一四年二月三十三日成立。於本年報日期，薪酬委員會包括三名成員，即執行董事王旭光先生，以及獨立非執行董事孫建一先生及方紅星教授。孫建一先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括以下方面：

- 就其他執行董事及高級管理人員的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁。如有需要，薪酬委員會應可尋求獨立專業意見；
- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構（包括根據本公司認股權計劃向僱員授出購股權）及就設立正規而具透明度的程式以制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准有關高級管理人員的薪酬建議；

## 企業管治報告

- 當獲得董事會轉授有關責任時，可釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責、以及本集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身的薪酬。

薪酬委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

以二零一四年十二月三十一日為止的年度，薪酬委員會曾於二零一四年八月舉行一次會議，以檢討本公司的薪酬政策及架構。下表顯示各成員於該薪酬委員會會議的出席記錄：

董事	出席次數／舉行會議次數
王旭光	1/1
方紅星	1/1
孫建一	1/1

## 審核委員會

審核委員會於二零一四年二月二十三日成立。於本年報日期，審核委員會包括三名成員，即獨立非執行董事方紅星教授、孫建一先生及謝彥君教授。方紅星教授（彼具備合適專業資格）獲委任為審核委員會主席。審核委員會的主要職責包括：

### 與外聘核數師的關係

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退的問題；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程式是否有效；審核委員會應於核數工作開始前先與外聘核數師討論核數性質及範疇及有關申報責任；
- 監察是否遵守有關外聘核數師提供非審計服務及僱用外聘核數師職員或前職員的公司政策；
- 擔任主要代表，監管本公司與外聘核數師的關係；

### 公開披露的財務資料

- 監察本公司的中期及年度報告和財務報表的完整性，並於委員會在向董事會建議審批有關報告及報表前，審閱報告及報表所載有關財務報告的重要判斷，並特別針對下列事項加以審閱：
  - 本集團的會計政策及實務的任何更改；
  - 涉及重要判斷的地方（包括本公司給予外聘核數師的陳述書內所載列的地方）；
  - 因核數程序而出現的重大賬目調整；
  - 企業持續經營的假設及任何保留意見；
  - 是否遵守會計及審計準則；
  - 是否遵守有關財務報告的上市規則及法律規定；及
- 委員會應考慮於該等報告及財務報表中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司屬下會計及財務報告職員、集團的合規總監、內部及外聘核數師提出的事項；

## 企業管治報告

### 監管財務報告制度及內部監控程序

- 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統。討論內容應包括本公司在會計及財務報告職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 主動或應董事會的委派，就重要的內部調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 須確保內部審核和外聘核數師的工作得到協調；也須確保內部審核功能在本公司內部有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討及監察其成效（包括內部審核計劃及程序）；
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- 檢查外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的審核情況說明函件中提出的事宜；

### 企業管治職能

- 監管本公司的企業管治，及就企業管治守則之遵守向董事會彙報；
- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；

### 一般事宜

- 研究其他由董事會界定的事宜。

審核委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。



於以二零一四年十二月三十一日為止的年度，審核委員會曾於二零一四年三月及八月分別舉行兩次會議，以審閱中期及年度財務業績及報告、考慮有關財務申報及合規程序、內部監控及風險管理制度的重大事項以及委任外聘核數師。下表顯示各成員於該等審核委員會會議的出席記錄：

董事	出席次數／舉行會議次數
方紅星	2/2
孫建一	2/2
魏小安	1/2 <sup>(1)</sup>
謝彥君	1/2 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 魏小安先生自二零一四年五月二十七日起辭任，而於其辭任前只曾舉行一次審核委員會會議。
- (2) 謝彥君教授自二零一四年八月二十二日起獲委任，而於其委任後只曾舉行一次審核委員會會議。

## 風險管理及企業管治委員會

風險管理及企業管治委員會於二零一四年二月二十三日成立。於本年報日期，風險管理及企業管治委員會包括三名董事，即袁兵先生、方紅星教授及謝彥君教授。袁兵先生現時擔任風險管理及企業管治委員會主席。風險管理及企業管治委員會的主要職責包括但不限於以下方面：

- 審議本公司風險管理方針及風險準則，以及合規管理的基本理念和範圍；
- 審議合規管理和風險管理的總體目標、基本政策並提出意見；
- 指導並監督本公司風險管理及合規管理制度的建設；
- 制定本公司的企業管治政策及常規，監察其實施情況，並向董事會提出建議；
- 審議本公司合規管理及風險管理的組織架構及其職責並提出意見；
- 對需要董事會審閱的合規報告和風險評估報告進行審議，並提出完善本公司合規和風險管理的建議；

## 企業管治報告

- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及其實施情況；
- 制定、檢討及監督員工及董事的操守準則及合規手冊（如適用）；
- 檢討本公司遵守上市規則附錄十四內的企業管治守則的情況以及在企業管治報告內作出的信息披露；
- 監督本公司管理層有效實施風險管理和合規管理，對負責風險管理和合規管理的高級管理人員的工作進行評價；
- 對需要董事會審議的重大決策的風險和重大風險的解決方案進行評估並提出意見；及
- 董事會授權的其他事宜。

風險管理及企業管治委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

於以二零一四年十二月三十一日為止的年度，風險管理及企業管治委員會曾於二零一四年四月、八月、十月及十二月舉行四次會議，以審閱風險管理政策及標準、合規報告及風險評估報告，並檢討本公司遵守企業管治守則的情況。下表顯示各成員於該等風險管理及企業管治委員會會議的出席記錄：

董事	出席次數／舉行會議次數
袁兵	4/4
方紅星	4/4
魏小安	1/4 <sup>(1)</sup>
謝彥君	3/4 <sup>(2)</sup>

附註：

(1) 魏小安先生自二零一四年五月二十七日起辭任，而於其辭任前曾舉行一次風險管理及企業管治委員會會議。

(2) 謝彥君教授自二零一四年八月二十二日起獲委任，而於其委任後曾舉行三次風險管理及企業管治委員會會議。

## 獨立董事委員會

獨立董事委員會於二零一四年二月三十三日成立。於本年報日期，獨立董事委員會包括全體獨立非執行董事，即方紅星教授、孫建一先生及謝彥君教授。孫建一先生已獲委任為獨立董事委員會主席。獨立董事委員會的主要職責包括：

### 與地產開發有關的承諾

- 當控股股東按不競爭契據的承諾優先地向本集團介紹開發、運營或參與與地產有關的業務或以其他方式持有任何與地產有關的業務的任何權利或權益的機會（「新機會」）時，委員會須按不競爭契據的條文考慮新機會。
- 如獨立董事委員會認為競逐新機會符合本集團整體最佳利益，則委員會會同意本集團競逐新機會。
- 如獨立董事委員會認為控股股東競逐新機會不會與本集團業務構成潛在競爭或競逐該新機會將不符合本集團的利益，則委員會可同意控股股東競逐該新機會，委員會將有權對控股股東發展物業附加條件及限制以防止任何形式的潛在競爭。
- 獨立董事委員會就考慮新機會的考慮因素及結論須於本公司的年報或中期報告中披露。

### 與住宅物業銷售時間表有關的承諾

- 按不競爭契據，當控股股東本身或其附屬公司或聯營公司計劃在本集團已開發任何供出售的服務公寓的同一城市或地區啟動任何住宅的銷售（「住宅物業銷售」），控股股東、其附屬公司或聯營公司須告知本集團詳細銷售條款及所有相關資訊，如委員會認為住宅物業銷售會與本集團任何項目的銷售時間表出現競爭，委員會則有權否決該住宅物業銷售。
- 如本集團決定在相關城市或地區啟動服務公寓的銷售，其將向控股股東發出書面通知。控股股東或其附屬公司或聯營公司僅可在本集團於同一城市或地區啟動服務公寓銷售的六個月時間（「相隔時間」）後啟動住宅物業銷售。
- 如獨立董事委員會認為，在控股股東或其附屬公司或聯營公司啟動住宅物業銷售之前，本集團需要較長的時間才能完成出售服務公寓的相當部份，委員會有權延長相隔時間。
- 獨立董事委員會就以上的考慮及結論須於本公司的年報或中期報告中披露。

## 企業管治報告

### 購買及／或經營及管理除外業務的選擇權

- 倘若獨立董事委員會認為由控股股東或其附屬公司或聯營公司發展、經營或擁有的地產項目（「除外業務」）或任何新業務與本集團構成競爭，則本集團將享有(1)購買構成該業務的任何相關股權、資產或其他權益的選擇權及／或(2)經營及管理該業務的獨家權利。
- 委員會須負責審閱、考慮及決定本集團應否行使購買及／或經營及管理除外業務或新業務的選擇權。
- 倘委員會決定行使選擇權，其將有權為確保該等選擇權的實施乃符合本集團的業務戰略及業務模式而施加條件及／或限制。
- 委員會是否會行使以上權利的意見及結論須於本公司的年報或中期報告中披露。

### 企業管治職能

就企業管治而言，獨立董事委員會須每年：

- 審核控股股東遵守及實施不競爭契據的情況。獨立董事委員會的審核結果須於本公司的年報中披露或透過公告的形式向公眾披露；及
- 檢討過去一年就不競爭契據而作出的所有決策。獨立董事委員會的決策及作出決策的依據須於本公司的年報中披露或透過公告的形式向公眾披露。

獨立董事委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

於以二零一四年十二月三十一日為止的年度，獨立董事委員會曾於二零一四年四月、八月及十月舉行三次會議，以檢討控股股東遵守及執行非競爭契據的情況。下表顯示各成員於該等獨立董事委員會會議的出席記錄：

董事	出席次數／舉行會議次數
方紅星	3/3
孫建一	3/3
魏小安	1/3 <sup>(1)</sup>
謝彥君	2/3 <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 魏小安先生自二零一四年五月二十七日起辭任，而於其辭任前曾舉行一次獨立董事委員會會議。
- (2) 謝彥君教授自二零一四年八月二十二日起獲委任，而於其委任後曾舉行兩次獨立董事委員會會議。

### 董事有關財務報表之財務申報責任

董事明白，其須負責根據本年報合併財務報表附註2.2所載的呈列基準及附註3.3所載的會計政策，編製本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。董事並不知悉任何可能令本公司持續經營能力備受嚴重質疑的事件或情況所涉及的重大不明朗因素。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准之本公司財務報表進行情之評估。本公司每月向董事會所有成員提供有關本公司的表現、狀況及前景的最新資料。

### 董事責任保險

本公司已為各董事安排適當的保險，使其面對法律訴訟時可獲得保障。該等保險為企業活動所產生的成本、費用、開支及責任提供保障。



## 企業管治報告

### 內部監控

董事會明白，董事會須負責維持充分之內部監控制度，以保障股東的投資及本公司的資產，並每年檢討該制度的有效性。

董事會已檢討本公司內部監控制度的有效性，並認為內部監控制度屬有效及充足。

### 核數師酬金

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，就審計服務支付或應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金總額總計達人民幣4,500,000元。

已付或應付安永會計師事務所的酬金分析如下：

核數師服務項目	金額 (人民幣)
審計服務：	
年度審計服務	4,500,000
非審計服務：	340,000
總計	4,840,000

### 公司秘書

余亮暉先生，於以二零一四年十二月三十一日為止的年度擔任公司秘書。彼負責就企業管治事宜向董事會提供意見，並確保董事會政策及程序以及適用法律、法規及規例得以遵守。

按照上市規則第3.29條規定，余亮暉先生於以二零一四年十二月三十一日為止的年度內已參加不少於15個小時的相關專業培訓。

由於余亮暉先生自二零一五年三月二十七日起已辭任公司秘書，因此邢軍先生已自同日起獲委任為公司秘書。而為符合上市規則第3.29條的規定，邢軍先生將參加不少於15個小時的相關專業培訓。

### 高級管理層酬金

根據上市規則附錄十六須予披露之有關董事及五位最高薪僱員的酬金詳情載於本年報合併財務報表附註9。

## 與股東之溝通及投資者關係

本公司認為，與股東之有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦明白到及時和非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策之重要性。

為促進與股東之間的有效溝通並鼓勵股東出席股東大會，本公司已制定股東溝通政策，並設有網站([www.haichangholdings.com](http://www.haichangholdings.com))，用以刊登有關其業務運營及發展之最新資料。

## 股東權利

本公司避免於股東大會上以捆綁方式提呈決議案，本公司將於股東大會上就各項實質上獨立的問題提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈之所有決議案將根據上市規則以投票表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

## 召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則，本公司一名或以上於提請要求當日持有不少於本公司股東大會上有投票權繳足股本10%的股東，向本公司在香港的主要辦事處發出書面要求後亦可召開股東特別大會。

股東可根據開曼群島公司法及章程細則向股東大會提呈建議以供考慮。

有關推薦人選參選董事之程序可於本公司及聯交所網站查閱。

## 向董事會提出查詢

股東可在本公司在香港的主要辦事處向本公司送交書面查詢。本公司將會按適時和恰當方式回應所有查詢。

## 聯絡資料

郵箱：[invest.department@haichanggroup.cn](mailto:invest.department@haichanggroup.cn)

郵寄地址：香港中環康樂廣場8號交易廣場二期26樓2606-2607室

## 組織章程文件變動

經重列之組織章程大綱及細則由本公司於二零一四年二月二十三日採納並於上市日期起生效。除其中披露者外，於以二零一四年十二月三十一日為止的年度，本公司經重列之組織章程大綱及細則並無變動。

## 投資者關係

本公司認為與股東及潛在投資者隨時保持溝通，並及時進行資訊披露，可加強投資者對本公司的瞭解與認同，提升本公司透明度，改善本公司治理。

本公司十分重視與股東及潛在投資者的關係，本公司將會公平對待本公司所有股東及潛在投資者，避免進行選擇性資訊披露，主動聽取投資者意見、建議，實現本公司與股東及潛在投資者之前的雙向溝通，形成良性互動。

### 二月

舉辦上市新聞發佈會  
舉辦上市投資者推薦會  
在香港進行交易路演

### 三月

在新加坡、倫敦、波士頓、紐約進行交易路演  
公佈二零一三年業績公告  
舉辦媒體交流會  
舉辦分析師會議

### 四月

在香港參加非交易路演  
在香港參加法國巴黎銀行與美銀美林舉辦的投資者午餐會

### 六月

在天津組織媒體的反向路演  
在大連組織媒體的反向路演

### 七月

參加安信證券在深圳組織的非交易路演  
參加工銀國際在香港組織的非交易路演

### 八月

發佈二零一四年中期業績公告  
組織分析師及投資者在香港的推薦會  
在香港組織媒體午餐會  
在香港組織非交易路演

### 九月

在深圳進行的非交易路演  
在上海進行的非交易路演  
在北京進行的非交易路演  
在大連進行的媒體反向路演

### 十月

參加第一上海組織的電話會議

### 十一月

參加興業證券香港在香港組織的投資者會議  
參加美林在北京組織的投資者會議

### 十二月

參加中信證券在三亞組織的投資者會議  
參加海通證券在上海組織的投資者會議  
參加安信證券在深圳組織的投資者會議

## 獨立核數師報告



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

Tel: +852 2846 9888  
Fax: +852 2868 4432  
www.ey.com

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

電話：+852 2846 9888  
傳真：+852 2868 4432

致：海昌控股有限公司各股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

吾等已審核隨附之海昌控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，其中包括於二零一四年十二月三十一日的合併及公司財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料

### 管理層就合併財務報表須承擔的責任

管理層須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製及公平地列報該等合併財務報表，並落實管理層認為屬必要的內部控制，以使合併財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核結果對該等合併財務報表作出意見。吾等僅向全體股東彙報，除此之外本報告不作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等乃按照國際審計準則進行審核工作。這些準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及公平地列報合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價管理層所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據能充分和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

吾等認為，合併財務報表在各主要方面已根據國際財務報告準則公平地呈列 貴集團及 貴公司截至二零一四年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一五年三月二十七日



## 合併損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
收入	6	<b>1,531,386</b>	1,378,297
銷售成本		<b>(857,769)</b>	(788,992)
<b>毛利</b>		<b>673,617</b>	589,305
其他收入及收益	6	<b>336,342</b>	284,851
銷售及市場推廣開支		<b>(120,460)</b>	(100,019)
行政費用		<b>(265,585)</b>	(200,939)
其他費用		<b>(55,022)</b>	(1,217)
財務成本	8	<b>(193,524)</b>	(354,787)
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>375,368</b>	217,194
所得稅支出	10	<b>(163,893)</b>	(89,094)
<b>年內溢利</b>		<b>211,475</b>	128,100
歸屬於：			
母公司擁有人		<b>191,984</b>	108,393
非控股權益		<b>19,491</b>	19,707
		<b>211,475</b>	128,100
<b>母公司普通股權持有人應佔每股盈利</b>			
— 基本及攤薄 (人民幣分)	12	<b>5.05</b>	3.61

## 合併全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
年內溢利	211,475	128,100
<b>其他全面收益</b>		
於往後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
換算海外業務產生的匯兌差額	13,484	1,120
資產重估：		
資產重估收益	49,473	—
所得稅的影響	(12,368)	—
於往後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	37,105	—
於往後期間不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	50,589	1,120
於往後期間不會重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生的匯兌差額	(622)	(15,158)
於往後期間不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	(622)	(15,158)
其他全面收益	49,967	(14,038)
全面收益總額	261,442	114,062
歸屬於：		
母公司擁有人	241,951	94,355
非控股權益	19,491	19,707
	261,442	114,062

# 合併財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	2,639,312	2,730,818
投資物業	14	1,935,000	1,558,000
預付土地租賃付款	15	350,355	366,511
無形資產	16	7,655	8,057
可供出售投資	17	19,170	19,170
遞延稅項資產	18	121,943	141,373
長期預付款項及按金	25	17,845	19,005
<b>非流動資產總值</b>		<b>5,091,280</b>	4,842,934
<b>流動資產</b>			
持作出售的落成物業	20	474,457	611,465
發展中物業	21	549,859	596,071
應收合約客戶的總額	22	89,112	–
存貨	23	14,882	15,726
貿易應收款項	24	58,148	29,033
可供出售投資	17	45,200	200
預付款項、按金及其他應收款項	25	75,732	58,246
應收最終控股公司款項	26, 42(b)	–	610
應收關聯公司款項	26, 42(b)	1,802	1,478,477
應收一名非控股權益持有人款項	26, 42(b)	–	59,675
已抵押銀行結餘	27	482,099	2,292
現金及現金等值物	27	1,551,446	498,828
<b>流動資產總值</b>		<b>3,342,737</b>	3,350,623
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶的總額	22	–	13,417
貿易應付款項及應付票據	28	345,958	369,954
其他應付款項及應計費用	29	281,323	247,142
應付關聯公司款項	26, 42(b)	5,035	1,161,660
來自客戶墊款	30	78,227	146,561
計息銀行及其他借款	31	1,310,613	945,520
政府補貼	33	20,760	18,277
遞延收入	34	8,086	5,354
應付稅項	10	221,816	232,049
<b>流動負債總額</b>		<b>2,271,818</b>	3,139,934
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,070,919</b>	210,689
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,162,199</b>	5,053,623

續 / ...

## 合併財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	31	<b>1,459,523</b>	2,440,333
政府補貼	33	<b>818,655</b>	873,480
遞延稅項負債	18	<b>156,019</b>	77,842
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,434,197</b>	3,391,655
<b>資產淨值</b>		<b>3,728,002</b>	1,661,968
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本：面值	35	<b>2,451</b>	72
儲備	37	<b>111,318</b>	80,569
股本及其他法定資本儲備		<b>113,769</b>	80,641
其他儲備		<b>3,463,317</b>	1,314,078
<b>非控股權益</b>		<b>3,577,086</b>	1,394,719
		<b>150,916</b>	267,249
<b>總權益</b>		<b>3,728,002</b>	1,661,968

王旭光  
董事趙文敬  
董事

## 合併權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										
	附註	已發行股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	資本儲備 人民幣千元 (附註37(a))	資產		匯兌		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
					重估儲備 人民幣千元 (附註37(b))	法定儲備 人民幣千元	波動儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日		72	509,596	647,416	-	80,569	(17,227)	174,293	1,394,719	267,249	1,661,968
年內溢利		-	-	-	-	-	-	191,984	191,984	19,491	211,475
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	12,862	-	12,862	-	12,862
重估盈餘，經扣除稅項		-	-	-	37,105	-	-	-	37,105	-	37,105
年內全面收益總額		-	-	-	37,105	-	12,862	191,984	241,951	19,491	261,442
發行股份	35(b)	613	1,934,397	-	-	-	-	-	1,935,010	-	1,935,010
資本化發行	35(a)	1,766	(1,766)	-	-	-	-	-	-	-	-
股份發行開支		-	(78,542)	-	-	-	-	-	(78,542)	-	(78,542)
收購非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	(2,765)	(2,765)
視為分派予股東	37(c)	-	-	(342,566)	-	-	-	-	(342,566)	(133,059)	(475,625)
股東注資	37(c)	-	-	426,514	-	-	-	-	426,514	-	426,514
轉撥至法定儲備		-	-	-	-	30,749	-	(30,749)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日		2,451	2,363,685*	731,364*	37,105*	111,318	(4,365)*	335,528*	3,577,086	150,916	3,728,002

續 / ...

## 合併權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔 (重列)								
	已發行股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌 波動儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
	附註 人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註37(a))	人民幣千元 (附註37(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日	72	509,596	912,395	57,519	(3,189)	88,950	1,565,343	258,005	1,823,348
年內溢利	-	-	-	-	-	108,393	108,393	19,707	128,100
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(14,038)	-	(14,038)	-	(14,038)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(14,038)	108,393	94,355	19,707	114,062
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(12,467)	(12,467)
視為分派予當時股東	37(c)	-	(264,979)	-	-	-	(264,979)	2,004	(262,975)
轉撥至法定儲備	-	-	-	23,050	-	(23,050)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	72	509,596*	647,416*	80,569	(17,227)*	174,293*	1,394,719	267,249	1,661,968

\* 此等儲備賬包括於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的綜合其他儲備分別為人民幣3,463,317,000元及人民幣1,314,078,000元。



## 合併現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>375,368</b>	217,194
就以下各項作出調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	13	<b>179,165</b>	176,575
無形資產攤銷	16	<b>1,384</b>	1,334
預付土地租賃付款攤銷	15	<b>12,901</b>	12,560
存貨減值撥備／(撥備撥回)	23	<b>47</b>	(922)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	7	<b>2,399</b>	4,523
出售投資物業的虧損	7	<b>1,018</b>	–
投資物業公允價值變動	14	<b>53,031</b>	(71,957)
已確認政府補貼	33	<b>(68,474)</b>	(27,672)
持作出售的落成物業重新分類為投資物業的重估收益	20	<b>(192,482)</b>	(17,078)
貿易應收款項及應收票據減值	24	<b>2,536</b>	489
預付款項、按金及其他應收款項減值	25	<b>384</b>	–
財務成本	8	<b>193,524</b>	354,787
匯兌收益		<b>(1,435)</b>	–
利息收入	7	<b>(33,293)</b>	(149,897)
		<b>526,073</b>	499,936
發展中物業增加		<b>(96,666)</b>	(52,980)
持作出售落成物業減少		<b>145,804</b>	191,200
應收合約客戶款項總額增加		<b>(89,112)</b>	–
應付合約客戶款項總額(減少)／增加		<b>(13,417)</b>	7,205
存貨減少／(增加)		<b>797</b>	(1,239)
貿易應收款項增加		<b>(31,651)</b>	(9,270)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		<b>(17,710)</b>	17,906
受限制現金及銀行結餘增加		<b>(18,316)</b>	–
客戶預付款減少		<b>(68,334)</b>	(215,350)
貿易應付款項及應付票據減少		<b>(23,996)</b>	(147,612)
其他應付款項及應計費用增加		<b>34,181</b>	58,311
政府補貼增加		<b>16,132</b>	17,113
遞延收入增加		<b>2,732</b>	1,318
		<b>366,517</b>	366,538
<b>經營活動產生的現金</b>		<b>366,517</b>	366,538
已收利息		<b>33,293</b>	110,546
已付稅項		<b>(88,888)</b>	(79,634)
		<b>310,922</b>	397,450
<b>經營活動產生的淨現金流量</b>		<b>310,922</b>	397,450

續／...

## 合併現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(114,142)	(150,039)
出售投資物業所得款項		36,482	–
長期預付款項及按金減少／(增加)		1,160	(758)
可供出售投資(增加)／減少		(45,000)	179,982
應收最終控股公司款項減少／(增加)		610	(610)
應收關聯公司款項減少		1,489,537	959,707
應收非控股權益持有人款項減少／(增加)		59,675	(7,000)
購買無形資產	16	(982)	(361)
新增投資物業	14	(42,901)	(105,043)
<b>投資活動產生的淨現金流量</b>		<b>1,384,439</b>	<b>875,878</b>
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
發行股份，經扣除股份發行開支		1,856,468	–
應付關聯公司款項減少		(1,156,625)	(19,588)
融資租賃應付款項增加／(減少)		(105,179)	26,314
視為分派予當時權益持有人		(475,625)	(247,874)
視為來自股東注資		426,514	–
新增銀行及其他貸款		841,179	1,060,000
償還銀行及其他貸款		(1,351,717)	(1,577,161)
已抵押存款增加		(479,807)	(6)
收購非控股權益		(2,765)	–
已付股息		(214,937)	(421,975)
<b>融資活動所用淨現金流量</b>		<b>(662,494)</b>	<b>(1,180,290)</b>
<b>現金及現金等值物淨增加</b>		<b>1,032,867</b>	<b>93,038</b>
年初的現金及現金等值物		498,828	405,790
匯率變動影響淨額		1,435	–
<b>年末的現金及現金等值物</b>		<b>1,533,130</b>	<b>498,828</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
財務狀況表中所列的現金及現金等值物		1,209,631	498,828
收購時原到期日少於三個月的無抵押存款		341,815	–
<b>財務狀況表中所列的現金及現金等值物</b>		<b>1,551,446</b>	<b>498,828</b>
受限制現金及銀行結餘		(18,316)	–
<b>現金流量表中所列的現金及現金等值物</b>		<b>1,533,130</b>	<b>498,828</b>

## 財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	19	-	-
<b>流動資產</b>			
按金及其他應收款項	25	13,660	-
應收最終控股公司的款項	42(b)	-	610
應收附屬公司的款項	19	2,895,625	471,005
現金及現金等值物	27	281,230	2,481
總流動資產		3,190,515	474,096
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	29	4,985	2,596
計息銀行及其他借款	31	441,179	-
應付關聯公司款項	42(b)	-	2,134
總流動負債		446,164	4,730
淨流動資產		2,744,351	469,366
總資產減流動負債		2,744,351	469,366
<b>權益</b>			
股本：面值	35	2,451	72
其他儲備	37	2,741,900	469,294
總權益		2,744,351	469,366
資產淨值		2,744,351	469,366

王旭光  
董事

趙文敬  
董事

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1. 公司資料

海昌控股有限公司（「本公司」）於二零一一年十一月二十一日在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Umland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司的附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事開發、建設及營運主題公園、物業發展，以及投資和酒店營運。本公司董事認為，於二零一四年十二月三十一日，本公司的直接及最終控股公司為海昌集團有限公司，該公司為一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司。

### 2.1 編製基準

本財務報表乃根據由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。本財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定，而根據香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」所作的過渡性及保留安排（載列於該條例附表11第76至87條內），本財政年度及比較期間仍繼續沿用前身之香港公司條例（第32章）。除衍生金融工具外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，本財務報表以人民幣（「人民幣」）列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

#### 綜合基準

本合併財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期內採納一致之會計政策編製。附屬公司的業績乃於本集團取得控制權的日期起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日為止。

溢利或虧損及其他全面收益的各個部份乃歸屬於本集團母公司的擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。因集團成員公司之間進行交易而產生的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均會於綜合時悉數對銷。

倘事實和情況顯示下文有關附屬公司的會計政策所述之三項控制權要素的其中一項或以上出現變動，本集團會重新評估是否仍控制被投資公司。附屬公司擁有權益的變動（並未失去控制權）作為一項股權交易入賬。

## 2.1 編製基準 (續)

### 綜合基準 (續)

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，則會取消確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)在權益內記錄的累計換算差額；並確認(i)已收取代價的公允價值、(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)任何在損益中產生的盈餘或虧絀。本集團先前在其他全面收益中確認的應佔部份，按假設本集團已直接出售相關資產或負債所須的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

## 2.2 呈列基準

根據為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而進行的集團重組(「重組」，詳情載於本公司日期為二零一四年二月二十八日的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節)，本公司於二零一四年一月成為現時組成本集團的公司(大連海昌發現王國主題公園有限公司(「發現王國」)及重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司(「重慶加勒比海」)除外)之控股公司。

於二零一四年十二月，本集團完成收購發現王國及重慶加勒比海，進一步詳情載於附註3.2。

合併財務報表乃應用權益結合法會計原則編製，猶如重組及收購發現王國及重慶加勒比海自二零一三年一月一日起已完成，此乃由於在重組及收購發現王國及重慶加勒比海完成之前和之後，本公司及現時組成本集團的公司均受到共同控制，故本公司收購現時組成本集團的公司被視作在共同控制下的業務合併。

本公司股份已於二零一四年三月十三日在聯交所上市。

本集團於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，包括現時組成本集團的所有公司自最早呈列日期或自附屬公司及／或業務開始受控股股東共同控制當日以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的合併財務狀況表使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或年內業務的資產與負債。並無作出調整以反映公允價值，亦無確認因重組產生的任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的人士持有的附屬公司及／或業務的股本權益，乃運用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘經已於合併入賬時抵銷。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 2.3 會計政策及披露的變動

本集團於本年度的財務報表中首次採用以下準則及新詮釋。

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號（二零一一年）	投資實體
國際會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號之修訂	非金融資產的可收回金額披露
國際會計準則第39號之修訂	衍生工具的更替及對沖會計處理的持續性
國際財務報告詮釋委員會第21號詮釋 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	徵費
所包括之國際財務報告準則第2號之修訂 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	歸屬條件的定義 <sup>1</sup>
所包括之國際財務報告準則第3號之修訂 二零一零年至二零一二年週期之年度改進	在業務合併中或然代價的會計處理 <sup>1</sup>
所包括之國際財務報告準則第13號之修訂 二零一一年至二零一三年週期之年度改進	短期應收款項及應付款項
所包括之國際財務報告準則第1號之修訂	有效國際財務報告準則的涵義

<sup>1</sup> 自二零一四年七月一日起生效

除國際財務報告準則第1號之修訂外（僅與實體的首個國際財務報告準則財務報表相關），每項修訂及詮釋的性質及影響說明如下：

- (a) 國際財務報告準則第10號之修訂包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體提供綜合入賬規定了例外情況。投資實體須按公允價值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。國際財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體的披露規定。由於本公司不符合國際財務報告準則第10號所界定投資實體的條件，故該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 國際會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清國際會計準則第32號的抵銷標準於結算系統（例如中央結算所系統）的應用，該系統乃採用非同步的總額結算機制。該等修訂對本集團並無影響。



## 2.3 會計政策及披露的變動（續）

- (c) 國際會計準則第39號之修訂列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中所指定的場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時，終止對沖會計規定的例外情況。就於有關例外情況下持續使用對沖會計法而言，必須符合以下所有準則：(i)更替必須為法例或法規，或引入法例或法規所導致；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原有交易對手，成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會導致原有衍生工具的條款出現變動，惟就進行結算而改變交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團並無影響。
- (d) 國際財務報告詮釋委員會第21號詮釋釐清於引發付款的活動發生時（由相關法例所識別），實體須確認徵費責任。該詮釋亦釐清徵費責任僅於引發付款的活動持續發生一段時間時，方根據相關法例逐步累計。就達到最低限額時所引致的徵費而言，該項詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何責任。由於本集團於過往年度採用國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產項下的確認原則，而就本集團所引致的徵費而言，該項詮釋與國際財務報告詮釋委員會第21號詮釋的規定相符，故該項詮釋對本集團並無影響。
- (e) 國際財務報告準則第2號之修訂釐清多項與屬歸屬條件的績效及服務條件的定義相關事宜，包括(i)績效條件須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達成績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與同一集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因任何原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該項修訂對本集團並無影響。
- (f) 國際財務報告準則第3號之修訂釐清，無論未分類為權益的業務合併所產生的或然代價安排是否屬國際財務報告準則第9號或國際會計準則第39號範圍內，有關安排應於其後按公允價值計入損益。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 國際財務報告準則第13號之修訂釐清當折現的影響不重大時，無明確利率的短期應收賬款及應付賬款可按發票金額計量。該項修訂對本集團並無影響。
- (h) 國際會計準則第36號之修訂取消國際財務報告準則第13號對有關並無減值的現金產生單位的可收回金額須作原定以外的披露之規定。此外，該修訂規定須就於報告期內獲確認或撥回的減值虧損資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大對該等資產或單位的公允價值計量方法的披露規定（倘可收回金額乃按公允價值減出售成本計算）。該項修訂對本集團並無影響。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.1 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則及香港公司條例下的新披露規定

本集團並未於本財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	在投資者與其聯營公司及合營企業之間出售或注入資產 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益的會計處理 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第14號	受監管的遞延賬目 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號及國際會計準則第38號之修訂	釐清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
國際會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號之修訂	獨立財務報表的權益法 <sup>2</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	多項國際財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	多項國際財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項國際財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或的後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或的後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或的後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或的後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 對就其於二零一六年一月一日或的後開始的年報財務報表首次採納國際財務報告準則的實體生效，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例（第622章）將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併財務報表內若干資料的呈列及披露。本集團正在評估該等變動的影響。

有關預期適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年七月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段合併以取代國際會計準則第39號以及國際財務報告準則第9號的所有以往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號。本集團預期採納國際財務報告準則第9號將對本集團的金融資產的分類及計量構成影響。有關影響的進一步資料於接近該準則落實日期將會公佈。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂針對國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產兩者規定的不一致性。當投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產構成一項業務時，該等修訂要求全面確認損益。對於不構成業務的涉及資產的交易，該交易所產生的損益於投資者的損益中確認，惟僅限於該聯營公司或合營企業的不相關的投資者權益。該等修訂將追溯應用。本集團預期於二零一六年一月一日採納該等修訂。

### 3.1 尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則及香港公司條例下的新披露規定 (續)

國際財務報告準則第11號之修訂規定共同經營權益的收購方(當中共同經營的活動構成一項業務)必須應用國際財務報告準則第3號有關業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清,當購入同一共同經營的額外權益並維持共同控制時,之前持有的權益不重新計量。此外,國際財務報告準則第11號加入了範圍排除以具體說明當享有共同控制的各方(包括報告實體)受最終控制方的共同控制時,不應用該等修訂。該等修訂適用於收購共同經營初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂預期不會對本集團於二零一六年一月一日採納以來的財務狀況或表現構成任何影響。

國際財務報告準則第15號建立一個新五個步驟模式,適用於來自客戶合約的收入。根據國際財務報告準則第15號,收入乃以向客戶轉讓貨品或服務的金額予以確認,應能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。國際財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定,包括分解收入總額、有關表現責任的資料、各期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。該準則將取代國際財務報告準則的所有現行收入確認規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納國際財務報告準則第15號,以及目前正評估採納國際財務報告準則第15號的影響。

國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂釐清國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的原則,即收入反映經營業務(其中資產是一部份)所產生的經濟利益模式,而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此,收入法不能被用於折舊物業、廠房及設備,而僅可在非常有限的情況下使用以攤銷無形資產。該等修訂將追溯應用。由於本集團仍未使用收入法計算其非流動資產的折舊,故該等修訂自二零一六年一月一日採納後預期不對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

於二零一四年一月頒佈的二零一零年至二零一二年周期對國際財務報告準則的年度改進載列若干國際財務報告準則之修訂。除附註2.3所述者外,本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期概無任何該等修訂將對本集團產生重大財務影響。最適用於本集團之修訂詳情如下:

國際財務報告準則第8號經營分類:釐清實體必須披露在應用國際財務報告準則第8號的合計準則時管理層所作出的判斷,包括已合併的經營分類簡介以及用以評估分類是否類似的經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產的對賬僅須在對賬呈報予主要經營決策者時予以披露。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.2 以往年度的重列

#### 由於受共同控制的實體業務合併而導致的以往年度財務報表重列

根據海昌亞洲投資有限公司（本公司之關聯公司）、歐力士（中國）投資有限公司（「歐力士」，本公司之關聯公司亦是在中國成立的公司）、大連海昌集團有限公司（「海昌集團」，本公司之關聯公司）及海昌控股（香港）有限公司（「海昌控股香港」，本公司的附屬公司）於二零一三年九月二十四日訂立的協議，海昌控股香港將收購發現王國全部股本權益。

根據大連海昌旅遊集團有限公司（「大連旅遊」，本公司的附屬公司）與大連海昌房地產集團有限公司（「海昌房地產集團」，本公司的關聯公司）於二零一三年九月二十三日訂立的協議，大連旅遊將收購重慶加勒比海全部股本權益。

上述協議（「股份認購協議」）的進一步詳情載於本公司於二零一四年二月二十八日就公开发售刊發的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

於二零一四年十二月，本集團分別按購買代價約人民幣416,621,000元及人民幣10,211,000元，完成收購發現王國及重慶加勒比海。由於在完成上述收購之前及之後，本公司、發現王國及重慶加勒比海均受曲乃杰先生（「曲先生」，本公司的董事兼股東）共同控制，因此發現王國及重慶加勒比海的業務合併已根據權益結合法入賬。

因受到控制本集團的持有人所控制的實體的權益轉讓所產生的業務合併，乃假設收購事項於報告期開始時或共同控制權獲確立的日期（以較後者為準）已發生而入賬。所收購的資產及負債按之前在被收購實體的財務報表內已確認的賬面值確認。

當一家實體的權益轉讓至受到控制本集團的權益持有人所控制的另一家實體時，本集團所佔資產及負債的賬面值的權益與轉讓實體權益的成本之間的任何差額，直接於權益中確認。

合併全面收益表包括各合併實體自呈列的最早日期起計或自合併實體首先受到共同控制的日期起計（以較短的期間為準）的業績。

因集團內交易而產生的所有集團內公司間結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息於綜合入賬時全面對銷。

附屬公司的擁有權權益的變動（並無失去控制權），當作權益交易入賬。

### 3.2 以往年度的重列（續）

於二零一三年一月一日的期初結餘及截至二零一三年十二月三十一日止年度的比較資料經已在合併財務報表內重列。對財務報表的量化影響概述如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度的經重列合併損益表

	如前呈報 人民幣千元	往年度 調整的影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
收入	1,122,807	255,490	1,378,297
銷售成本	(615,796)	(173,196)	(788,992)
<b>毛利</b>	<b>507,011</b>	<b>82,294</b>	<b>589,305</b>
其他收入及收益	264,041	20,810	284,851
銷售及市場推廣開支	(80,914)	(19,105)	(100,019)
行政費用	(155,934)	(45,005)	(200,939)
其他費用	(864)	(353)	(1,217)
財務成本	(351,985)	(2,802)	(354,787)
<b>除稅前溢利</b>	<b>181,355</b>	<b>35,839</b>	<b>217,194</b>
所得稅支出	(80,432)	(8,662)	(89,094)
<b>年內溢利</b>	<b>100,923</b>	<b>27,177</b>	<b>128,100</b>
歸屬於：			
母公司擁有人	86,108	22,285	108,393
非控股權益	14,815	4,892	19,707
	100,923	27,177	128,100
<b>母公司普通股權持有人應佔每股盈利</b>			
— 基本及攤薄（人民幣分）	2.87	0.74	3.61

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3.2 以往年度的重列 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度的經重列合併全面收益表

	如前呈報 人民幣千元	往年度 調整的影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
年內溢利	100,923	27,177	128,100
於其後期間將重新分類至損益賬的其他全面收益淨額	1,120	–	1,120
於其後期間將不會被重新分類至損益賬的 其他全面收益淨額	(15,158)	–	(15,158)
其他全面收益	(14,038)	–	(14,038)
全面收益總額	86,885	27,177	114,062
以下項目應佔：			
母公司擁有人	72,070	22,285	94,355
非控股權益	14,815	4,892	19,707
	86,885	27,177	114,062



### 3.2 以往年度的重列 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度的經重列合併財務狀況表

	如前呈報 人民幣千元	往年度 調整的影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,865,012	865,806	2,730,818
投資物業	1,376,000	182,000	1,558,000
預付土地租賃付款	304,692	61,819	366,511
無形資產	376	7,681	8,057
可供出售投資	19,170	–	19,170
遞延稅項資產	63,090	78,283	141,373
長期預付款項	19,005	–	19,005
非流動資產總值	3,647,345	1,195,589	4,842,934
<b>流動資產</b>			
持作出售的落成物業	527,651	83,814	611,465
發展中物業	476,257	119,814	596,071
存貨	8,200	7,526	15,726
貿易應收款項	26,791	2,242	29,033
可供出售投資	200	–	200
預付款項、按金及其他應收款項	54,348	3,898	58,246
應收最終控股公司款項	610	–	610
應收關聯公司款項	1,460,891	17,586	1,478,477
應收一名非控股權益持有人款項	59,675	–	59,675
已抵押銀行結餘	2,292	–	2,292
現金及現金等值物	495,936	2,892	498,828
流動資產總值	3,112,851	237,772	3,350,623
<b>流動負債</b>			
應付合約客戶的總額	13,417	–	13,417
貿易應付款項及應付票據	360,175	9,779	369,954
其他應付款項及應計費用	227,709	19,433	247,142
應付關聯公司款項	787,292	374,368	1,161,660
來自客戶墊款	145,838	723	146,561
計息銀行及其他借款	931,448	14,072	945,520
政府補貼	9,516	8,761	18,277
遞延收入	5,354	–	5,354
應付稅項	232,049	–	232,049
流動負債總額	2,712,798	427,136	3,139,934
流動資產淨值	400,053	(189,364)	210,689
總資產減流動負債	4,047,398	1,006,225	5,053,623

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 3.2 以往年度的重列(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度的經重列合併財務狀況表(續)

	如前呈報 人民幣千元	往年度 調整的影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	2,440,333	-	2,440,333
政府補貼	585,703	287,777	873,480
遞延稅項負債	77,842	-	77,842
<b>非流動負債總額</b>	<b>3,103,878</b>	<b>287,777</b>	<b>3,391,655</b>
<b>資產淨值</b>	<b>943,520</b>	<b>718,448</b>	<b>1,661,968</b>
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本：面值	72	-	72
儲備	80,569	-	80,569
股本及其他法定資本儲備	80,641	-	80,641
其他儲備	724,951	589,127	1,314,078
	805,592	589,127	1,394,719
非控股權益	137,928	129,321	267,249
<b>總權益</b>	<b>943,520</b>	<b>718,448</b>	<b>1,661,968</b>

截至二零一三年十二月三十一日止年度的經重列合併現金流量表

	如前呈報 人民幣千元	往年度 調整的影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
年初的現金及現金等值物	404,040	1,750	405,790
經營活動產生的淨現金流量	314,590	82,860	397,450
投資活動產生/(所用)的淨現金流量	935,799	(59,921)	875,878
融資活動所用的淨現金流量	(1,158,493)	(21,797)	(1,180,290)
財務狀況表中所列的現金及現金等值物	495,936	2,892	498,828

### 3.3 重大會計政策概要

#### 業務合併及商譽

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期之公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債及本集團發行以換取被收購方控股權的股本權益的總和。就各項業務合併而言，本集團選擇以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利在清盤時按比例分佔淨資產之於被收購方之非控股權益。非控股權益之一切其他部份乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團收購一項業務時會根據合同條款、收購日之經濟狀況及有關條件評估取得的金融資產及承擔的金融負債，以進行適當分類及指定。這包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併為分階段實現，先前持有的股本權益應按收購日的公允價值重新計算，產生的任何收益或虧損在損益中確認。

收購方轉讓的任何或有代價將以收購日的公允價值確認。倘或有代價被分類為國際會計準則第39號範圍內並屬於金融工具的資產或負債，則按公允價值確認，其公允價值的後續變化將於損益確認或確認為其他全面收益變動。倘或有代價不在國際會計準則第39號範圍內，則根據適當的國際財務報告準則計量。或有代價如被分類為權益項目，則不再對其重新計量，後續的結算會計入權益中。

商譽初步按成本計量，即轉讓代價、確認為非控股權益的金額及本集團此前持有的被收購方股權的公允價值之和超出本集團所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部份。倘該代價及其他項目之和低於所收購淨資產的公允價值，有關差額在重估後於損益確認為廉價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值損失計量。如有任何事件或情況變動表明賬面值可能減值，每年或更頻繁地對商譽進行減值測試。本集團每年於12月31日進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日起分配至預期將從合併協同效應受益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額而釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 業務合併及商譽 (續)

倘商譽被分配至某現金產生單位 (或現金產生單位組別)，而該單位元內的部份業務被出售，與被出售業務有關的商譽將於釐定出售該業務的收益或虧損時計入該業務賬面值。在此情況下被出售的商譽按被出售業務的相對價值及保留的現金產生單位元部份計量。

#### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體 (包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力 (如本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利) 影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入本公司損益表內。並非根據國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售的本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損入賬。

#### 公允價值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或 (在無主要市場情況下) 最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 公允價值計量 (續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價 (未經調整)
- 第二級 - 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察 (直接或間接) 最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 - 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類 (基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據) 確定是否發生不同等級轉移。

#### 非金融資產減值

當資產 (存貨、發展中物業、建造合約資產、待作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外) 有減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產可收回金額指資產或現金產生單位的使用價值與其已扣除銷售成本的公允價值兩者之中的較高者，基於個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量及以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及該項資產特有風險的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間在損益表中列入與減值資產功能相符的開支類別。

於各報告期末評估是否有跡象顯示原已確認的減值虧損可能不復存在或減少。倘存在該等跡象，則評估可收回金額。僅當評估資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面值 (扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的轉回在產生期間計入損益表，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損的轉回根據已重估資產的相關會計政策入賬。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要（續）

#### 關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 擔任本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合資公司（或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合資公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合資公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員。



### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。

物業、廠房及設備項目投產後產生的開支（如維修及保養開支）一般於產生期間自損益表中扣除。當符合確認條件，大型檢查的開支以資產財值金額資本化為一更換項目。倘物業、廠房及設備的重大部份需要每隔一段時間更換，本集團確認該等部份為有特定使用年期的個別資產入賬並作相應折舊處理。

折舊乃按下列各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩價值。就此使用之主要年率如下：

公園及其他樓宇	20年至40年
機器	5年至10年
汽車	4年至10年
辦公室設備及傢俬	3年至5年
牲畜	3年

倘物業、廠房及設備項目內各部份的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部份，而各部份將獨立計算折舊。將至少於每個財報期末檢討可使用年期及折舊方法，如有需要則調整。

包括首次確認的重大部份的物業、廠房及設備項目於處置或預期日後使用或處置不會產生任何經濟利益時終止確認。於終止確認資產當年在損益表確認的處置或報廢收入或虧損，乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額。

在建工程指正在建設的樓宇及正在安裝的機器，按成本減任何減值虧損列賬而不計提折舊。成本包括在建築期間的直接建築成本。在建工程於落成並可用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要（續）

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收益及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益（包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途者）或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業首先按成本（包括交易成本）計量。首次確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允價值列賬。

投資物業公允價值變動產生的收入或虧損，會於產生年度在損益表中入賬。

報廢或出售投資物業產生的收入或虧損，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

將投資物業轉撥至業主佔用物業或持作出售的落成物業，物業的後續會計處理的視作成本為其改變用途日期的公允價值。如一項由本集團作為業主佔用的物業成為一項投資物業，本集團按「物業、廠房及設備以及折舊」一段所列的政策於截至用途改變的日期就該物業列賬，而於該日該物業賬面值與公允價值之間的差額將按上文「物業、廠房及設備以及折舊」一段所列的政策列作重估。至於由發展中物業轉撥至投資物業，於該日該項物業的公允價值與其之前的賬面值之間的差額在損益表內確認。

#### 無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於首次確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

攤銷按直線法於5年至10年的估計可使用年期內撇銷電腦軟件的成本。

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 租賃

凡資產擁有權帶來的絕大部份回報及風險仍歸於本集團(法定業權除外)的租賃乃列為融資租賃。於融資租賃開始時,租賃資產的成本乃按最低租賃付款的現值撥充資本,並連同反映購買及融資的承擔(不包括利息部份)記賬。根據已撥充資本融資租賃持有的資產均計入物業、廠房及設備內並按租期及資產的估計可使用年期的較短者折舊。有關租賃的財務成本乃於損益表內扣除以按租期提供一個扣除的固定比率。

凡資產擁有權帶來的絕大部份回報及風險仍歸出租人所有,則有關租賃乃列為經營租賃。倘本集團為出租人,本集團於經營租賃項下出租的資產乃計入為非流動資產,而經營租賃項下的應收租金則按租期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人,經營租賃項下的應付租金將按租期以直線法於損益表扣除。

根據經營租賃預付的土地租賃付款首次以成本列賬,而隨後則按租期以直線法確認。倘租賃付款不可於土地及樓宇部份可靠地分配時,全部租賃付款乃於土地及樓宇的成本列賬為物業、廠房及設備的融資租賃。

#### 發展中物業

發展中物業擬於落成後持有等待出售。

發展中物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬,而成本則包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業的發展項目的建築期預期將需超逾一個正常運營週期方告落成,否則相關發展中物業列為流動資產。物業於落成時轉至持作出售落成物業。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 建築合約

合約收益包括商定的合約金額以及工程變更、索賠及獎勵款項的適當金額。產生的合約成本包括直接材料、分包成本、直接工資及適當比例的可變和固定建造經常費用。

固定價格建造合約的收益按完工百分比法(參考有關合約的估計總成本與迄今所產生的成本的比例)確認。

管理層預期可預見的損失時會盡快作出撥備。當迄今所產生的合約成本加已確認盈利減去已確認虧損超過進度付款，盈餘將被視為合約客戶欠款。倘進度付款超出合約成本加已確認盈利減去已確認虧損，盈餘將被視為應付合約客戶款項。

#### 投資及其他金融資產

##### 首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為可供出售金融投資以及貸款及應收款項(視乎適用而定)。於首次確認金融資產時，將按公允價值加(與收購金融資產有關的)交易成本計量。

所有以常規方式購入及售出的金融資產均於交易日期(即本公司承諾購入或售出资產的日期)確認。以常規方式購買及出售指購入或售出金融資產須於一般由市場規例或慣例指定的期間內交付資產的交易。

##### 後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。首次計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤餘成本減任何減值撥備計量。計算攤餘成本時，計入收購產生的任何折價或溢價，且包括實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收益及收入。貸款減值虧損於損益表確認為財務成本，而應收款項的減值虧損於損益表確認為其他費用。

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 後續計量 (續)

##### 可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市股本投資及債務證券中的非衍生金融資產。既非持作買賣，又非指定為按公允價值計入損益表的股本投資歸類為可供出售，無固定持有期限且可因流動資金需求或市況改變而出售的債務證券歸類至該類別。

首次確認後，可供出售金融投資其後以公允價值計量，未變現收入或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至終止確認投資（累積損益於損益表確認為其他收益）或投資被釐定已減值（累積損益自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表內的其他費用）為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收益。

當非上市股權投資的公允價值無法可靠計量，因為(a)合理的公允價值估計範圍內的變動對該投資屬重大或(b)該範圍內的各種估計的可能性不能合理評估及用於公允價值估計，則該等投資按成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估其可供出售的金融資產於近期出售的能力和意向是否仍然合適。在罕有情況下，當市場不活躍導致本集團無法買賣該等金融資產時，如果管理層有能力及有意在可見將來持有有關資產或持有其至到期日，本集團可能選擇將該等金融資產重新分類。

有關從可供出售類別重新分類的金融資產，其於重新分類日期的公允價值賬面金額成為其新的攤銷成本，之前在權益中確認的任何資產損益會在投資剩餘年期以實際利率法攤銷至損益。新的攤銷成本與到期金額兩者之間的任何差額亦會在資產剩餘年期以實際利率法攤銷。如果資產其後確定已經減值，則記錄在權益的金額會重新分類至損益表。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 終止確認金融資產

在以下情況下，金融資產（或（倘適用）部份金融資產或一組同類金融資產的一部份）將終止確認（即從本集團的合併財務狀況表中剔除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，其評估是否已保留資產所有權的風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則本集團將以本集團持續參與的程度繼續確認該項已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於本集團所保留權利及責任的基準計量。

以對所轉讓資產作擔保的形式持續參與，乃按資產原先賬面值與本集團或須償還的代價最高金額兩者的較低者計量。

#### 金融資產減值

本集團於各報告期末評估金融資產或一組金融資產有否減值跡象。倘資產首次確認後發生的一項或多項事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量產生可以準確估量的影響，則存在減值。減值證據包括債務人或一組債務人陷入嚴重的財務困境、拖欠或逾期支付利息或本金、可能破產或進行其他財務重組以及顯示估計未來現金流量出現可計量的減少（例如欠款或與違約有關的經濟條件發生變化）的可觀察數據。



### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 按攤銷成本列賬的金融資產

對於按攤銷成本列賬的金融資產，本集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘本集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已查明的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值間的差額計量。估計未來現金流量按金融資產的原始實際利率（即首次確認時計算的實際利率）貼現。

資產賬面值透過使用撥備賬予以沖減，而減值虧損金額乃於損益表確認。利息收益按已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現回收且所有抵押品已變現或轉至本集團，則貸款及應收款項連同相關撥備可撇銷。

倘於確認減值後發生的事件而導致估計減值虧損的金額在後續期間增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整撥備賬調升或調減。倘若撇銷日後得以恢復，則該項恢復將計入損益表內的其他開支。

##### 按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因公允價值無法可靠計量而未按公允價值列賬的非上市權益工具，或與之掛鈎及須以交付該等非上市權益工具結算的衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按資產的賬面值與按類似金融資產的現行市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不可撥回。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組投資出現減值。

倘可供出售資產已減值，其成本（已扣除任何本金付款及攤銷）與當時公允價值的差額，減去除以往已於損益表確認的減值虧損，從其他全面收益表轉入損益表確認。

就分類為可供出售的股本投資而言，客觀依據將包括投資的公允價值大幅或長期低於其成本。「大幅」指相對於其初步投資成本，「長期」指相對於其公允價值低於其成本期間。倘有客觀依據表明存在減值，累計虧損（累計虧損金額為收購成本及當前公允價值的差額扣除以前期間計入損益表中的減值虧損）應從其他全面收益中轉出並於損益表中列賬。分類為可供出售股本工具的減值虧損不會通過損益表撥回。減值後公允價值的增加直接計入其他全面收益。

釐定何謂「大幅」或「長期」須要作出判斷。在作出判斷時，本集團評估（其中包括）投資的公允價值低於其成本的期間或程度。

#### 金融負債

##### 首次確認及計量

金融負債於初始確認時歸類為貸款及借貸（倘適用）。

所有金融負債首次按公允價值確認，貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項以及計息銀行及其他借貸。

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 金融負債 (續)

##### 後續計量

視乎金融負債的分類，金融負債的後續計量方法如下：

##### 貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及其他借貸其後以實際利率法按攤餘成本計量，倘折讓影響不大，則按成本列賬。倘負債終止確認及已透過實際利率攤銷，則收入及虧損於損益表確認。

計算攤餘成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的財務成本。

##### 財務擔保合約

本集團作出的財務擔保合約，指規定須作出付款以補償持有人因指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而產生之損失的合約。財務擔保合約首次按公允價值減購買或發行該財務擔保合約直接應佔的交易成本確認。首次確認後，本集團按下述兩者中較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期末履行現有責任所需開支的最合理估計金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)累計攤銷。

##### 取消確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時取消確認。

倘現有金融負債被另一項由同一借貸人提供而絕大部份條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取代或修訂視以終止確認原有負債及確認新負債方式處理，而相關賬面值的差額會於損益表內確認。

#### 抵銷金融工具

僅在現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債的情況下，金融資產與金融負債方可抵銷，淨額則於財務狀況表呈報。

#### 存貨

存貨指商品，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本按先入先出基準計算，而可變現淨值則按估計售價減截至竣工及出售所涉任何估計成本計算。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 現金及現金等值物

就合併現金流量表而言，現金及現金等值物包括所持現金與活期存款，以及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且購買時一般不超過三個月短暫有效期的短期高流通投資，再扣除於要求時償還且為本集團現金管理所包含的銀行透支。

合併財務狀況表的現金及現金等值物包括所持不限用途的現金及銀行現金（包括定期存款）。

#### 撥備

倘因過往事件須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘折現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。折現現值隨時間增加的金額計入損益表中的「財務成本」。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益表以外確認的項目有關的所得稅於損益表以外，在其他全面收益中或直接在權益內確認。

即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），並考慮到本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

就財務報告目的而言，遞延稅項以負債法就報告期末資產及負債的稅基與其賬面值之間的所有暫時差額作撥備。

除下列情況外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債來自非業務合併的交易中首次確認的商譽或資產或負債，且於交易時不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的應課稅暫時差額，倘能夠控制撥回暫時差額的時間，且於可見將來可能不會撥回暫時差額。

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 所得稅 (續)

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。遞延稅項資產的確認，以有可能出現應課稅溢利以供可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損來抵銷者為限，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與非業務合併的交易中首次確認資產或負債時產生的可扣稅暫時差額有關，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 對於與投資附屬公司有關的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於暫時差額會在可見將來撥回且有可用以抵銷暫時差額的應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部份遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於變現資產或償還負債期間的稅率計算。

倘可合法使用即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項與相同納稅實體及相同稅務部門有關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債抵銷。

#### 政府補貼

倘能合理確定將可收取政府補貼並符合所有附帶條件，則按公允價值確認政府補貼。倘補貼與開支項目有關，則會有系統地在擬補貼成本支銷的相應期間確認補貼為收益。

倘補貼與資產有關，則公允價值計入遞延收益賬，並於有關資產估計可使用年期按等額分期撥至損益表，或自資產賬面值扣除並透過減少折舊開支的方式撥至損益。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 收入確認

於經濟利益將流入本集團及收入可以可靠地計量時，收入乃按以下基準確認：

- (a) 出售落成物業的收入，於物業擁有權的風險與回報轉讓予買方，即有關物業的建築工程已完成及物業已根據買賣協議交付予買方，並且可合理確定相關應收款項的可收回性時；
- (b) 出售貨品的收入，於擁有權的大部份風險與回報已轉讓予買方時，惟本集團須並無保留已售貨品一般與擁有權有關的管理參與或其有效控制權；
- (c) 建築合約的收入，按竣工百分比確認，如上文「建築合約」一段內所列的會計政策進一步解釋；
- (d) 提供服務的收入，於服務已提供之時；
- (e) 來自出售門票的收入，於收到門票收費或獲得可向遊客收取款項的權利之時；
- (f) 租金收入按時間百分比於租賃年期內；
- (g) 利息收入按應計基準使用實際利率法採用於金融工具預計年期內將其估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 酒店運營的收入於提供服務時確認。

#### 僱員退休福利

根據中國政府有關法規，本集團旗下於中國內地經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府的退休福利計劃（「計劃」），中國集團公司須按其僱員薪金的18%至20%向計劃供款，作為其退休福利撥款。本集團根據計劃的唯一責任是根據計劃持續供款。根據計劃作出的供款於產生期間自損益表扣除。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例為香港的僱員運作一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金的某個百分比作出，並根據強積金計劃的規則於應付時從損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開，在獨立管理的基金中持有。當向強積金計劃供款時，本集團的僱主供款全數歸屬予僱員。



### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 借貸成本

收購、建設或生產合格資產(即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本會撥充資本,作為該等資產的部份成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時,則不會再將該等借貸成本撥充資本。在特定借貸用作合格資產支出前暫作投資所賺取的投資收益須自撥充資本的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間列作支銷。借貸成本由利息及企業就借款所產生的其他成本所組成。

當貸款乃屬於一般貸款並用作取得合格資產,則已就個別資產的開支使用8.31%的資本化率。

#### 股息

董事建議派付的末期股息乃於財務狀況報表權益部份內分類為保留溢利個別分派,直至股東於股東大會批准為止。當該等股息經股東批准並宣派時,則確認為負債。

中期股息同時建議派付並宣派,原因為本公司的組織章程大綱及細則賦予董事權力宣派中期股息。因此,中期股息於建議派付並宣派時即時確認為負債。

#### 外幣

此等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司的功能貨幣為美元。由於本集團主要在中國內地經營業務,故本集團的呈列貨幣為人民幣。本集團旗下各實體自行決定功能貨幣,而各實體的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。本集團旗下實體的外幣交易首先以相關功能貨幣按交易日通行的匯率列賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末的匯率進行換算。因結算或換算貨幣項目所產生的差額在損益表內確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目以首次交易日的匯率換算,以外幣按公允價值計量的非貨幣項目以計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之,於其他全面收益或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額,亦分別於其他全面收益或損益確認)。

若干附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於報告期末,該等實體的資產及負債按報告期末通行的匯率換算為本公司的呈列貨幣,而彼等的損益表按年內及期內加權平均匯率換算為人民幣。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 外幣 (續)

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並在匯兌波動儲備中累計。於出售海外業務時，於其他全面收益中與該特定海外業務有關的組成部份於損益表內確認。

就合併現金流量表而言，若干附屬公司的現金流量按產生現金流量當日的匯率換算為人民幣。若干附屬公司於整個年度的持續現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

### 4. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響報告期末已呈報收入、開支、資產及負債金額及其相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產及負債之賬面值。

#### 判斷

管理層應用本集團的會計政策時，除作出涉及估計的判斷外，亦作出以下對於財務報表所確認金額有最重大影響的判斷：

##### (i) 經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團決定保留根據經營租賃租出的該等物業擁有的所有重大風險及回報。

##### (ii) 銷售及售後融資租賃租回 — 本集團作為承租人

本集團已就若干本集團機械訂立銷售及售後融資租賃租回安排。本集團已決定根據該銷售及售後融資租賃租回安排保留此等機械的擁有的所有重大風險與回報。

## 4. 重大會計判斷及估計（續）

### 判斷（續）

#### (iii) 投資物業與業主佔用物業之間的分類

本集團會確定一項物業是否屬投資物業，並已制定判斷分類的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，本集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於本集團持有的其他資產。

若干物業包括持作賺取租金或作資本增值的部份亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途不同部份。倘該等部份能獨立出售（或根據融資租賃獨立出租），則本集團會將各部份分別入賬。倘該等部份不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部份並不重大時，該物業方會視為投資物業。

本集團會根據個別物業作出判斷，釐定配套服務是否重要以致其不合資格歸類為投資物業。

#### (iv) 投資物業與持作出售物業之間的分類

本集團發展持作出售及持作賺取租金或資金增值的物業。因此，管理層需判斷物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團於發展物業的早期階段時，已考慮持有該物業的目的。擬於竣工後持作出售的在建物業會在建築期中計入發展中物業並列入流動資產。反之，如該物業擬為賺取租金及／或資金增值而持有，該物業將列為在建投資物業，並列入非流動資產以及須於報告日期重估。在物業完成後，持作出售物業轉入持作出售落成物業及以低於成本或可變現淨值入賬，而持作賺取租金及／或資金增值的物業則轉入投資物業及在每個報告日期重估。

#### (v) 綜合本集團持有少於過半數投票權的實體

本集團認為，縱使其擁有少於50%投票權，卻控制大連老虎灘四維影院有限公司（「四維影院」）。此乃由於四維影院其他權益持有人授予本集團其權利以控制及經營四維影院。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計（續）

#### 估計不確定因素

涉及日後的主要假設及於報告日期估計不確定因素的其他主要來源（彼等均擁有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險）闡述如下。

##### (i) 發展中物業及持作出售物業的估值

發展中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值中較低者列賬。於各發展期數的每個單位的成本使用加權平均法釐定。估計可變現淨值為估計售價減銷售開支及估計完成成本（如有），乃根據可獲提供的資料作出估計。

##### (ii) 發展中物業、投資物業及在建工程的建築成本分配

於發展物業時，本集團一般將發展項目分為不同期數及類別。與某一發展期數及類別有關的成本乃列作該期數及類別的成本。各期數及類別共有的成本乃按各期數的可售／可用樓面面積佔整個項目總可售／可用樓面面積的百分比分配至各期數及類別內。於物業落成後已售單位的成本按年內已售樓面的平方米乘以該項目特定期數及類別的每平方米平均成本計算。

##### (iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

本集團須繳納中國內地的企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

##### (iv) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須繳納中國內地土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

#### 4. 重大會計判斷及估計（續）

##### 估計不確定因素（續）

###### (v) 遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷可動用虧損，則就所有未動用的稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅務計劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

###### (vi) 投資物業公允價值估計

在缺乏活躍市場上同類物業現行價格的情況下，本集團會考慮來自各種來源的信息，其中包括：

- (a) 活躍市場上不同性質、狀況或位置物業的現行價格，及為反映該等差異而進行的調整；
- (b) 較不活躍市場上同類物業的近期價格，及為反映以該等價格進行交易之日以來經濟狀況的任何變化而進行的調整；及
- (c) 基於未來現金流量的可靠估計，及根據任何現有租約及其他合約的條款及（倘可能）處於相同位置及狀況的同類物業的現行市場租金等外部證據，以及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率而進行的折現現金流量預測。

於二零一四年十二月三十一日的投資物業的賬面值為人民幣1,935,000,000元（二零一三年：人民幣1,558,000,000元（重列））。有關用於公允價值計量的重要假設及敏感性分析的詳情載於財務報表附註14。

###### (vii) 可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產並於權益中確認其公允價值變動。當公允價值下降，管理層就價值下降作出假設以厘定是否存在須於損益表確認的減值。

###### (viii) 非金融資產減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有減值跡象。具有無限可使用年期的無形資產每年及於出現有關跡象的其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額時，即出現減值，可收回金額為其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者。公允價值減出售成本乃按類似資產公平交易中具約束力的銷售交易所得數據或可觀察市場價格減出售資產的增加成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計（續）

#### 估計不確定因素（續）

##### (ix) 應收款項減值撥備

應收款項減值撥備乃基於該等應收款項的賬齡及過往還款模式作出。評估減值金額需要管理層的判斷和估計。如日後的實際結果或預期有別於原有的估計，該等差額將影響估計變動期間應收款項的賬面值及減值的減值支出／撥回。

##### (x) 持作出售的落成物業及發展中物業的撥備

本集團於持作出售落成物業及發展中物業的成本超出可變現淨值時，就持作出售落成物業及發展中物業確認撥備。評估撥備需要管理層估計該等物業的未來售價及將予產生的成本。如日後的實際結果或預期有別於原有的估計，該等差額將影響該等物業的賬面值以及在估計有變的期間內的減值撥備支出／減值撥回。

### 5. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按產品及服務分為不同的業務單位，並已分為以下三個可報告經營分部：

- (a) 公園營運分部，從事開發、建設及營運主題公園；
- (b) 物業發展及持有分部，從事本集團已發展及經營物業之物業銷售、建築合約銷售及管理，以賺取潛在租金收入及資本升值；及
- (c) 其他分部，從事酒店營運及向賓客提供服務。

管理層單獨監察本集團各經營分部的業績，以作出資源分配決定和評估業績。分部業績基於可報告分部的溢利評估，以計量持續經營業務的經調整除稅前溢利。

分部資產不包括無形資產、可供出售投資、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、遞延稅項資產、應收最終控股公司款項、應收關聯公司款項、應收一名非控股權益持有人款項、已抵押存款及現金及現金等值物，因為此等資產按集體基準管理。

除應付合約客戶的總額為分部負債外，本集團的負債按集體基準管理。

由於本集團來自外部客戶的收入超過90%於中國內地賺取及本集團超過90%非流動資產位於中國內地，故並無呈列進一步的地區分部資料。



## 5. 經營分部資料 (續)

## 經營分部

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	公園營運 人民幣千元	物業發展 及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶及總收入	<b>1,097,180</b>	<b>419,832</b>	<b>14,374</b>	<b>1,531,386</b>
收入				<b>1,531,386</b>
分部業績	<b>536,255</b>	<b>127,930</b>	<b>9,432</b>	<b>673,617</b>
對賬				
未分配收益				<b>387,532</b>
未分配開支				<b>(492,257)</b>
財務成本				<b>(193,524)</b>
除稅前溢利				<b>375,368</b>

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 5. 經營分部資料 (續)

## 經營分部 (續)

二零一四年十二月三十一日

	公園營運 人民幣千元	物業發展 及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	3,034,657	2,959,316	89,112	6,083,085
對賬：				
公司及其他未分配資產				2,350,932
總資產				8,434,017
分部負債	-	-	-	-
對賬：				
公司及其他未分配負債				4,706,015
總負債				4,706,015
其他分部資料				
於損益表確認的減值虧損	431	2,536	-	2,967
折舊及攤銷				
未分配				1,384
分部	192,066	-	-	192,066
資本開支*				
未分配				982
分部	114,142	42,901	-	157,043

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 5. 經營分部資料 (續)

## 經營分部 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 (重列)

	公園營運 人民幣千元	物業發展 及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	966,284	399,955	12,058	1,378,297
分部間銷售	4,891	–	–	4,891
總收入	971,175	399,955	12,058	1,383,188
對賬：				
分部間銷售的抵銷				(4,891)
收入				1,378,297
分部業績	428,857	149,313	11,135	589,305
對賬				
未分配收益				284,851
未分配開支				(302,175)
財務成本				(354,787)
除稅前溢利				217,194

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 5. 經營分部資料 (續)

## 經營分部 (續)

二零一三年十二月三十一日 (重列)

	公園營運 人民幣千元	物業發展 及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	3,144,163	2,765,536	–	5,909,699
對賬：				
公司及其他未分配資產				2,283,858
總資產				8,193,557
分部負債	–	–	13,417	13,417
對賬：				
公司及其他未分配負債				6,518,172
總負債				6,531,589
其他分部資料				
於損益表確認的減值虧損	489	–	–	489
折舊及攤銷				
未分配				1,334
分部	189,135	–	–	189,135
資本開支*				
未分配				361
分部	150,039	105,043	–	255,082

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 關於主要客戶的資料

並無呈列有關主要客戶的資料，原因為並無單一客戶於截至二零一四年十二月三十一日止年度佔本集團收入超過10%。

## 6. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團的營業額）指於二零一四年及二零一三年來自主題公園營運的門票銷售及餐廳及百貨店營運的貨品銷售的收入、園內遊樂收費收入、來自酒店營運及物業銷售的收入，以及已收及應收投資物業的租金收入及適當比例的建築合約的合約收入的總額，扣除營業稅及其他附加費。

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
<b>收入</b>			
門票銷售		<b>943,055</b>	832,577
物業銷售		<b>169,113</b>	317,178
食物及飲品銷售		<b>83,815</b>	77,071
貨品銷售		<b>45,568</b>	42,768
租金收入	7	<b>48,074</b>	24,442
園內遊樂收費收入		<b>24,742</b>	13,868
建築合約		<b>202,645</b>	58,335
來自酒店營運的收入		<b>14,374</b>	12,058
		<b>1,531,386</b>	1,378,297
<b>其他收入</b>			
政府補貼	33	<b>68,474</b>	27,672
銀行利息收入	7	<b>22,860</b>	4,269
來自關聯公司的利息收入	7	<b>10,433</b>	145,628
來自保險索償的收入		<b>10,863</b>	7,672
匯兌收益		<b>20,441</b>	–
其他		<b>10,789</b>	10,575
		<b>143,860</b>	195,816
<b>收益</b>			
投資物業的公允價值收益	14	–	71,957
於持作出售的落成物業重新分類時的重估收益	20	<b>192,482</b>	17,078
		<b>192,482</b>	89,035
		<b>336,342</b>	284,851

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利於扣除／(計入) 以下各項後達致：

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
已售物業成本	20	145,804	191,200
已售商品成本		19,196	17,633
提供服務成本		692,769	580,159
折舊	13	179,165	176,575
無形資產攤銷	16	1,384	1,334
賺取租金收入的物業的直接運營開支		4,883	1,134
貿易應收款項減值	24	2,536	489
預付款項及其他應收款項減值	25	384	–
預付土地租賃付款攤銷	15	12,901	12,560
物業的經營租賃下的最低租賃付款		2,888	2,258
核數師酬金		4,805	1,633
僱員福利開支 (不包括董事及行政總裁酬金)：			
薪金及工資		149,708	127,757
花紅		39,235	26,718
退休福利計劃供款		19,984	17,843
		<b>208,927</b>	<b>172,318</b>
直接運營開支			
匯兌差額淨額		(20,441)	243
存貨減值撥備／(撥備撥回)	23	47	(922)
投資物業公允價值虧損／(收益)	14	53,031	(71,957)
出售投資物業的虧損		1,018	–
持作出售的落成物業重新分類至投資物業時的 重估收益	20	(192,482)	(17,078)
租金收入	6	(48,074)	(24,442)
銀行利息收入	6	(22,860)	(4,269)
來自關聯公司的利息收入	6	(10,433)	(145,628)
已確認政府補貼	33	(68,474)	(27,672)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		2,399	4,523



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 8. 財務成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
銀行貸款及其他貸款的利息	<b>207,449</b>	401,030
融資租賃的利息	<b>7,488</b>	20,945
並非透過損益按公允價值列賬的金融負債的總利息開支	<b>214,937</b>	421,975
減：資本化利息	<b>(21,413)</b>	(67,188)
	<b>193,524</b>	354,787

## 9. 董事及行政總裁酬金及五大最高薪酬僱員的酬金

根據上市規則及香港公司條例(第622章)附表11第78條(參考舊有的香港公司條例(第32章)第161條)，董事於二零一四年及二零一三年的酬金披露如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
袍金	<b>2,090</b>	–
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	<b>2,200</b>	150
退休福利計劃供款	<b>62</b>	–
	<b>2,262</b>	150
	<b>4,352</b>	150

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 董事及行政總裁酬金及五大最高薪酬僱員的酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
方紅星先生	100	—
魏小安先生	100	—
孫建一先生	100	—
謝彥君先生	50	—
	<b>350</b>	—

方紅星先生、魏小安先生及孫建一先生於二零一四年二月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。魏小安先生已辭任本公司獨立非執行董事，自二零一四年五月二十七日起生效。謝彥君先生於二零一四年八月二十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金 (二零一三年：無)。

## 9. 董事及行政總裁酬金及五大最高薪酬僱員的酬金（續）

## (b) 行政總裁、執行董事及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總酬金 人民幣千元
<b>截至二零一四年 十二月三十一日止年度</b>				
行政總裁： 王旭光先生	400	800	31	1,231
執行董事：				
趙文敬先生	400	700	—	1,100
曲乃強先生	400	700	31	1,131
	800	1,400	31	2,231
非執行董事：				
曲乃杰先生	180	—	—	180
井上亮先生	180	—	—	180
袁兵先生	180	—	—	180
	540	—	—	540
<b>截至二零一三年 十二月三十一日止年度</b>				
行政總裁： 王旭光先生	—	—	—	—
執行董事：				
趙文敬先生	—	150	—	150
曲乃強先生	—	—	—	—
	—	150	—	150
非執行董事：				
曲乃杰先生	—	—	—	—
井上亮先生	—	—	—	—
袁兵先生	—	—	—	—
	—	—	—	—

於二零一四年及二零一三年，並無任何安排據此董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 9. 董事及行政總裁酬金及五大最高薪酬僱員的酬金 (續)

## (c) 五名最高薪酬僱員

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本身並非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,150	1,363
表現掛鈎花紅	1,350	696
退休福利計劃供款	156	157
	<b>4,656</b>	2,216

全體非董事及行政總裁的最高薪酬僱員的酬金屬零至人民幣1,000,000元的範圍。

## 10. 所得稅

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅撥備按本集團於中國內地的附屬公司的應課稅溢利以25%（二零一三年：25%）的適用所得稅率作出。

根據一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例及一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附着物所得全部收益均須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例及法規所載規定估計、計提及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

於合併損益表內的所得稅為：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
即期－中國內地：		
年內支出	76,164	52,200
土地增值稅	2,491	19,519
	<b>78,655</b>	71,719
遞延稅項（附註18）	85,238	17,375
	<b>163,893</b>	89,094

## 10. 所得稅 (續)

使用法定稅率計算適用於除稅前溢利的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
除稅前溢利	<b>375,368</b>	217,194
按法定所得稅率計算的稅項	<b>93,842</b>	54,298
未確認的稅項虧損	<b>38,857</b>	22,434
毋須課稅收入	<b>(1,371)</b>	(13,254)
未確認的暫時差額	<b>2,944</b>	–
預扣稅	<b>23,857</b>	–
不可扣稅開支	<b>3,896</b>	10,977
小計	<b>162,025</b>	74,455
土地增值稅撥備	<b>2,491</b>	19,519
土地增值稅的稅務影響	<b>(623)</b>	(4,880)
按實際稅率計算的年內稅項支出	<b>163,893</b>	89,094

於合併財務狀況表內的應付稅項為：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
中國企業所得稅	<b>181,472</b>	187,677
土地增值稅	<b>40,344</b>	44,372
	<b>221,816</b>	232,049

## 11. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利當中包括虧損人民幣17,086,000元（二零一三年：虧損人民幣8,077,000元），已於本公司財務報表中處理。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 12. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內母公司普通股權持有人應佔溢利，以及年內已發行股份的加權平均數計算，並假設2,885,608,004股股份的資本化發行（附註35(a)）於二零一三年一月一日經已生效。

每股基本盈利金額乃根據以下數據計算：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
盈利		
用作計算每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利：	<b>191,984</b>	108,393
	普通股數目 二零一四年	二零一三年
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股的加權平均數	<b>3,804,945,055</b>	3,000,000,000

年內並無已發行的具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 13. 物業、廠房及設備

	公園及其他樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室 設備及傢俬 人民幣千元	牲畜 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於二零一三年一月一日 (重列)	2,533,969	908,711	26,484	72,057	123,294	19,001	3,683,516
增添 (重列)	51,523	44,119	5,674	11,697	16,264	20,762	150,039
轉撥 (重列)	3,678	1,241	-	1,615	-	(6,534)	-
出售 (重列)	(3,052)	(1,765)	(1,167)	(391)	(6,882)	-	(13,257)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日 (重列)	<b>2,586,118</b>	<b>952,306</b>	<b>30,991</b>	<b>84,978</b>	<b>132,676</b>	<b>33,229</b>	<b>3,820,298</b>
增添	7,137	4,475	3,405	5,356	11,464	82,305	114,142
重估盈餘	13,018	-	-	-	-	30,989	44,007
轉撥至投資物業	(24,442)	-	-	-	-	(44,870)	(69,312)
轉撥	34,307	1,820	-	5,499	-	(41,626)	-
出售	-	(1,526)	(435)	(3,092)	(9,121)	-	(14,174)
於二零一四年十二月三十一日	<b>2,616,138</b>	<b>957,075</b>	<b>33,961</b>	<b>92,741</b>	<b>135,019</b>	<b>60,027</b>	<b>3,894,961</b>
<b>累積折舊</b>							
於二零一三年一月一日 (重列)	(306,171)	(450,444)	(19,263)	(55,495)	(90,266)	-	(921,639)
年內折舊 (重列)	(85,993)	(58,918)	(3,484)	(7,704)	(20,476)	-	(176,575)
出售 (重列)	-	1,652	1,049	306	5,727	-	8,734
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日 (重列)	<b>(392,164)</b>	<b>(507,710)</b>	<b>(21,698)</b>	<b>(62,893)</b>	<b>(105,015)</b>	<b>-</b>	<b>(1,089,480)</b>
年內折舊	(81,959)	(65,845)	(3,605)	(8,662)	(19,094)	-	(179,165)
轉撥至投資物業	1,221	-	-	-	-	-	1,221
出售	-	349	227	2,471	8,728	-	11,775
於二零一四年十二月三十一日	<b>(472,902)</b>	<b>(573,206)</b>	<b>(25,076)</b>	<b>(69,084)</b>	<b>(115,381)</b>	<b>-</b>	<b>(1,255,649)</b>
<b>賬面淨值</b>							
於二零一四年十二月三十一日	<b>2,143,236</b>	<b>383,869</b>	<b>8,885</b>	<b>23,657</b>	<b>19,638</b>	<b>60,027</b>	<b>2,639,312</b>
於二零一三年十二月三十一日 (重列)	2,193,954	444,596	9,293	22,085	27,661	33,229	2,730,818

本集團於中國內地的酒店物業、公園及其他物業所處的多幅土地按中期租賃持有。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 13. 物業、廠房及設備（續）

於二零一四年十二月三十一日列入物業、廠房及設備的若干機器的賬面淨值為人民幣157,602,000元（二零一三年：人民幣223,961,000元（重列）），此等項目乃按融資租賃持有。

本集團於二零一四年十二月三十一日賬面值為人民幣1,464,770,000元（二零一三年：人民幣1,086,965,000元）的物業、廠房及設備已抵押，作為本集團獲授銀行融資的抵押品（附註31）。

本集團於二零一三年十二月三十一日將賬面值為人民幣245,609,000元的樓宇作抵押，作為大連海昌企業發展有限公司（「海昌企業發展」，曲先生作為股權持有人擁有其實益權益）獲授銀行貸款的抵押品（附註42(a)(xv)）。

## 14. 投資物業

	落成 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日（重列）	<b>1,558,000</b>
增添	<b>42,901</b>
從物業、廠房及設備重新分類（附註13）	<b>68,091</b>
從租付土地租賃款項重新分類（附註15）	<b>8,562</b>
從持作出售落成物業重新分類（附註20）	<b>347,977</b>
出售	<b>(37,500)</b>
公允價值調整的淨虧損（附註7）	<b>(53,031)</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>1,935,000</b>

	落成 人民幣千元 (重列)	在建工程 人民幣千元 (重列)	總計 人民幣千元 (重列)
於二零一三年一月一日	996,000	324,000	1,320,000
增添	64,162	40,881	105,043
從持作出售落成物業重新分類（附註20）	61,000	-	61,000
完成後轉撥	364,881	(364,881)	-
公允價值調整的淨收益（附註6）	71,957	-	71,957
於二零一三年十二月三十一日	1,558,000	-	1,558,000

若干投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其概要詳情載於附註40(a)。

## 14. 投資物業（續）

投資物業乃按公允價值列賬，而公允價值乃根據戴德梁行有限公司－北京分行（「戴德梁行」）（為一家專業合資格獨立估值師行）於二零一四年十二月三十一日按收益法所作的估值而釐定。公允價值指於估值當日由知情和有意交易的買賣雙方之間在公平磋商的交易中將資產轉手的市值金額。本集團管理層每年一次就年度報告進行估值時，就有關估值假設及估值結果與估值師進行討論。

投資物業於二零一四年十二月三十一日的價值約為人民幣1,935,000,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,558,000,000元），位於中國並根據中期租約持有。

於二零一四年及二零一三年，本集團將若干持作出售的落成物業轉撥為投資物業。該等物業於改變用途的日期由戴德梁行進行重估。該等物業於該等日期的公允價值與當時賬面值的差額分別為人民幣192,482,000元及人民幣17,078,000元，已於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的損益表內確認。

於二零一四年十二月三十一日，列於落成投資物業項目內為賬面值人民幣549,000,000元（二零一三年：人民幣518,000,000元（重列））的若干樓宇，於該日期尚未就此等物業取得房產證。

本集團於二零一四年十二月三十一日賬面值為人民幣525,703,000元（二零一三年：人民幣544,116,000元）的投資物業已抵押，作為本集團獲授一般銀行融資的抵押品（附註31）。

本集團於二零一四年十二月三十一日賬面值為人民幣160,963,000元（二零一三年：無）的投資物業已抵押，作為本集團獲授融資租賃額度的抵押品（附註32）。

### 公允價值等級

下表列明本集團的投資物業的公允價值計量等級：

	使用以下各項於二零一四年十二月三十一日 進行的公允價值計量			
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	合計 人民幣千元
經常性公允價值計量：				
商用物業	—	—	1,935,000	1,935,000

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 14. 投資物業（續）

### 公允價值等級（續）

使用以下各項於二零一三年十二月三十一日 進行的公允價值計量			
於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	合計 人民幣千元

經常性公允價值計量：

商用物業	—	—	1,558,000	1,558,000
------	---	---	-----------	-----------

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，第一級及第二級公允價值計量等級之間並無轉移，亦無轉至或轉自第三級（二零一三年：無）。

分類至公允價值等級第三級內的公允價值計量的對賬：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
於一月一日的賬面值	<b>1,558,000</b>	1,320,000
添置	<b>42,901</b>	105,043
從物業、廠房及設備重新分類	<b>68,091</b>	—
從預付土地租賃款項重新分類	<b>8,562</b>	—
從持作出售的落成物業重新分類	<b>347,977</b>	61,000
出售	<b>(37,500)</b>	—
於損益中的其他收入確認的公允價值調整 所得（虧損）／收益淨額	<b>(53,031)</b>	71,957
於十二月三十一日的賬面值	<b>1,935,000</b>	1,558,000

## 14. 投資物業（續）

### 公允價值等級（續）

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

商用物業	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍（加權平均數）
截至二零一四年 十二月三十一日止年度	收益法	市場每月租金率 (人民幣元／平方米) 資本化率	69-141  4.5%-6.5%

根據收益法，公允價值乃採用假設對資產壽命內與其所有權有關的收益及負債進行估計（包括退出價值或終端價值）。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量的預測。市場衍生的貼現率適用於預測現金流量以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益通常是單獨決定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續簽及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為（為物業類別的一個特性）影響。定期現金流量按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理費用。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加／（減少）將導致投資物業的公允價值大幅增加／（減少）。長期空置率及貼現率單獨大幅增加／（減少）將導致投資物業的公允價值大幅減少／（增加）。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動是由租金年增長及貼現率出現類似方向變動及導致長期空置率出現反向變化引發。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 15. 預付土地租賃付款

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
於年初的賬面值	<b>378,614</b>	391,174
重估盈餘	<b>5,467</b>	–
轉撥至投資物業(附註14)	<b>(8,562)</b>	–
年內攤銷	<b>(12,901)</b>	(12,560)
年末的賬面值	<b>362,618</b>	378,614
列入預付款項、按金及其他應收款項內的流動部份(附註25)	<b>(12,263)</b>	(12,103)
非流動部份	<b>350,355</b>	366,511

本集團的多幅租賃土地位於中國內地及按長期租賃持有。

於二零一三年十二月三十一日，本集團無償將其價值人民幣57,990,000元的土地抵押，作為海昌企業發展獲授銀行貸款的抵押品(附註42(a)(xv))。

於二零一四年十二月三十一日，於土地租賃中的權益人民幣183,112,000元(二零一三年：人民幣228,740,000元)已抵押，作為本集團獲授銀行融資的抵押品(附註31)。

本集團於二零一四年十二月三十一日賬面值為人民幣36,879,000元(二零一三年：人民幣38,859,000元)的中國內地若干幅土地的施工出現延遲。根據相關中國法律，本集團可能因延遲施工而受到相關政府部門的處罰。經考慮本公司法律顧問的建議，本公司董事認為罰款甚微，毋須計提撥備。截至二零一四年十二月三十一日，土地上相關公園及配套設施的建設已完成。

## 16. 無形資產

無形資產包括可使用年期為5年至10年的電腦軟件。無形資產的變動分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)
電腦軟件		
於一月一日		
成本	13,142	12,781
累積攤銷	(5,085)	(3,751)
賬面淨值	8,057	9,030
於年一月一日，扣除累積攤銷	8,057	9,030
增添	982	361
年內攤銷	(1,384)	(1,334)
於十二月三十一日，扣除累積攤銷	7,655	8,057
於十二月三十一日		
成本	14,124	13,142
累積攤銷	(6,469)	(5,085)
賬面淨值	7,655	8,057

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 可供出售投資

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
流動		
銀行結構性產品，按公允價值	<b>45,200</b>	200

結餘為到期日在一年內的保本結構性產品。

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
非上市股權投資，按成本	<b>19,170</b>	19,170

本集團持有中國內地的非上市公司成都忠捷置業有限公司的9%股權，該公司的註冊資本為人民幣213,000,000元。成都忠捷置業有限公司主要業務為發展及銷售物業。

非上市股本投資按成本減去減值虧損列賬，因為合理公允價值估計的範圍太廣，董事認為無法可靠地計量其公允價值。



## 18. 遞延稅項資產／負債

遞延稅項負債及資產的變動如下：

### 遞延稅項負債

	預扣稅 人民幣千元	利息資本化 人民幣千元	已確認 租金收入 人民幣千元	投資物業的 折舊撥備 人民幣千元	折舊撥備 超出相關折舊 人民幣千元	投資物業 公允價值變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日(重列)	-	29,408	3,771	23,113	4,754	139,675	200,721
於損益表中扣除／(計入)(附註10)	23,857	6,718	2,249	4,530	(4,029)	47,231	80,556
於二零一四年十二月三十一日	23,857	36,126	6,020	27,643	725	186,906	281,277
於二零一三年一月一日(重列)	-	39,934	2,284	18,262	6,246	117,416	184,142
於損益表中扣除／(計入) (附註10)(重列)	-	(10,526)	1,487	4,851	(1,492)	22,259	16,579
於二零一三年十二月三十一日(重列)	-	29,408	3,771	23,113	4,754	139,675	200,721

### 遞延稅項資產

	稅項虧損 人民幣千元	預售物業的 客戶預付款 人民幣千元	政府補貼 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	應計費用及 其他應付賬款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日(重列)	8,587	5,005	222,832	204	27,624	264,252
於損益表中計入／(扣除)(附註10)	(8,587)	(893)	(12,978)	12	5,395	(17,051)
於二零一四年十二月三十一日	-	4,112	209,854	216	33,019	247,201
於二零一三年一月一日(重列)	11,242	6,325	225,330	436	21,715	265,048
於損益表中計入／(扣除) (附註10)(重列)	(2,655)	(1,320)	(2,498)	(232)	5,909	(796)
於二零一三年十二月三十一日(重列)	8,587	5,005	222,832	204	27,624	264,252

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 18. 遞延稅項資產／負債（續）

就財務報表的呈列方式而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為就財務報告目的而對本集團遞延稅項結餘作出的分析：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
於合併財務狀況表內已確認的淨遞延稅項資產	121,943	141,373
於合併財務狀況表內已確認的淨遞延稅項負債	(156,019)	(77,842)
	<b>(34,076)</b>	63,531

並無就以下各項確認遞延稅項資產：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
未就遞延稅項資產確認的稅項虧損	459,645	304,217

根據中國的法律及法規，於中國內地產生的稅項虧損可結轉五年以用於抵銷未來應課稅溢利。

由於不認為可能有應課稅溢利可供動用以上項目，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，向在中國內地成立之外商投資企業的外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。按照規定，徵收預扣稅須由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者司法管轄區內訂立稅務合約，較低之預扣稅率可能適用。就本集團而言，適用稅率為10%。本集團須就自二零零八年一月一日起產生之盈利，按於中國內地成立的該等附屬公司分派之股息徵收預扣稅。

於二零一四年十二月三十一日，已就本集團於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項負債人民幣23,857,000元。根據本公司董事會之決議案，該等附屬公司不會分派直至二零一三年十二月三十一日的有關盈利。於二零一四年十二月三十一日，並未就與中國內地附屬公司投資有關的暫時差額確認遞延稅項負債的總額為零（二零一三年：人民幣217,633,000元）。

## 19. 於附屬公司的投資

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—
於香港上市的股份，按成本	—	—
	—	—

計入本公司流動資產的應收附屬公司款項人民幣2,896,000元（二零一三年：人民幣471,000元）為無抵押、免息及須按要求或一年內償還。

於本報告日期的本公司附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／成立及 營業地點及成立日期	已發行普通股／ 繳足股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
海昌控股（亞洲）有限公司 （「海昌亞洲」）	英屬處女群島 二零一一年十一月二十二日	50,000美元	100%	—	投資控股
海昌香港	香港 二零一一年十二月五日	1港元	—	100%	投資控股
海昌（中國）有限公司 （「海昌中國」）#	中國內地 一九九六年十二月十一日	人民幣 19,067,000元	—	100%	投資控股
大連海昌旅遊集團有限公司 （「大連旅遊」）#	中國內地 二零一零年二月二日	人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
大連老虎灘海洋公園有限公司 （「大連虎灘」）**	中國內地 二零零一年十一月九日	人民幣 240,584,000元	—	58.3%	公園運營
青島極地海洋世界有限公司 （「青島極地」）#	中國內地 二零零二年九月二十六日	人民幣 246,148,000元	—	100%	公園運營
大連海昌商務有限公司 （「海昌商務」）#	中國內地 二零零三年五月十三日	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
成都極地海洋實業有限公司 （「成都極地」）#	中國內地 二零零三年十二月十八日	人民幣 30,305,000元	—	100%	公園運營、物業 發展及投資

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 19. 於附屬公司的投資（續）

名稱	註冊成立／成立及 營業地點及成立日期	已發行普通股／ 繳足股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
武漢極地海洋世界投資有限公司 （「武漢極地」）#	中國內地 二零零四年十月二十五日	人民幣 60,000,000元	-	100%	公園運營、物業 發展及投資
煙台漁人碼頭投資有限公司 （「煙台漁人碼頭」）#	中國內地 二零零五年三月十五日	人民幣 30,000,000元	-	100%	公園及酒店運營
天津極地旅遊有限公司 （「天津極地」）#	中國內地 二零零七年九月二十四日	人民幣 204,889,025元	-	100%	公園運營、物業 發展及投資
四維影院**#	中國內地 二零零一年五月二十五日	人民幣 20,000,000元	-	49%	公園運營
上海海昌極地世界有限公司 （「上海海昌」）#	中國內地 二零一一年七月十九日	人民幣 10,000,000元	-	100%	公園發展及運營
大連海昌發現王國主題公園 有限公司（「發現王國」）***#	中國內地 二零一二年五月二十八日	人民幣 413,211,000元	-	100%	公園運營、物業 發展及投資
重慶海昌加勒比海旅遊發展 有限公司 （「重慶加勒比海」）***#	中國內地 二零一二年一月十八日	人民幣 10,000,000元	-	100%	公園運營、物業 發展及投資

海昌中國為一間外商獨資企業，於二零一四年十二月三十一日其註冊資本已繳足。

\* 根據大連虎灘的章程細則，大連虎灘的利潤分成比例並非按各股權比例釐定，但已於章程細則內界定。根據章程細則，海昌中國及其他權益持有人分別按70%：30%的比例攤分大連虎灘的利潤。

\*\* 四維影院被視為本集團的附屬公司，因為本集團獲其他權益持有人授予權益持有人權利以控制及經營四維影院。四維影院的利潤分成比例按各權益持有人的股權比例釐定。

\*\*\* 本集團已於二零一四年十二月收購發現王國及重慶加勒比海的全部股本權益。

# 附屬公司的類別為有限責任公司。

## 19. 於附屬公司的投資（續）

具有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情如下：

### 大連虎灘

	二零一四年	二零一三年
非控股權益持有之股本權益百分比	<b>41.7%</b>	41.7%
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分配至非控股權益的期內溢利	<b>14,203</b>	13,398
於報告日期的非控股權益累積結餘	<b>129,049</b>	114,846
收入	<b>152,531</b>	148,559
其他收入及收益	<b>24,043</b>	53,663
銷售成本	<b>(64,294)</b>	(68,277)
總開支	<b>(49,158)</b>	(74,318)
所得稅開支	<b>(15,778)</b>	(14,967)
年內全面收益總額	<b>47,344</b>	44,660
流動資產	<b>242,811</b>	729,129
非流動資產	<b>101,267</b>	111,974
流動負債	<b>(8,588)</b>	(52,957)
非流動負債	-	(500,000)
經營活動所得淨現金流量	<b>68,038</b>	45,321
投資活動所得／(所用)淨現金流量	<b>7,251</b>	(5,050)
融資活動所用淨現金流量	<b>(17,840)</b>	(42,212)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	<b>57,449</b>	(1,941)

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 20. 持作出售的落成物業

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
於二零一四年一月一日的賬面值	<b>611,465</b>	554,685
自發展中物業轉撥(附註21)	<b>164,291</b>	291,902
持作出售的落成物業的公允價值變動	<b>192,482</b>	17,078
重新分類至投資物業(附註14)	<b>(347,977)</b>	(61,000)
於本年內確認(附註7)	<b>(145,804)</b>	(191,200)
於十二月三十一日的賬面值	<b>474,457</b>	611,465

## 21. 發展中物業

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
於一月一日的賬面值	<b>596,071</b>	767,805
增添	<b>118,079</b>	120,168
轉撥至持作出售的落成物業(附註20)	<b>(164,291)</b>	(291,902)
於十二月三十一日的賬面值	<b>549,859</b>	596,071

發展中物業位於中國內地，租賃期介乎40至70年。

本集團於二零一四年十二月三十一日將賬面值為人民幣80,932,000元(二零一三年：人民幣82,441,000元)的若干發展中物業抵押，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註31)。

本集團於二零一三年十二月三十一日將人民幣297,992,000元的發展中物業抵押，作為海昌企業發展獲授本公司貸款的抵押品(附註42(a)(xii))。

本集團於二零一三年十二月三十一日將人民幣286,270,000元的發展中物業抵押，作為海昌集團獲授銀行貸款的抵押品(附註42(a)(xiii))。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 22. 建築合約

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合約客戶的總額	89,112	-
應付合約客戶的總額	-	(13,417)
	<b>89,112</b>	<b>(13,417)</b>

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
迄今為止已產生的合約成本加已確認利潤減已確認虧損	281,100	66,993
減：進度賬單	(191,988)	(80,410)
	<b>89,112</b>	<b>(13,417)</b>

## 23. 存貨

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
商品	15,748	16,545
減值撥備	(866)	(819)
	<b>14,882</b>	<b>15,726</b>



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 24. 貿易應收款項

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
貿易應收款項	<b>64,387</b>	32,736
減：呆壞賬撥備	<b>(6,239)</b>	(3,703)
	<b>58,148</b>	29,033

本集團的與其機構性客戶及承租人的交易條款主要以信貸為主。信貸期通常為一個月，而主要客戶則獲延長至最長達三個月。每名客戶已設定最高的信貸限額。本集團致力嚴格監控未收回的應收款項，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期應收款項。鑑於上文所述及本集團的貿易應收款項與各行業的大量客戶有關，故並無重大集中信貸風險。貿易應收款項為不計息。

貿易應收款項（已扣除呆壞賬撥備）於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
90日內	<b>36,972</b>	13,588
超過90日及1年內	<b>9,592</b>	3,692
超過1年	<b>11,584</b>	11,753
	<b>58,148</b>	29,033

## 24. 貿易應收款項（續）

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	3,703	3,214
已確認減值虧損（附註7）	2,536	489
	<b>6,239</b>	3,703

不被認為已減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
未逾期亦無減值	55,969	26,657
逾期1年內	2,136	2,333
逾期超過1年	43	43
	<b>58,148</b>	29,033

既未逾期亦無減值的應收款項與各行業大量近期無拖欠記錄的客戶有關。

由於到期日相對較短，貿易應收款項的賬面值與其公允價值相若。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 25. 預付款項、按金及其他應收款項

## 本集團

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
預付款項	24,067	31,695
按金及其他應收款項	57,247	33,453
預付土地租賃付款的即期部份(附註15)	12,263	12,103
	93,577	77,251
減：非即期部份	(17,845)	(19,005)
	75,732	58,246

預付款項及其他應收款項的減值撥備的變動如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	10,531	10,042
已確認減值虧損(附註7)	384	489
	10,915	10,531

## 本公司

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
按金及其他應收款項	13,660	—

由於到期日相對較短，按金及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

## 26. 應收／應付關聯公司／非控股權益持有人／最終控股公司的結餘

於二零一三年十二月三十一日，應收海昌集團的款項人民幣530,000,000元為無抵押、按年利率13.56%計息（附註42(a)(ix)）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，應收海昌集團的款項人民幣530,000,000元經已清償。

於二零一三年十二月三十一日應收海昌企業發展的款項人民幣700,000,000元為無抵押及免息，於二零一三年十二月三十一日到期，經已全數清償。

除上述者外，與關聯公司、非控股權益持有人及最終控股公司的結餘為免息、無抵押及須於要求時償還。由於到期日相對較短，該等結餘的賬面值與其公允價值相若。

## 27. 現金及現金等值物以及已抵押存款

### 本集團

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
現金及銀行結餘	<b>2,033,545</b>	501,120
以人民幣計值	<b>1,507,749</b>	221,692
以港元計值	<b>97,314</b>	—
以美元計值	<b>428,482</b>	279,428
現金及銀行結餘	<b>2,033,545</b>	501,120

### 本公司

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>281,230</b>	2,481
以人民幣計值	<b>262,936</b>	—
以港元計值	<b>16,658</b>	—
以美元計值	<b>1,636</b>	2,481
現金及銀行結餘	<b>281,230</b>	2,481

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 27. 現金及現金等值物以及已抵押存款（續）

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，依據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯、及付匯管理規定，本集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

現金及現金等值物以及已抵押銀行結餘的分析如下：

## 本集團

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
現金及銀行結餘	1,211,730	501,120
原到期日少於三個月的定期存款	821,815	—
	<b>2,033,545</b>	501,120
減：已抵押計息銀行貸款	(480,541)	(539)
已抵押買家按揭貸款	(1,550)	(1,546)
已抵押應付票據	(8)	(207)
	<b>(482,099)</b>	(2,292)
無抵押現金及現金等值物	1,551,446	498,828
減：受限制現金及銀行結餘*	(18,316)	—
無抵押及不受限制現金及現金等值物	<b>1,533,130</b>	498,828

\* 就預售物業從客戶收取的現金結餘只限於用作興建相關物業。

## 27. 現金及現金等值物以及已抵押存款（續）

## 本公司

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>281,230</b>	2,481

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。現金及銀行結餘以及已抵押銀行結餘存入信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。現金及現金等值物以及已抵押銀行結餘的賬面值與其公允價值相若。

## 28. 貿易應付款項及應付票據

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
少於一年	<b>154,488</b>	60,000
多於一年	<b>191,470</b>	309,954
	<b>345,958</b>	369,954

應付票據以本集團於二零一四年十二月三十一日金額為人民幣8,000元（二零一三年：人民幣207,000元）的定期存款作為抵押（附註27）。

貿易應付款項為不計息及一般按30日至180日的賬期支付。

由於到期日相對較短，貿易應付款項及應付票據的公允價值與其賬面值相若。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 其他應付款項及應計費用

本集團

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
其他應付款項	<b>255,886</b>	234,508
應計費用	<b>25,437</b>	12,634
	<b>281,323</b>	247,142

本公司

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	<b>4,985</b>	2,596

所有其他應付款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

由於到期日相對較短，其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

30. 客戶預付款

客戶預付款主要指就本集團的預售物業收取買家的銷售款項。



## 31. 計息銀行及其他借款

本集團	二零一四年			二零一三年(重列)		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
融資租賃應付款項*(附註32)	12-23	2015	40,213	12-23	2014	121,986
其他貸款－有抵押	9	2015	38,997	8-15	2014	140,743
銀行貸款－有抵押	3	2015	441,179	7-8	2014	158,000
非流動貸款的流動部份－有抵押	6-9	2015	790,224	7-15	2014	524,791
			<u>1,310,613</u>			<u>945,520</u>
<b>非流動</b>						
融資租賃應付款項*(附註32)	12-23	2016-2017	2,505	12-23	2015-2017	25,911
其他貸款－有抵押	9	2016-2017	128,629	8-15	2015-2018	777,095
銀行貸款－有抵押	6-9	2016-2025	1,328,389	7-15	2015-2025	1,637,327
			<u>1,459,523</u>			<u>2,440,333</u>
			<u>2,770,136</u>			<u>3,385,853</u>

本公司	二零一四年			二零一三年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款－有抵押	3	2015	441,179			—

\* 於二零一四年十二月三十一日，應付予龐大歐力士汽車租賃有限公司(「歐力士租賃」)的融資租賃應付款項按年利率22.6%計息，而其他融資租賃應付款項結餘人民幣39,427,000元按年利率12.3%至12.9%計息。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 31. 計息銀行及其他借款（續）

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (重列)	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分析為：				
須於以下期間償還的銀行貸款：				
一年內或按要求	<b>1,231,403</b>	682,791	<b>441,179</b>	—
第二年內	<b>314,919</b>	399,411	—	—
第三至第五年（包括首尾兩年）	<b>748,270</b>	880,518	—	—
超過五年	<b>265,200</b>	357,398	—	—
	<b>2,559,792</b>	2,320,118	<b>441,179</b>	—
須於以下期間償還的其他借款：				
一年內或按要求	<b>79,210</b>	262,729	—	—
第二年內	<b>60,145</b>	125,686	—	—
第三至第五年（包括首尾兩年）	<b>70,989</b>	677,320	—	—
超過五年	—	—	—	—
	<b>210,344</b>	1,065,735	—	—
	<b>2,770,136</b>	3,385,853	—	—

- (i) 本集團的銀行及其他貸款以本集團於二零一四年及二零一三年十二月三十一日下列賬面值的資產作為抵押：

	附註	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	<b>1,464,770</b>	1,086,965
投資物業	14	<b>525,703</b>	544,116
預付土地租賃付款	15	<b>183,112</b>	228,740
發展中物業	21	<b>80,932</b>	82,441
已抵押銀行結餘	27	<b>480,541</b>	539

天津極地已就於二零一四年十二月三十一日授予本集團為數人民幣278,770,000元（二零一三年：人民幣335,900,000元）的若干借貸，抵押其已獲取的收入及公園經營權。

### 31. 計息銀行及其他借款（續）

(i) （續）

大連虎灘已就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣500,000,000元的若干借貸，抵押其已獲取的收入及公園經營權。

煙台漁人碼頭及青島極地已就於二零一四年十二月三十一日授予本集團為數人民幣246,686,000元（二零一三年：人民幣186,500,000元）的若干借貸，分別抵押其已獲取的收入及公園經營權以及抵押其所持的100%股權及物業權收入。

青島極地已就於二零一四年十二月三十一日授予本集團為數人民幣400,140,000元（二零一三年：人民幣550,080,000元）的若干借貸，抵押其由二零一零年一月至二零二五年一月的銷售產生的貿易應收款項。於二零一四年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣13,375,000元（二零一三年：人民幣14,922,000元）。

(ii) 於二零一三年十二月三十一日，若干關聯公司及曲先生就授予本集團為數人民幣631,800,000元的若干借貸簽署擔保書（附註42(a)(xiv)）。

於二零一三年十二月三十一日，授予本集團的若干其他非即期貸款人民幣530,000,000元已動用並按相若的利率借予海昌集團（附註26）。

海昌企業發展已就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣500,000,000元的銀行貸款簽署擔保書（附註42(a)(xiv)）。

海昌集團及曲先生已就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣30,000,000元的銀行貸款簽署擔保書（附註42(a)(xiv)）。

海昌企業發展及海昌集團已共同就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣101,800,000元的銀行貸款簽署擔保書（附註42(a)(xiv)）。

所有本集團的借貸均以人民幣計值。

本集團的銀行及其他借款餘額按浮動息率計息，惟不包括於二零一四年十二月三十一日按固定息率計息的銀行及其他借款人民幣1,577,509,000元（二零一三年：人民幣1,520,024,000元）。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 32. 融資租賃應付款項

本集團就其若干機器訂立出售及售後租回交易以取得融資。出售及售後租回交易分類為融資租賃，剩餘租賃年期為3年。

	於二零一四年 十二月三十一日 的最低租賃付款 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 的最低租賃 付款現值 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 的最低租賃付款 人民幣千元 (重列)	於二零一三年 十二月三十一日 的最低租賃 付款現值 人民幣千元 (重列)
應付金額：				
於1年內	85,187	40,213	141,304	121,985
於第2年	17,111	985	79,643	11,791
於第3年	2,014	1,520	19,249	14,121
最低融資租賃付款總額	104,312	42,718	240,196	147,897
未來財務支出	(61,594)		(92,299)	
淨融資租賃應付款項總額 (附註31)	42,718		147,897	
分類為流動負債的部份(附註31)	(40,213)		(121,986)	
非流動部份(附註31)	2,505		25,911	

於二零一四年十二月三十一日，本集團的融資租賃應付款項的公允價值約為人民幣43,076,000元(二零一三年：人民幣151,271,000元(重列))。

於二零一四年十二月三十一日，本集團就金額為人民幣39,428,000元的若干融資租賃應付款項，抵押賬面值為人民幣160,963,000元的投資物業(附註14)。

於二零一三年十二月三十一日，為數人民幣14,072,000元的融資租賃應付款項由海昌集團提供擔保(附註42(a)(xvi))。

於二零一四年十二月三十一日應付予歐力士租賃的融資租賃應付款項人民幣3,291,000元(二零一三年：人民幣4,015,000元)為無抵押，按年利率22.6%計息，於二零一七年十二月三十一日到期償還。

### 33. 政府補貼

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
於一月一日的賬面值	<b>891,757</b>	902,316
年內收取	<b>16,132</b>	17,113
於損益表內確認(附註6)	<b>(68,474)</b>	(27,672)
於十二月三十一日的賬面值	<b>839,415</b>	891,757
流動	<b>20,760</b>	18,277
非流動	<b>818,655</b>	873,480
	<b>839,415</b>	891,757

政府補貼乃就建設若干物業、廠房及設備、發展中物業、投資物業或用於本集團附屬公司的業務發展而獲授。並無任何有關該等補助的未達成條件及或然事項。

### 34. 遞延收入

遞延收入為預售公園門票的收入。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 股本  
股份

	普通股數目	
	每股面值	美元
	0.0001美元	

法定：

於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、  
二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日

500,000,000 50,000

	普通股數目	
	每股面值	美元
	0.0001美元	

已發行及繳足

二零一三年一月一日	114,391,996	11
資本化發行(附註(a))	2,885,608,004	289
發行新股份(附註(b))	1,000,000,000	100

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日及  
二零一四年十二月三十一日

4,000,000,000 400

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行及繳足：		
普通股	2,451	72

(a) 於二零一四年二月，本公司將本公司股份溢價賬中300,000美元進賬進行資本化後，發行2,885,608,004股每股面值0.0001美元的普通股予名列本公司股東名冊的股東。

(b) 於二零一四年三月，本公司按每股2.45港元發行1,000,000,000股每股面值0.0001美元的新普通股，扣除本公司全球發售相關股份發行開支前的總代價為2,450,000,000港元（相當於人民幣1,935,010,000元）。

### 36. 股份獎勵計劃

本公司董事兼控股股東曲先生於二零一四年十一月十九日採納一項管理層購股計劃（「購股計劃」），讓合資格參與者可按價格每股1.2港元（即於二零一四年十月內21個營業日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報本公司收市價的平均數），向一名中介人士（為苗先生的聯繫人）購買合共172,000,000股股份（相等於本公司已發行股本總數4.3%），以向對本集團成功運作作出貢獻的合資格人士提供獎勵及回報。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，曲先生按每股價格1.2港元向本公司的合資格人士出售172,000,000股本公司股份。

### 37. 儲備

#### 本集團

本集團的儲備金額及其變動已載於合併權益變動表。

#### (a) 資本儲備

該款項指視為權益持有人注資減視為分派予權益持有人、本集團向非控股權益持有人就其當時分佔所收購附屬公司資產淨值支付代價及非控股權益持有人注資時的攤薄。

#### (b) 法定儲備

根據中國公司法及中國附屬公司的章程細則，在中國註冊為內資公司的附屬公司須撥出10%的年度法定純利（經彌補任何往年虧損後）至法定盈餘儲備。年度法定純利按中國公認會計準則釐定。倘該儲備金結餘達該實體資本的50%，則可選擇作出任何額外撥款。法定儲備可用作彌補往年虧損或增資。然而，作上述用途後，該法定盈餘儲備結餘須維持為不少於資本的25%。

#### (c) 視作向權益持有人作出分派

於二零一三年九月，大連旅遊分別向海昌集團及大連聯運有限公司（「大連聯運」）收購四維影院的9%及40%股權，代價分別為人民幣1,800,000元及人民幣8,000,000元。代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出的分派。

於二零一三年十二月三十一日，本集團向海昌企業發展按低於市場息率授出貸款，致令於截至二零一三年十二月三十一日止年度貼現至淨現值時視作分派人民幣39,351,000元。



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 37. 儲備 (續)

#### 本集團 (續)

##### (c) 視作向權益持有人作出分派 (續)

於二零一三年十二月及二零一四年一月，海昌中國就購自大連世博房地產開發有限公司 (曲先生作為權益持有人擁有間接權益的公司) 的若干物業 (構成物業投資及控股業務) (「世博業務」) 訂立買賣協議，並自綜合的最早日期起被計入共同控制的業務合併。據此併入本集團的世博業務的資產淨值，自二零一三年一月一日起被視作來自權益持有人的注資入賬。截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自世博業務運營所產生的經營溢利人民幣664,000元直接於權益內確認為視作向權益持有人的分派。

於二零一三年十二月，本集團就世博業務的收購代價向大連世博房地產開發有限公司清償的款項人民幣224,826,000港元，視作向權益持有人的分派而入賬。

於二零一三年十二月，發現王國在其業務分拆之前應佔的企業所得稅由海昌企業發展承擔，當作被視為注資人民幣9,662,000元入賬。

於二零一四年一月，本集團就世博業務的收購代價向大連世博房地產開發有限公司進一步結算人民幣38,751,000元，當作被視為向權益持有人分派而入賬。

於二零一四年一月，本集團按總代價人民幣10,000,000元向海昌集團收購上海海昌的100%股本權益，所付代價當作被視為向權益持有人的分派，直接在權益中確認。

於二零一四年十二月，本集團向海昌亞洲投資有限公司 (曲先生作為權益持有人擁有間接實益權益的公司)、歐力士、海昌集團及海昌房地產集團 (曲先生作為權益持有人擁有間接實益權益的公司) 分別收購發現王國及重慶加勒比海，根據權益集合法當作在共同控制下的業務合併入賬。合併入本集團的發現王國及重慶加勒比的淨資產已自二零一三年一月一日起當作被視為來自權益持有人注資入賬。於二零一四年十二月，本集團就發現王國及重慶加勒比的收購代價支付人民幣426,874,000元。

根據股份認購協議，發現王國及重慶加勒比海的前權益持有人就出售發現王國及重慶加勒比海所收取的現金付款，向本公司返還人民幣426,514,000元。該還款當作來自權益持有人的注資入賬。

## 37. 儲備 (續)

## 本集團 (續)

## (d) 本公司儲備

	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	累積虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	509,596	-	(3,567)	(14,014)	492,015
年內虧損	-	-	-	(8,077)	(8,077)
其他全面虧損換算的匯兌差額	-	-	(14,644)	-	(14,644)
總全面虧損	-	-	(14,644)	(8,077)	(22,721)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	509,596	-	(18,211)	(22,091)	469,294
年內虧損	-	-	-	(17,086)	(17,086)
其他全面收入換算的匯兌差額	-	-	(622)	-	(622)
總全面虧損	-	-	(622)	(17,086)	(17,708)
發行股份	1,934,397	-	-	-	1,934,397
資本化發行	(1,766)	-	-	-	(1,766)
股份發行開支	(68,831)	-	-	-	(68,831)
被視為來自股東注資	-	426,514	-	-	426,514
於二零一四年十二月三十一日	2,373,396	426,514	(18,833)	(39,177)	2,741,900

## 38. 主要非現金交易

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團資本化借款成本為人民幣21,413,000元（二零一三年：人民幣67,188,000元），而在發展中物業內確認的金額亦相應增加，但未導致現金流。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 39. 或然負債

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
授予本集團物業的買家的按揭融資的擔保*	51,788	87,657
就授予關聯公司融資而給予銀行的擔保**	-	449,449
	<b>51,788</b>	<b>537,106</b>

\* 本集團就若干銀行授予本集團持作出售落成物業的買家的按揭融資提供擔保。根據該等擔保安排的條款，如買家拖欠償還按揭付款，本集團須償還未償還的按揭貸款連同拖欠買家應付銀行的任何應計利息和罰款。本集團然後將可接管相關物業的法定業權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款起至個別買家簽訂抵押協議為止。

於年內，本集團並無因就授予本集團持作出售落成物業的買家的按揭融資提供的擔保產生任何重大虧損（二零一三年：無）。董事認為，如拖欠還款，相關物業的可變現淨值可彌補未償還的按揭貸款的還款連同任何應計利息及罰款，因此，並無就該等擔保作出任何撥備。

\*\* 本集團就授予關聯公司銀行融資而向銀行提供的擔保，董事認為毋需就擔保計提撥備。

## 40. 經營租賃承擔

## (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其物業，該等租賃經磋商的年期介乎三個月至十年。此等租賃的條款一般亦規定租戶支付保證金及訂明可根據當時的市況定期對租金作出調整。

於各報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可註銷經營租賃有以下年期內的未來最低租賃應收款項總額：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
1年內	48,409	17,667
第2年至第5年（包括首尾兩年）	164,271	69,198
5年後	280,132	145,635
	<b>492,812</b>	<b>232,500</b>

#### 40. 經營租賃承擔 (續)

##### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干幅地塊及辦公室物業。

於各報告期末，本集團根據不可註銷的經營租賃在以下年期內有以下的未來最低租賃付款總額：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
於1年內	5,562	1,608
第2年至第5年 (包括首尾兩年)	5,887	4,511
	<b>11,449</b>	6,119

#### 41. 資本承擔

除上文附註40所詳述的經營租賃承擔外，於各報告期末本集團有以下的資本承擔：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
已訂約，但未撥備：		
發展中物業、樓宇及機械	373,938	306,501
已授權但未訂約	28,736	51,803
	<b>402,674</b>	358,304

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 關連人士交易及結餘

本集團與之訂立交易的關聯公司如下：

關連人士姓名／名稱	與本集團的關係
曲先生	董事及本公司實益股東
程春萍 (「程女士」)	曲先生的妻子及本公司實益股東
海昌企業發展	曲先生及程女士為實益權益持有人
天津海昌房地產開發有限公司 (「天津海昌房地產」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
海昌集團	曲先生及程女士為實益權益持有人
海昌房地產集團	曲先生及程女士為實益權益持有人
成都海昌置業有限公司 (「成都海昌置業」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌房屋開發有限公司 (「海昌房屋開發」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
武漢物業管理有限公司 (「武漢物業管理」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
武漢創富房地產發展有限公司 (「武漢創富」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
成都融信置地有限公司 (「成都融信置地」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
香港海昌置業有限公司 (「海昌置業」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
SAS LAMONT (「法國拉蒙」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
Sea-rich Oil (Singapore) Pte. Ltd (「Sea-rich Oil」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連聯運	曲先生及程女士為實益權益持有人
香港東方投資控股有限公司 (「香港東方投資」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌電子工程有限公司 (「海昌電子」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
歐力士租賃	本公司實益股東的合營公司
大連海昌商業運營管理有限公司 (「海昌商業運營管理」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連拉蒙酒業有限公司 (「大連拉蒙」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
煙台海昌物業管理有限公司 (「煙台物業管理處」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
天津海昌極地物業管理有限公司 (「天津物業管理」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌欣城物業有限公司 (「海昌欣城」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
Hong Kong Smooth Clear Holdings Limited (「Hong Kong Smooth Clear」)	曲程先生 (曲先生及程女士的兒子) 為實益權益持有人
Hong Kong Merry Great Investment Limited	曲程先生為實益權益持有人
Sea Fortune Navigation Limited (「Sea Fortune」)	曲程先生為實益權益持有人
大連世博房地產開發有限公司 (「大連世博」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連奧林匹克電子城海昌網絡技術服務中心 (「大連奧林匹克」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
天津極地海洋置業有限公司 (「天津極地海洋置業」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
重慶極地實業有限公司 (「重慶極地實業」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌置地紅酒莊園有限公司 (「海昌紅酒」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌物業管理有限公司 (「大連物業管理」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
煙台海昌旅遊發展有限公司 (「煙台海昌旅遊發展」)	曲先生及程女士為實益權益持有人

## 42. 關連人士交易及結餘 (續)

## (a) 關連人士交易

除此等財務報表內其他地方詳述的該等交易外，本集團與關連人士訂有以下交易：

		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>租金收入：</b>			
海昌企業發展	(a)(i)	4,800	2,674
武漢創富	(a)(i)	1,009	—
大連世博	(a)(i)	714	—
天津海昌房地產	(a)(i)	600	—
煙台海昌旅遊發展	(a)(i)	357	—
		<b>7,480</b>	2,674
<b>利息收入：</b>			
海昌集團	(a)(ii)	10,433	94,332
海昌企業發展	37(c)	—	39,351
		<b>10,433</b>	133,683
<b>管理費收入：</b>			
天津海昌房地產	(a)(iii)	1,281	—
成都海昌置業	(a)(iii)	1,212	—
武漢創富	(a)(iii)	1,142	—
		<b>3,635</b>	—
<b>管理費開支：</b>			
天津物業管理	(a)(iv)	1,200	—
武漢物業管理	(a)(iv)	288	1,680
大連物業管理	(a)(iv)	160	—
煙台物業管理	(a)(iv)	16	—
		<b>1,664</b>	1,680
<b>代一間關聯公司支付的開支：</b>			
成都融信置地	(a)(v)	—	584
<b>購買物業、廠房及設備：</b>			
歐力士租賃	(a)(vi)	—	4,644
<b>購買物業：</b>			
海昌房屋開發	(a)(vii)	—	88,603
<b>利息開支：</b>			
海昌企業發展	(a)(viii)	—	33,075

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 42. 關連人士交易及結餘 (續)

#### (a) 關連人士交易 (續)

- (i) 本集團向海昌企業發展出租辦公室，租金為每月人民幣382,000元，自二零一三年六月一日起為期七個月。本集團根據一份日期為二零一四年一月二十四日的新租約（「租約」）繼續將物業租予海昌企業發展，據此，本集團於二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日期內將物業租予海昌企業發展，每月租金為人民幣400,000元。截至二零一四年十二月三十一日止期間來自海昌企業發展的租金收入為人民幣4,800,000元（二零一三年：人民幣2,674,000元）。

於二零一四年十月十四日，本集團分別向武漢創富、大連世博、天津海昌房地產及煙台海昌旅遊發展出租辦公室，租金分別為每月人民幣295,000元、人民幣209,000元、人民幣167,000元及人民幣104,000元，自二零一四年九月十九日起為期三年，每十二個月調升租金一次。截至二零一四年十二月三十一日止期間，來自武漢創富、大連世博、天津海昌房地產及煙台海昌旅遊發展的租金收入分別為人民幣1,009,000元、人民幣714,000元、人民幣600,000元及人民幣357,000元。

本公司董事認為，本集團與海昌企業發展、武漢創富、大連世博、天津海昌房地產及煙台海昌旅遊發展之交易乃於一般及正常業務過程中及按照與無關聯方所訂立者相似的條件及條款進行。

- (ii) 本集團就向海昌集團授予貸款收取利息收入人民幣10,433,000元（二零一三年：人民幣94,332,000元），該筆貸款按13.56%的年利率計息，並已於二零一四年二月償還。
- (iii) 於二零一四年一月二十四日，海昌企業發展及本集團訂立項目管理框架協議（「項目管理框架協議」），據此，本集團將於本公司股份在聯交所上市的日期至二零一五年十二月三十一日為海昌企業發展的中國內地房地產項目提供項目管理及質量控制服務。

於二零一四年七月一日，天津海昌房地產、成都海昌置業及武漢創富與本集團訂立管理服務協議，委聘本集團提供項目管理服務，由二零一四年七月一日起為期十八個月。截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自天津海昌房地產、成都海昌置業及武漢創富的管理費收入分別為人民幣1,281,000元、人民幣1,212,000元及人民幣1,142,000元。

本公司董事認為，本集團與天津海昌房地產、成都海昌置業及武漢創富之交易乃於一般及正常業務過程中及按照雙方協議的條款及條件進行。



## 42. 關連人士交易及結餘 (續)

### (a) 關連人士交易 (續)

- (iv) 於二零一四年九月十九日，天津物業管理、武漢物業管理、大連物管理及煙台物業管理與本集團訂立管理服務協議，委聘本集團提供管理服務，每年管理費分別為人民幣2,020,000元、人民幣1,011,000元、人民幣644,000元及人民幣79,000元，由二零一四年九月十九日起為期三年。截至二零一四年十二月三十一日止年度，天津物業管理、武漢物業管理、大連物管理及煙台物業管理的管理費開支分別為人民幣1,200,000元（包括一次性收費人民幣998,000元）、人民幣288,000元、人民幣160,000元及人民幣16,000元（二零一三年：分別為零、人民幣1,680,000元、零及零）。

本公司董事認為，本集團與天津物業管理、武漢物業管理、大連物管理及煙台物業管理之交易乃於一般及正常業務過程中及按照與無關聯方所訂立者相似的條件及條款進行。

- (v) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團代表成都融信置地按實際金額為基準支付開支人民幣584,000元。
- (vi) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團從歐力士租賃購買車輛，代價為人民幣4,644,000元。

向歐力士租賃購置廠房及設備乃基於雙方協定的價格及條件。

- (vii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向海昌房屋開發購置若干物業，代價為人民幣88,603,000元。本集團已於截至二零一二年十二月三十一日止年度全額支付該款項，該等物業亦已於截至二零一三年十二月三十一日止年度交付予本集團。

從海昌房屋開發購置的物業乃基於雙方協定的價格及條件售出。

- (viii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，海昌企業發展透過某家銀行向本集團授出貸款，該等款項按15.00%的年利率計息並已於二零一三年內償還。
- (ix) 於二零一三年十二月三十一日，本集團獲授的若干其他非流動貸款人民幣530,000,000元已被動用，並按每年13.56%的相若利率借予海昌集團（附註31(ii)）。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 42. 關連人士交易及結餘 (續)

#### (a) 關連人士交易 (續)

- (x) 於二零一三年十二月，本集團訂立買賣協議，內容有關從大連世博購買17所物業，總代價為人民幣278,756,000元。該交易於二零一四年一月經已完成。於二零一四年一月，本集團就收購世博業務的代價向大連世博作出的付款人民幣38,751,000元已入賬列作視為向權益持有人的分派。
- (xi) 於二零一四年一月，本集團向海昌集團收購上海海昌100%股本權益，總代價為人民幣10,000,000元。
- (xii) 本集團將其於二零一三年十二月三十一日的總值人民幣297,922,000元的發展中物業抵押，作為海昌企業發展獲授的銀行貸款的抵押品，代價為零。
- (xiii) 本集團將其於二零一三年十二月三十一日的總值人民幣286,270,000元的發展中物業抵押，作為海昌集團獲授的銀行貸款的抵押品，代價為零。
- (xiv) 若干關聯公司及曲先生於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的若干借款人民幣631,800,000元進行擔保，代價為零。  
  
海昌企業發展於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款人民幣500,000,000元進行擔保，代價為零。  
  
海昌集團及曲先生於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款人民幣30,000,000元進行擔保，代價為零。  
  
海昌企業發展及海昌集團於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款人民幣101,800,000元進行共同擔保，代價為零。
- (xv) 本集團於二零一三年十二月三十一日為海昌企業發展獲授的銀行貸款人民幣303,599,000元而抵押其土地及樓宇，代價為零。
- (xvi) 於二零一三年十二月三十一日的融資租賃應付款項人民幣14,072,000元已由海昌集團擔保，代價為零。

## 42. 關連人士交易及結餘 (續)

### (a) 關連人士交易 (續)

(xvii) 根據本公司、海昌集團、曲先生與Hony Capital (「Hony」) 訂立日期為二零一二年五月二十四日的股份認購協議，本公司以代價80,500,000美元發行14,391,996股每股面值0.0001美元的股份 (「Hony協議」)。

根據本公司、Orix與Orix Hong Kong (Orix的全資附屬公司) 訂立日期為二零一二年七月十三日的股份認購協議，本公司按面值向Orix Hong Kong發行15,000,000股每股面值0.0001美元的股份 (「Orix協議」)。

按照與Orix協議及Hony協議項下擬進行的重組計劃有關的契諾，本集團完成收購發現王國後，發現王國及／或其聯屬公司的股權持有人應向本公司償還一筆相等於其所收取的與出售發現王國有關的現金付款的款項 (作為其股權代價)，作為對曲先生受益股份初始認購溢價的遞延支付。

按照與Orix協議及Hony協議項下擬進行的重組計劃有關的契諾，本集團完成收購重慶加勒比海後，重慶加勒比海及／或其聯屬公司的股權持有人應向本公司償還一筆相等於其所收取的與出售重慶加勒比海有關的現金付款的款項 (作為其股權代價)，作為對曲先生受益股份初始認購溢價的遞延支付。

若收購發現王國及重慶加勒比海無法於二零一四年底完成，曲先生及本公司應賠償Hony及Orix Hong Kong以及其聯屬公司對上述投資者造成的損失 (如有)。該賠償須受Orix協議及Hony協議中規定的各種限制規限，而曲先生及本公司的最高責任不得超過Orix協議中規定的股份購買價總額的20%。

上述收購事項已於二零一四年十二月完成。

(xviii) 於二零一三年九月及二零一三年十月，本集團與海昌集團訂立一項協議，從海昌集團向本集團分別無償轉讓46項及15項商標。

(xix) 本集團根據本集團於二零一三年及二零一四年進行的重組，向關聯公司收購若干附屬公司及業務。有關詳情載於附註37(b)及(c)。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 42. 關連人士交易及結餘 (續)

## (b) 與關聯公司的結餘

於各報告期末，本集團與其關連方的結餘如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
應收關聯公司款項		
成都海昌置業	1,212	—
大連物業管理	320	—
歐士力租賃	231	231
煙台物業管理	39	304
海昌企業發展	—	874,128
海昌集團	—	551,750
海昌房地產集團	—	20,000
香港宏遠投資有限公司	—	7,213
大連聯運	—	6,300
Sea Fortune	—	6,097
香港東方投資	—	5,487
Hong Kong Smooth Clear	—	4,774
天津海昌房地產	—	1,066
成都融信置地	—	584
天津物業管理	—	280
海昌紅酒	—	150
海昌欣城	—	113
	<b>1,802</b>	<b>1,478,477</b>
應收非控股權益持有人款項		
大連老虎灘海洋公園有限公司(「虎灘樂園」)	—	59,675
應付關聯公司款項		
大連世博	2,003	228,041
武漢創富	1,696	—
煙台海昌旅遊發展	996	—
天津海昌房地產	294	—
武漢物業管理	46	1,680
海昌企業發展	—	699,896
重慶極地實業	—	18,053
海昌集團	—	128,008
西瑞克石油	—	69,100
天津極地海洋置業	—	7,965
海昌房屋開發	—	4,801
大連拉蒙	—	1,977
法國拉蒙	—	1,219
海昌置業	—	915
大連奧林匹克	—	5
	<b>5,035</b>	<b>1,161,660</b>
融資租賃應付款項		
歐力士租賃	3,291	4,015

## 42. 關連人士交易及結餘 (續)

## (b) 與關聯公司的結餘 (續)

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的最高未償還金額如下：

## 本集團

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
應收關聯公司款項		
海昌企業發展	874,129	1,459,425
海昌集團	551,750	1,168,276
海昌房地產集團	20,000	20,000
香港宏遠投資有限公司	7,213	7,213
大連聯運	6,300	6,300
Sea Fortune	6,097	6,097
香港東方投資	5,487	5,561
Hong Kong Smooth Clear	4,774	4,774
成都海昌置業	1,212	34
天津海昌房地產	1,066	1,066
成都融信置地	584	584
大連物業管厘	320	—
煙台物業管理	304	372
天津物業管理	280	280
歐力士租賃	231	231
海昌紅酒	150	150
海昌欣城	113	113
西瑞克石油	—	614
海昌商業運營管理	—	898
海昌電子	—	70,000
武漢物業管理	—	158
海昌房屋開發	—	82,960
其他貸款		
海昌企業發展	—	583,000
融資租賃應付款項		
歐力士租賃 (附註32)	4,015	4,644

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 42. 關連人士交易及結餘 (續)

## (b) 與關聯公司的結餘 (續)

本公司

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收最終控股公司款項 海昌集團有限公司	—	610
應收附屬公司款項 海昌控股香港 海昌亞洲	2,895,013 612	470,395 610
	<b>2,895,625</b>	471,005
應付關聯公司款項 法國拉蒙 海昌置業	— —	1,219 915
	—	2,134

與最終控股公司／關聯公司／非控股權益持有人款項有關的進一步詳情載於附註26。

## (c) 給予主要管理層的補償

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
酬金：		
薪金、津貼、花紅、福利及其他費用	9,650	1,275
退休福利	270	43
	<b>9,920</b>	1,318

### 43. 金融工具分類

於報告期末的各類別金融工具的賬面值如下：

#### 本集團

二零一四年十二月三十一日

#### 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	可供出售金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項（附註25）	57,247	—	57,247
可供出售投資	—	64,370	64,370
貿易應收款項	58,148	—	58,148
應收關聯公司款項	1,802	—	1,802
已抵押存款	482,099	—	482,099
現金及現金等值物	1,551,446	—	1,551,446
	<b>2,150,742</b>	<b>64,370</b>	<b>2,215,112</b>

#### 金融負債

	按攤餘成本的金融負債 人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用（附註29）	281,323
計息銀行及其他借貸（附註31）	2,770,136
貿易應付款項及應付票據	345,958
應付關聯公司款項	5,035
	<b>3,402,452</b>



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 43. 金融工具分類 (續)

## 本集團 (續)

二零一三年十二月三十一日

## 金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元 (重列)	可供出售金融資產 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元 (重列)
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項 (附註25)	33,453	—	33,453
可供出售投資	—	19,370	19,370
貿易應收款項	29,033	—	29,033
應收關聯公司款項	1,478,477	—	1,478,477
應收最終控股公司款項	610	—	610
應收非控股權益持有人款項	59,675	—	59,675
已抵押存款	2,292	—	2,292
現金及現金等值物	498,828	—	498,828
	2,102,368	19,370	2,121,738

## 金融負債

	按攤餘成本的金融負債 人民幣千元 (重列)
金融負債，列入其他應付款項及應計費用 (附註29)	247,142
計息銀行及其他借貸 (附註31)	3,385,853
貿易應付款項及應付票據	369,954
應付關聯公司款項	1,161,660
	5,164,609

## 43. 金融工具分類 (續)

## 本公司

二零一四年十二月三十一日

## 金融資產

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	13,660
應收附屬公司款項	2,895,625
現金及現金等值物	281,230
	<b>3,190,515</b>

## 金融負債

計息銀行及其他借貸(附註31)	441,179
其他應付款項	4,985
	<b>446,164</b>

二零一三年十二月三十一日

## 金融資產

應收最終控股公司款項	610
應收附屬公司款項	471,005
現金及現金等值物	2,481
	<b>474,096</b>

## 金融負債

其他應付款項	2,596
應付關聯公司款項	2,134
	<b>4,730</b>

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 44. 金融工具公允價值及公允價值等級

本集團金融工具的賬面值及公允價值（其賬面值與公允價值合理相若者除外）如下：

二零一四年十二月三十一日

## 金融負債

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
融資租賃應付款項	42,718	43,076
計息銀行及其他借款	1,577,509	1,581,605
	<b>1,620,227</b>	<b>1,624,681</b>

二零一三年十二月三十一日

## 金融負債

	賬面值 人民幣千元 (重列)	公允價值 人民幣千元 (重列)
融資租賃應付款項	147,897	151,271

管理層已評估，現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、列入按金及其他應收款項的金融資產、列入其他應付款項及應計費用的金融負債、應收關聯公司款項、應收最終控股公司款項、應收非控股權益持有人款項及應付關聯公司款項的公允價值與其各自的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

管理層已評估，除按固定利率計息的銀行貸款外，計息銀行貸款及其他借款的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等借款由本集團與獨立第三方金融機構或關聯公司按照現行市場利率作出。

按固定利率計息的銀行貸款及融資租賃應付款項的公允價值按適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計算。截至二零一四年十二月三十一日，本集團本身融資租賃應付款項的不履約風險被評定為並不重大。

#### 44. 金融工具公允價值及公允價值等級 (續)

以本集團財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及董事會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由董事會每年討論一次以進行年度財務申報。

##### 公允價值等級

下表列明本集團的金融工具的公允價值計量等級：

##### 按公允價值披露的負債：

於二零一四年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
融資租賃應付款項	–	43,076	–	43,076
計息銀行及其他借貸	–	1,581,605	–	1,581,605
	–	1,624,681	–	1,624,681

於二零一三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
融資租賃應付款項	–	151,271	–	151,271

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，金融資產及金融負債第一級及第二級公允價值計量之間並無轉移，且並無轉至或轉自第三級。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 45. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括計息及其他銀行借貸、應收最終控股公司款項、應收／應付關聯公司款項、應收非控股權益持有人款項、可供出售投資、已抵押存款以及現金及銀行結餘。該等金融工具主要用於為本集團籌集經營資金。本集團有直接來自其運營的多種其他金融資產及負債，例如貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、其他應收款項及其他應付款項。

本集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協議控制各類風險的政策，有關政策概述於下文。

## 利率風險

本集團所面臨的市場利率變動風險主要與附註31所載的本集團的銀行借貸有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表顯示在一切其他變量維持不變時，本集團除稅前溢利（透過對浮動利率借貸之影響）對利率在合理可能變動下之敏感度。對本集團的權益並無影響，保留盈利除外。

	基點 上升／(下跌)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度	<b>100</b> <b>(100)</b>	<b>(11,499)</b> <b>11,499</b>
截至二零一三年十二月三十一日止年度	100 (100)	(21,450) 21,450

## 45. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 外匯風險

本集團的業務位於中國內地，且幾乎所有交易以人民幣開展，惟來自股東資本注資除外。本集團的所有資產及負債均以人民幣計值，惟本公司及若干附屬公司持有以美元及港元計值的資產及負債除外。

下表列示於報告期末在所有其他變數維持不變的情況下，因美元和港幣匯率的合理可能變動而對本集團除稅前溢利的影響（由於貨幣資產及負債的公允價值變動）。

	美元匯率 上升 / (下跌) %	除稅前 (或後) 溢利增加 / (減少) 人民幣千元
<b>二零一四年</b>		
倘人民幣兌美元轉弱	10	(144,637)
倘人民幣兌美元轉強	(10)	144,637
倘人民幣兌港幣轉弱	10	(43,565)
倘人民幣兌港幣轉強	(10)	43,565
<b>二零一三年</b>		
倘人民幣兌美元轉弱	10	27,943
倘人民幣兌美元轉強	(10)	(27,943)

\* 不包括保留溢利

### 信貸風險

本集團內並無重大集中信貸風險。本集團的其他金融資產（包括現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收非控股權益持有人款項、應收關聯公司款項、因交易對手方違約產生的應收最終控股公司款項）的信貸風險最高相等於此等工具的賬面值。

## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 45. 財務風險管理目標及政策（續）

## 流動資金風險

本集團的目標是透過使用計息銀行貸款及其他借貸維持資金持續性與靈活性間的平衡。故持續密切監察現金流量。

於報告期末，本集團的金融負債根據合約未貼現付款作出的到期情況如下：

	二零一四年十二月三十一日					總計 人民幣千元
	須於要求時 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
融資租賃應付款項	–	21,297	63,890	19,125	–	104,312
計息銀行借貸	–	616,517	802,613	1,423,516	285,200	3,127,846
貿易應付款項及應付票據	345,958	–	–	–	–	345,958
其他應付款項及應計費用	281,323	–	–	–	–	281,323
應付關聯公司款項	5,035	–	–	–	–	5,035
就本集團物業買家獲授按揭融資 作出的擔保	51,788	–	–	–	–	51,788
	684,104	637,814	866,503	1,442,641	285,200	3,916,262

## 45. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 流動資金風險 (續)

	二零一三年十二月三十一日 (重列)					總計 人民幣千元
	須於要求時 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
融資租賃應付款項	-	35,326	105,978	98,892	-	240,196
計息銀行借貸	-	139,000	682,780	2,234,900	250,200	3,306,880
貿易應付款項及應付票據	369,954	-	-	-	-	369,954
其他應付款項及應計費用	247,142	-	-	-	-	247,142
應付關聯公司款項	1,161,660	-	-	-	-	1,161,660
就本集團物業買家獲授按揭融資 作出的擔保	87,657	-	-	-	-	87,657
就關聯公司獲授信貸向銀行作出的 擔保	449,449	-	-	-	-	449,449
	2,315,862	174,326	788,758	2,333,792	250,200	5,862,938



## 財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 45. 財務風險管理目標及政策（續）

## 資本管理

本集團資本管理的首要目標是維護本集團的持續經營能力及維持穩健的資本化比率，以支持其業務及為權益持有人帶來最大價值。

本集團根據經濟狀況變動及相關資產的風險特點管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息、向股東歸還資本或發行新股。本集團不受任何外部施加的資本要求規限。於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標、政策或程序並無任何變動。

本集團利用淨負債總權益比率來監察資本。債務淨額包括計息銀行及其他借貸、應付關聯公司款項，減現金及現金等值物及應收關聯公司款項。於報告期末的負債比率如下：

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
計息銀行及其他借貸	2,770,136	3,385,853
應付關聯公司款項	5,035	1,161,660
減：應收關聯公司款項	(1,802)	(1,478,477)
減：已抵押銀行結餘*	(480,000)	—
減：現金及現金等值物	(1,551,446)	(498,828)
債務淨額	741,923	2,570,208
權益總額	3,728,002	1,661,968
淨負債總權益比率	20%	155%

\* 已抵押銀行結餘是於二零一四年十二月三十一日就獲取計息銀行及其他借款而作抵押。

#### 46. 結算日後事項

於二零一五年一月，本集團按總購買代價人民幣728.1百萬元，成功投得位於中國上海總地盤面積約為297,155平方米之土地的土地使用權，將用作發展上海海昌極地海洋公園。

於二零一五年一月十三日，曲乃杰先生根據股份獎勵計劃透過一名中介人士（彼為曲乃杰先生之聯繫人），按每股1.36港元之價格向若干合資格參與者賣出83,084,476股本公司的普通股，佔公司已發行股本總額2.08%。

#### 47. 財務報表的批准

財務報表已於二零一五年三月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

## 本集團持有之主要物業

城市 – 階段 (用途)	地址	狀態	實際或計劃工期	總實際或規劃樓面面積 (地下樓面面積，倘適用) <sup>1</sup> (平方米)	累計已銷售總樓面面積 (平方米)	持作銷售的總實際或規劃樓面面積 (平方米)	持作投資的總實際或規劃樓面面積 (平方米)	土地年期	本集團應佔權益
青島 (商業街)	中國 山東省青島市 東海東路60號 青島極地海洋世界	已完成	2005.1 – 2006.7	38,345	20,888	零	17,457	40年	100%
成都 – 第1階段 (商業街)	中國 四川省成都市 成都極地海洋世界一期	已完成	2007.9 – 2011.7	51,379	18,971	7,956	24,452	40年	100%
成都 – 第2階段 (會所)	中國 四川省成都市 成都極地海洋世界 二期的俱樂部會所	已完成	2010.3 – 2011.9	22,552	13,717	8,835	零	40年	100%
成都 – 第2階段 (酒店及辦公綜合樓)	中國 四川省成都市 成都極地海洋世界二期的辦公樓	在建	2013.4 – 2015.5	46,126 (12,135)	不適用	33,991	零	40年	100%
煙台 (商業街)	中國 山東省煙台市 濱海路 煙台漁人碼頭	已完成	2008.4 – 2012.6	42,107	31,035	零	11,072	40年	100%
武漢 – 第1階段 (商業街)	中國 湖北省武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界一期	已完成	2011.8 – 2013.3	43,518	零	零	43,518	40年	100%
武漢 – 第2階段 (商業街)	中國 湖北省武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界二期	用於未來發展	2015.11 – 2017.5	97,384 (22,300)	不適用	不適用	不適用	40年	100%
武漢 – 第3階段 (服務公寓)	中國 湖北省武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界三期	用於未來發展	2015.11 – 2017.5	153,158 (35,890)	不適用	不適用	不適用	40年	100%
天津 – B區 (商業街)	中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河南側的 天津極地海洋世界B區	已完成	2010.6 – 2013.11	33,267 (12,783)	1,586	零	23,368 <sup>2</sup>	40年	100%
天津 – D區 (商業街)	中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河南側的 天津極地海洋世界D區	已完成	2010.8 – 2013.11	36,392 (10,148)	6,913	16,686	2,645	40年	100%
天津 – E區 (服務公寓)	中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河南側的 天津極地海洋世界E區	在建	2010.9 – (2014.3 – 2015.9) <sup>3</sup>	59,006 (12,118)	10,567	36,321	零	40年	100%
天津 – A區 (服務公寓及商業街)	中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河南側的 天津極地海洋世界A區	用於未來發展	2015.10 – 2017.10	120,749 (37,938)	不適用	不適用	不適用	40年	100%
大連 (商業街) <sup>4</sup>	中國 遼寧省大連市 大連老虎灘漁人碼頭	已完成	-	12,671 <sup>4</sup>	-	-	12,671 <sup>4</sup>	40年	100%

## 本集團持有之主要物業

城市 - 階段 (用途)	地址	狀態	實際或計劃工期	總實際或規劃樓面面積 (地下樓面面積, 倘適用) <sup>1</sup> (平方米)	累計已銷售總樓面面積 (平方米)	持作銷售的總實際或規劃樓面面積 (平方米)	持作投資的總實際或規劃樓面面積 (平方米)	土地年期	本集團應佔權益
大連 (海昌欣城)	中國 遼寧省大連市 中山區華樂街137號 海昌欣城底商	已完成	-	6,365	-	-	6,365	70年	100%
重慶 - 第1階段 (商業街)	中國 重慶市南岸區 重慶加勒比水世界	已完成	2008.4 - 2011.12	32,529	-	8,092	24,437	40年	100%
重慶 - 第2階段	中國 重慶市南岸區 重慶加勒比水世界	用於未來發展	2015.11 - 2017.9	54,095 (9,758)	不適用	不適用	不適用	40年	100%

附註：

1. 根據中國土地管理機關的慣例，地下建築面積的物業所有權證通常不會發放。
2. 根據土地管理機關進行的有關物業勘察，包括4,470平方米可提供物業所有權證的地下建築面積。
3. E座的開發預期將分兩期於不同的建築竣工日期完成。
4. 大連配套商用物業大連漁夫碼頭並未經由本集團開發，而是由本集團收購，於二零一四年十二月三十一日，本集團收購的該物業總建築面積為12,671平方米。因此，與其開發相關的資料概無關連。