



海昌海洋公园控股有限公司
HAICHANG OCEAN PARK HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：2255

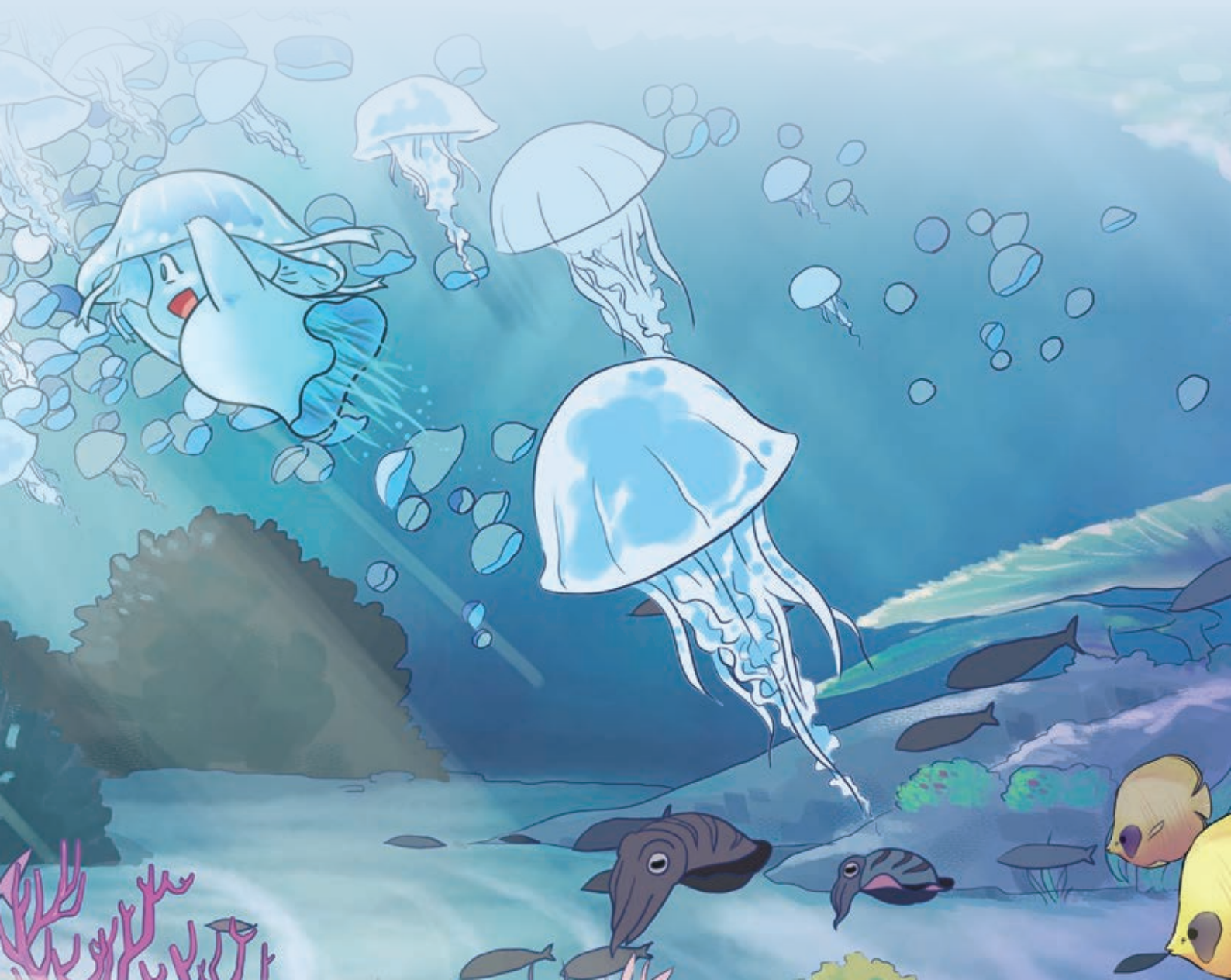
育梦 育爱
育快乐



2016
年度報告

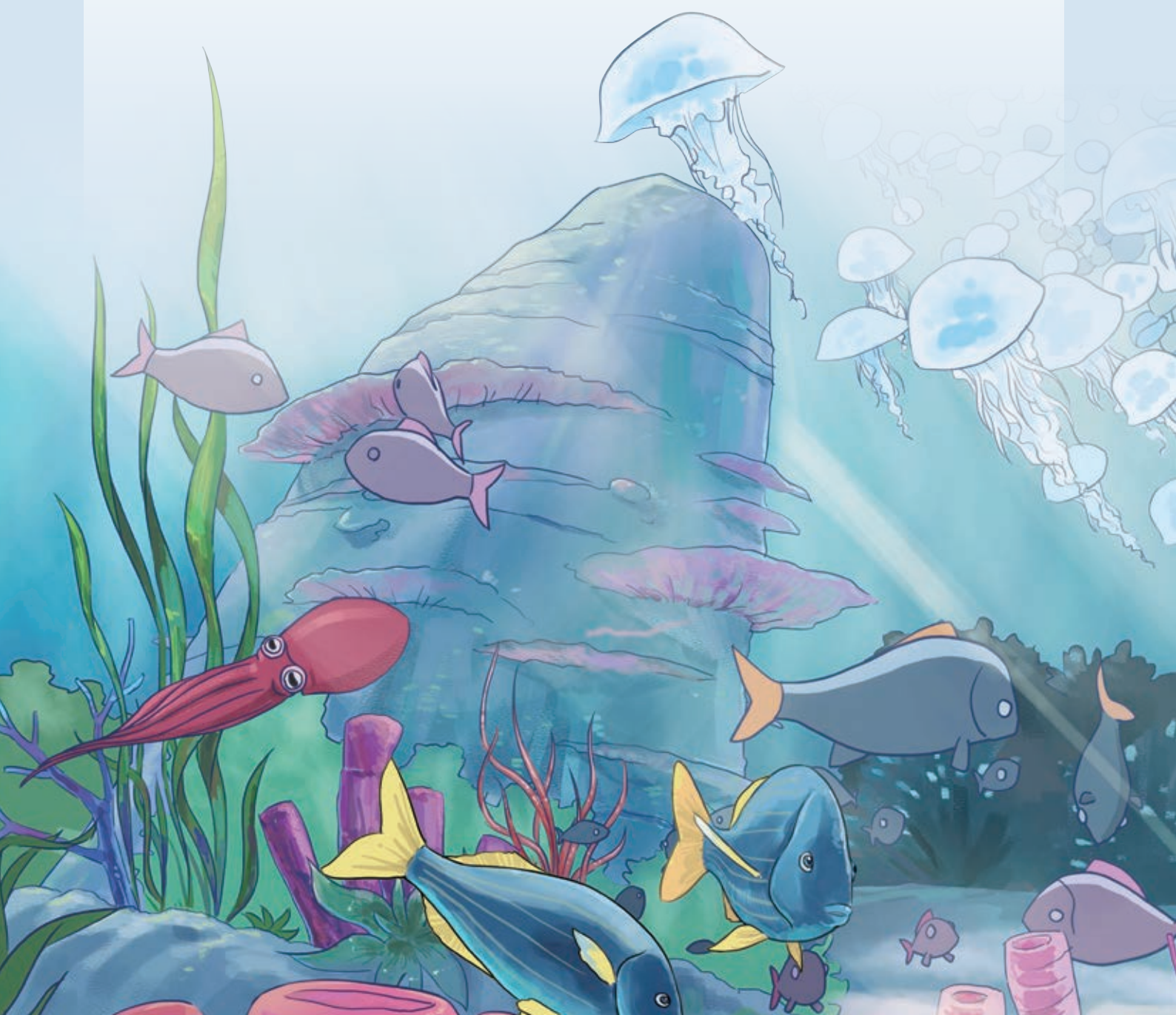
公司簡介

海昌海洋公園控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一四年三月於香港聯合交易所有限公司主板上市，是中國領先的主題公園開發及運營商，在動物繁殖保育、海洋主題公園開發及運營方面擁有超過十五年經驗，本公司連續數年入圍全球十大主題公園運營商。其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為遊客提供一站式的遊覽、娛樂、休閒、餐飲及購物體驗。目前，本公司在大連、青島、天津、煙台、武漢、成都及重慶分別經營著八個主題公園，包括六座海洋主題公園、一座冒險主題遊樂園及一座水世界。此外，在上海和三亞分別有兩個在建的大型旗艦項目。中國主題公園行業增長前景巨大，自二零零二年來本公司主題公園累計接待遊客近億人次。



目 錄

| | | | |
|-----------------|----|------------|-----|
| 公司資料 | 2 | 獨立核數師報告 | 91 |
| 財務摘要 | 4 | 合併損益表 | 97 |
| 主席報告 | 8 | 合併全面收益表 | 98 |
| 管理層討論及分析 | 10 | 合併財務狀況表 | 99 |
| 2016年環境、社會及管治報告 | 18 | 合併權益變動表 | 101 |
| 董事及高級管理層 | 43 | 合併現金流量表 | 102 |
| 董事會報告 | 52 | 財務報表附註 | 104 |
| 企業管治報告 | 72 | 本集團持有之主要物業 | 189 |
| 投資者關係 | 90 | | |



公司資料

董事會

執行董事

王旭光 (行政總裁)
曲程 (於二零一六年五月二十五日獲委任)
高杰 (執行總裁) (於二零一六年五月二十五日獲委任)
趙文敬 (於二零一六年五月二十五日辭任)
曲乃強 (於二零一六年五月二十五日辭任)

非執行董事

曲乃杰 (主席)
井上亮
袁兵

獨立非執行董事

陳國輝 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
孫建一
張夢 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
方紅星 (於二零一七年一月二十五日辭任)

名譽主席

宮內義彥

公司秘書

邢軍 (HKICS, ICOSA)

授權代表

王旭光
邢軍 (HKICS, ICOSA)

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

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

審計委員會

陳國輝 (主席)
孫建一
張夢 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
方紅星 (於二零一七年一月二十五日停止擔任成員)
謝彥君 (於二零一七年一月二十五日停止擔任成員)

薪酬委員會

孫建一 (主席)
王旭光
陳國輝 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
方紅星 (於二零一七年一月二十五日停止擔任成員)

提名委員會

曲乃杰 (主席)
孫建一
張夢 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
謝彥君 (於二零一七年一月二十五日停止擔任成員)

風險管理及企業管治委員會

袁兵 (主席)
陳國輝 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
張夢 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
方紅星 (於二零一七年一月二十五日停止擔任成員)
謝彥君 (於二零一七年一月二十五日停止擔任成員)

公司資料

獨立董事委員會

孫建一 (主席)
陳國輝 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
張夢 (於二零一七年一月二十五日獲委任)
方紅星 (於二零一七年一月二十五日停止擔任成員)
謝彥君 (於二零一七年一月二十五日停止擔任成員)

中國總部

中國
遼寧省大連市
中山區
華樂街漣景園1號

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場二期26樓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

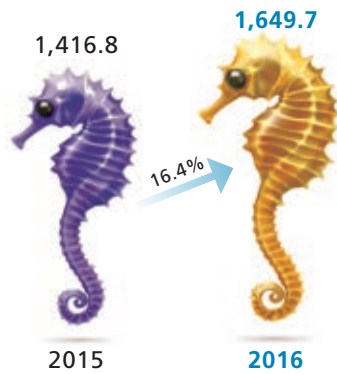
2255

公司網址

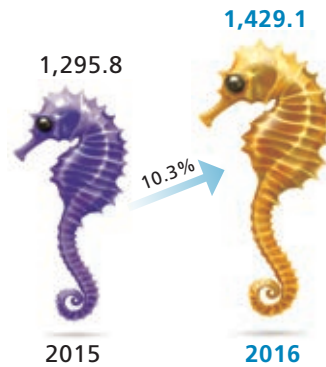
<http://www.haichangoceanpark.com>

財務摘要

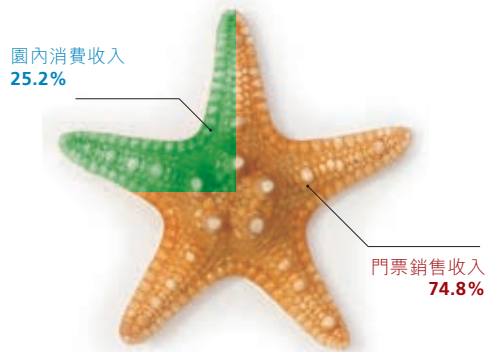
總收入
(人民幣百萬元)



公園收入
(人民幣百萬元)



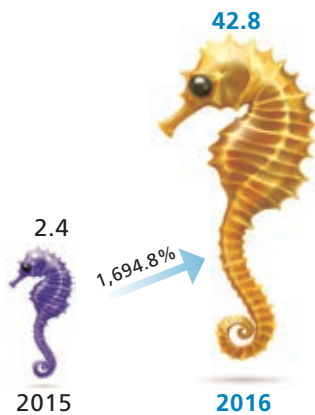
公園收入構成



非門票收入
(人民幣百萬元)



輕資產業務收入
(人民幣百萬元)



核心淨利潤
(人民幣百萬元)



* 核心淨利潤為淨利潤扣除投資物業公允價值變動損益及相應的所得稅費用影響後之淨值

財務摘要

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

| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 業績 | | | | | |
| 收入 | 1,112,884 | 1,378,297 | 1,531,386 | 1,416,827 | 1,649,710 |
| 毛利 | 460,702 | 589,305 | 673,617 | 786,465 | 901,385 |
| 除稅前溢利 | 210,829 | 217,194 | 375,368 | 463,032 | 418,428 |
| 所得稅開支 | (115,628) | (89,094) | (163,893) | (213,056) | (200,501) |
| 年內除稅後溢利 | 95,201 | 128,100 | 211,475 | 249,976 | 217,927 |
| 歸屬於： | | | | | |
| 母公司擁有人 | 73,006 | 108,393 | 191,984 | 230,622 | 200,972 |
| 非控股權益 | 22,195 | 19,707 | 19,491 | 19,354 | 16,955 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 非流動資產 | 5,153,276 | 4,842,934 | 5,091,280 | 6,432,017 | 6,951,212 |
| 流動資產 | 4,057,513 | 3,350,623 | 3,342,737 | 1,919,207 | 2,247,910 |
| 流動負債 | 4,016,498 | 3,139,934 | 2,271,818 | 1,710,789 | 2,271,096 |
| 非流動負債 | 3,370,943 | 3,391,655 | 2,434,197 | 2,645,254 | 2,709,192 |
| 股東權益 | 1,823,348 | 1,661,968 | 3,728,002 | 3,995,181 | 4,218,834 |



我們的主題公園

1. 大連海昌發現王國
2. 大連老虎灘海洋公園
3. 煙台海昌鯨鯊館
4. 青島海昌極地海洋公園
5. 上海海昌極地海洋公園
6. 天津海昌極地海洋公園
7. 武漢海昌極地海洋公園
8. 重慶海昌加勒比海水世界
9. 成都海昌極地海洋公園
10. 三亞海昌夢幻世界





9



8



10

主席報告

尊敬的各位股東

本人欣然代表海昌海洋公園控股有限公司（「海昌海洋公園」、「本公司」）董事會（「董事會」）提呈本公司二零一六年度全年報告。

二零一六年是國家「十三五」開局之年，國家將全國旅遊業發展規劃納入了「十三五」重點專項規劃，這在我國旅遊業發展歷史上尚屬首次。隨著國內經濟結構轉型的持續深入以及國民消費升級形成趨勢化，主題公園行業也迎來了發展的黃金時代。對於海昌海洋公園來講，二零一六年是本公司上市的第三個年頭，是存量項目升級改造、新建項目開發建設、海洋文化創新業務三個戰略目標持續推進並產生成效的一年，上海、三亞項目的陸續開工，為企業的發展不斷注入新的活力。

二零一六年，在董事會的指導下，集團管理層及全體員工同心協力、穩紮穩打，基本達成了既定年度發展目標。本年度，公司品牌知名度和影響力持續增強，行銷格局大為改善；期內，集團以「場景+」為核心，以優化遊客體驗為導向，對存量項目進行優化升級，創新自身的產品及服務；同時，利用集團現有配套物業資源，成功開發並引入協同效應明顯的多元商業業態，有效助力區域旅遊休閒目的地的打造；此外，經過近兩年時間的積累和淬煉，集團創新業務平台、體系初步搭建完成，新的業績增長引擎日漸成型。

得益於上述舉措，我們的經營業績顯著提高。截至二零一六年十二月三十一日止年度（「本年度」），集團運營規模穩步提升，收入結構不斷優化，非門票及輕資產業務表現突出。全年集團總收入同比增加約16.4%至約人民幣16.5億元，公園收入錄得約人民幣14.29億元，較二零一五年同比增長了10.3%。年內，集團的整體盈利能力亦持續提升，整體毛利上升約14.6%至約人民幣9.01億元，集團核心淨利潤增加約33.1%至約人民幣224.3百萬元。

在動物保育方面，持續增強核心競爭能力，積極宣導動物保護理念，於年內成功繁育大型海洋及極地動物共計九種143頭，目前動物保有總量已近五萬隻／頭。本集團亦積極推進動物保護事業的拓展，開展瀕危物種保護宣傳與救護工作。

主席報告

二零一六年，集團兩個在建旗艦項目進展順利。位於上海浦東的上海海昌極地海洋公園項目年內順利取得工程施工許可證，全部場館進入主體施工階段。位於三亞海棠灣的三亞海昌夢幻世界項目於年底進入全面施工階段。另外，長沙輕資產項目成功簽約落地，為集團未來業務擴張開啟了新的發展模式。

面對充滿機遇與挑戰的二零一七年，集團將在既定的戰略框架內，繼續以提升遊園體驗和收入為導向，升級改造存量項目，同時結合配套商業物業，打造區域旅遊休閒目的地。同時，為確保未來可持續發展，集團亦將加快推進上海及三亞項目的建設及運營籌備，並通過多種合作並舉的方式，積極進駐新的目標戰略城市，完善全國項目佈局。此外，集團還將重點推進管理輸出業務產品、服務標準化體系進程，並進一步拓展文化IP業務發展的新思路，以不斷提升輕資產創新業務的營收貢獻度。

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、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。

集團會繼續以打造為中國第一海洋文化旅遊休閒品牌以及國際化的海洋文化特色旅遊休閒平台型企業為目標，不斷提升企業的市場競爭力，迎接海昌海洋公園發展的新篇章。

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、業務夥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

二零一七年三月二十二日

管理層討論及分析

行業概覽

二零一六年，國內宏觀經濟發展趨穩，在宏觀經濟結構持續優化轉型的基礎上，居民消費對國內生產總值的貢獻進一步上升，正日漸成為新常態下推動經濟增長的主力。

旅遊業在國民經濟中的地位日趨提升，國家首次將全國旅遊業發展規劃納入了「十三五」重點專項規劃，並設立旅遊業發展的目標：到二零二零年，旅遊市場總規模達到67億人次，旅遊投資總額2萬億元，旅遊業總收入達到7萬億元。中國已進入「大眾旅遊」時代，旅遊業成為中國培育發展新動能的生力軍。

據中國國家旅遊局（「國家旅遊局」）預測，二零一六年全國旅遊總收入預計達4.69萬億元，同比增長13.6%，旅遊總人數有望超過44.4億人次。在人均可支配收入水平逐步提高、消費轉型升級的趨勢推動下，人們對旅遊產品的需求日益提升，催生各種諸如周邊遊、親子遊、自助遊等定位各異的細分市場，並得到快速增長。此外，人工智能、移動端支付技術持續發展也為人們的出遊提供了各種便利，進一步強化市場的需求。需求端的升級將加速推動行業供給側創新改革，旅遊產業投資持續升溫。根據二零一七年全國旅遊工作會議所發佈的數據顯示，二零一六年全國旅遊直接投資達12997億元，同比增長29%，其中民營資本佔據投資總額近六成，可以預見在高效民營資本的支持下，行業未來的發展將進一步加速。

在旅遊行業蓬勃發展的背景下，主題公園行業迎來了發展提速的黃金時代。根據美國AECOM發佈數據顯示，預計到二零二零年，具備去主題公園遊玩經濟條件的中國人口將達到十億人次，市場滲透率仍存在很大的提升空間。同時，無論從數量還是質量上看，目前主題公園市場的供給仍遠落後於需求側的發展，潛在缺口或將進一步拉大。近年各種高科技的誕生，為主題公園行業帶來了新的發展思路，諸如虛擬現實、現實增強、全息投影等技術的應用，進一步升級優化主題公園的旅遊產品，為遊客帶來更好的交互式體驗。同時，隨着IP產業的持續發展，旅遊景區IP效應也逐漸成為吸引遊客持續流入的新動力。作為主題公園業的重要分支，海洋公園由於其寓教於樂、客群覆蓋面廣等特點，一直以來都是都市旅遊的熱門目的地之一。

業務回顧

二零一六年是本集團於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的第三個年頭，是集團架構調整和管理改革逐漸展開、也是存量項目升級改造、新建項目開發建設、海洋文化創新業務三個戰略目標持續推進並產生成效的一年。回顧期內，本集團重點開展了以下層面的工作：

管理層討論及分析

品牌影響力持續提升

二零一六年公司通過「海昌海洋公園」母子品牌更名，清晰極地類產品線定位，重塑品牌形象，完成品牌架構及品牌脈絡梳理，品牌識別性進一步提高，推進品牌發展戰略目標達成。圍繞公司的核心價值主張，聯合央視少兒頻道發佈《有夢有愛有快樂》公益主題歌曲、與央視電影頻道共同拍攝國內第一部以白鯨為主題的電影《白鯨之戀》、持續開展「海昌小小旅行家」、「極地冰雪節」等各類主題活動百餘次，豐富立體的品牌活動及新品發佈、高品質親子項目的品牌形象使公司全年在央視財經頻道、新聞頻道、少兒頻道、電影頻道及全國14家衛視頻頻露出，品牌聚能效應得以體現與釋放。期內，集團亦與全球多個強勢IP，如《憤怒的小鳥》、《冰川時代5》、周星馳電影《美人魚》等，以品牌植入、主題聯動、營銷活動等方式展開合作，同時利用騰訊視頻、美拍等視頻媒體平台，通過線上互動的形式拉近與受眾距離，全年多平台累計觀看超2000萬人次。此外，集團全面推進互聯網線上戰略佈局，與阿里飛豬、螞蜂窩、攜程、同程等平台開展多維戰略合作，利用全球直播、O2O體驗店落地、攻略遊記、驗客體驗等多種創新方式滲透品牌影響力。集團於全年榮獲各類榮譽獎項55個，並再次入選中國旅遊協會及中國旅遊研究院評選的中國旅遊集團二十強，品牌的行業領先地位得以持續強化。

不斷強化動物保育領域核心競爭力

本集團持續增強在動物保育方面的核心競爭能力，於年內成功繁育大型海洋及極地動物共計九種143頭／只，目前動物保有總量近五萬頭／只。期內，本集團積極參與國際同行業在動物保育方面的交流與合作，舉辦各類動物飼養繁育培訓班，並發表多篇行業專業學術論文，亦參加各大國際學術會議。本集團亦有序推進國內、海外動物繁育基地的建設，年內完成大連老虎灘海洋公園鯨豚繁育基地的建設並投入使用。自主研發的海洋生物保健品亦取得階段性成果，並初步具備產業轉化條件。與青島農業大學聯合開展的聯合辦學正式開班，為專業技術人才的後續保障奠定了基礎。同時，本集團積極倡導動物保護理念，與農業部長江辦聯合設立「長江生態館」，並開展長江珍稀特有瀕危物種的保護宣傳。與各地漁政主管部門合作，積極開展江豚等野生動物的救護、暫養及放歸。本集團連續四年與農業部聯合開展全國水生野生動物保護「海昌獎」評選活動，包括中科院院士在內的來自不同行業的150餘人獲獎。此外，集團全年圍繞公益環保類主題開展如水生野生動物保護科普月、海鳥保護節等20餘次活動。

存量項目升級改造，打造區域旅遊目的地

在既定的發展戰略下，二零一六年本集團以「場景+」為核心圍繞存量項目優化升級，加快海洋文化主題休閒娛樂新產品、新項目的研發和落地實施進程。年內，成都海昌海洋公園美人魚光影樂園、重慶海昌加勒比海水世界水堡項目、青島海昌海洋公園深海奇幻項目陸續開業，亦完成對大連老虎灘海洋公園擴建的定位策劃以及規劃設計概念方案，二零一七年一月天津海昌海洋公園未來水母館對外開業，有效提升主題公園核心產品品質及吸引力。演藝管理方面，除了營造劇場氣氛等硬件更新外，本集團重點對演藝秀劇本結構、表演形式等進行優化，亦實現了海洋主題文化演藝軟實力的升級。運營管理方面，期內進一步優化《海昌海洋公園運營服務標準》，為實現集團服務管理的可持續發展以及運營服務標準的對外輸出提供有力制度保障。營銷方面，豐富特色組合產品和線路產品，規範價格調控槓桿，強化營銷活動產品化包裝，同時集團繼續深耕OTA線上資源，進行區域性縱深市場挖潛。此外，本集團創新升級園內衍生消費產品，期內完成了「海洋家族」系列主題商品的形象升級，並藉助天津未來水母館的開業實現海昌優品「七萌團」系列主題商品首秀，豐富海昌自主IP主題商品序列，首次實現自主IP對非門票業務的營收貢獻；開發和推廣「海洋味道」主題餐飲系列產品，豐富了售賣商品餐飲產品的品類；增加若干創新衍生項目，如潛水培訓等，通過優化動線和項目點位，為衍生娛樂收入增長擴充了空間。配套商業物業方面，強化產品多業態互補，期內成功導入溫泉等多元商業業態，滿足遊客「吃、住、行、遊、購、娛」全方位需求，助力各地項目升級為區域旅遊休閒目的地。

海洋文化創新業務落地有聲

歷經近兩年多市場探索與內部調整提升，本集團輕資產業務厚積薄發，二零一六年業務發展開始提速。管理輸出業務進一步優化業務及管理模式，實現規模化發展，自二零一五年開展該項業務以來，集團已將市場拓展至河北、浙江、湖南、廣西、福建、廣東等省份，並完成19個項目合約落地，累計合同金額約3.2億元人民幣。在互動科技都市休閒娛樂方面，本集團積極開展海洋主題移動巡展業務，在舊版「企鵝大篷車」的基礎上升級至「海洋嘉年華」版本，豐富了產品組合，並於北京等多地進行巡展。此外，本集團亦積極為商業綜合體打造室內娛樂休閒產品，並成功策劃推出以「萌寵Park」為代表的創新產品模式。通過光影多媒體互動科技自主研發探索，實現了遊客與海洋文化產品的虛擬互動，特別為兒童客群開發了一系列趣味科普娛樂體驗形式。在海洋文化IP業務方面，本集團文化IP平台已初具雛形，期內年完成了4D電影《海洋之光－珍珠保衛戰》製作與上映、兒童文學繪本圖書《格陵蘭島的愛》的上市發行、未來水母館精靈吉祥物「玫朵」創意誕生，邁出了自創IP的堅實之步。

管理層討論及分析

推進旗艦項目建設，輕資產推進全國網絡佈局

期內，新項目整體建設施工及運營籌備工作有序推進。集團旗下上海海昌極地海洋公園項目取得工程施工許可證，全部場館進入主體施工階段。上海項目團隊建設工作亦有序開展，核心運營團隊就位，並啟動開業前籌備工作。同時，定位為國內首個沉浸式海洋主題文娛綜合體的三亞海昌夢幻世界項目，於期內完成項目立項及設計方案審批，並於年底進入全面施工階段。該項目幾大核心產品正在進行方案深化設計階段。期內，集團亦通過與產業併購基金、一線房企強強合作以及輕資產管理輸出的模式，積極謀劃在鄭州等地的戰略佈局。其中，本集團通過簽訂長沙海昌歡樂海洋公園項目的管理輸出服務協議，首次嘗試輕資產異地擴張模式，為未來異地複製、擴展新項目提供新的借鑑。

業務前景

展望未來，本集團將積極貫徹落實既定中期戰略發展目標。存量項目方面，本集團將以提升遊園體驗及收入利潤為導向升級改造存量項目，激活存量項目園區內外間置空間，完善商餐和多業態消費，繼續優化整體動線和景觀，提升公園品質，並制定相應的實施計劃及資本支出安排。還將通過自主研發及外引合作的模式，打造與主題公園業態協同的配套商業物業新產品。新項目方面，本集團將優化資源配置，加快推進上海及三亞項目的建設，積極推進項目開業運營的各項準備工作。此外，本集團將通過多種合作的形式，積極進駐目標戰略城市，進一步完善全國項目佈局。海洋文化創新業務方面，本集團繼續提升管理輸出業務的收入及利潤貢獻，並推進產品、服務標準化體系進程，按照既定方向積極拓展新業務。在自主IP研發成果的基礎上，進一步拓展業務發展新思路，力爭盡快實現對營收的貢獻。

財務回顧

收入

來自本集團公園營運分部的收入由二零一五年約人民幣1,295.8百萬元，增加約10.3%至二零一六年約人民幣1,429.1百萬元，主要由於本年公園的門票銷售收入較2015年小幅增長以及非門票業務收入有大幅增加所致，其中管理輸出業務收入約人民幣42.8百萬元。非門票業務收入由二零一五年約人民幣246.6百萬元，增加約45.8%至截至二零一六年約人民幣359.6百萬元。

來自本集團物業發展分部的收入由二零一五年約人民幣121.0百萬元，增加約82.3%至二零一六年約人民幣220.6百萬元。

綜上所述，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣1,649.7百萬元（二零一五年：約人民幣1,416.8百萬元），較上年度增加約16.4%。

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一五年約人民幣630.4百萬元，增加約18.7%至二零一六年約人民幣748.3百萬元，主要為與物業銷售相匹配的成本增加所致。

毛利

本集團整體毛利上升約14.6%至約人民幣901.4百萬元（二零一五年：約人民幣786.5百萬元），而整體毛利率則下降至約54.6%（二零一五年：約55.5%），主要由於物業銷售毛利率下降所致。

本集團公園營運分部的毛利增加約11.5%至約人民幣798.9百萬元（二零一五年：約人民幣716.2百萬元），而公園營運分部的毛利率則由二零一五年的約55.3%改善至二零一六年的約55.9%，主要由於公園收入增加的同時本集團多數主題公園的經營開支相對穩定以及集團加強成本管控所致。

本集團物業發展分部的毛利上升約45.9%至約人民幣約102.5百萬元（二零一五年：約人民幣約70.3百萬元），而物業銷售毛利率約為46.5%（二零一五年：約58.1%），主要由於銷售物業產品類型的差異所致。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由二零一五年約人民幣263.1百萬元，減少約57.7%至二零一六年約人民幣111.3百萬元，主要由於2015年新增投資物業帶來較多的評估增值收益所致。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一五年約人民幣117.2百萬元，增加約2.2%至二零一六年約人民幣119.7百萬元，與總收入的增加相匹配，銷售及市場推廣開支佔總收入的比率約7.3%（二零一五年：約8.3%）。

行政費用

本集團的行政費用由二零一五年約人民幣269.6百萬元，增加約16.5%至二零一六年約人民幣314.1百萬元，主要由於上海、三亞項目的推進帶來行政費用的增加所致，行政費用佔總收入的比率約19.0%（二零一五年：約19.0%）。

管理層討論及分析

財務成本

本集團的財務成本由二零一五年約人民幣154.2百萬元，減少約5.6%至二零一六年約人民幣145.6百萬元，主要由於本集團銀行貸款綜合付息率有所下降所致，財務成本佔總收入的比率約8.8%（二零一五年：約10.9%）。

所得稅開支

本集團的所得稅支出由截至二零一五年約人民幣213.1百萬元，下降約5.9%至二零一六年約人民幣200.5百萬元，主要由於非經常性損益變動帶來稅前利潤減少所致。

年內溢利

由於上文所述原因，本集團年內溢利由二零一五年約人民幣250.0百萬元，下降約12.8%至二零一六年約人民幣217.9百萬元，淨利潤率由二零一五年的約17.6%下降至二零一六年的約13.2%。於同期間，母公司擁有人應佔溢利由二零一五年約人民幣230.6百萬元，下降約12.9%至二零一六年約人民幣201.0百萬元，主要由於2015年新增投資物業帶來較多的評估增值收益所致，若扣除該部份影響，2016年核心淨利潤同比增長33.1%至約人民幣224.3百萬元。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣2,247.9百萬元（二零一五年：約人民幣1,919.2百萬元）。本集團的現金及銀行存款約為人民幣873.5百萬元（二零一五年：約人民幣970.5百萬元），已抵押銀行結餘約為人民幣6.5百萬元（二零一五年：約人民幣6.5百萬元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團總權益約為人民幣4,218.8百萬元（二零一五年：約人民幣3,995.2百萬元）。總權益增加主要是由於本期稅後溢利增加所致。於二零一六年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸總額約為人民幣2,901.6百萬元（二零一五年：約人民幣2,366.0百萬元）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的淨負債比率約為46.7%（於二零一五年十二月三十一日：約34.4%）。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。截至二零一六年十二月三十一日的淨負債比率有所上升，主要是由於2016年貸款本金增加以及支付上海項目工程款項導致現金及現金等價物減少所致。

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。

管理層討論及分析

資本架構

截至二零一六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

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 就本集團物業買家獲授按揭融資作出的擔保* | 76,556 | 69,381 |
| | 76,556 | 69,381 |

- * 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（二零一五年：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。

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外，本集團並無面對任何有關外匯匯率波動的重大風險。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。

資本承擔

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的資本承擔約為人民幣1,505.4百萬元（二零一五年：人民幣453.1百萬元），資金將來自營運產生的現金、銀行融資及首次公開發售所得款項等多個管道。

管理層討論及分析

僱員政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團合共約有2,758名全職僱員（二零一五年：2,529名全職僱員）。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。本集團與其僱員須向社會保險計劃供款。本集團與其僱員須分別按有關法律及法規列明的比率對養老保險和失業保險供款。

本集團根據當時市況及個人表現與經驗，釐定薪酬政策。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項如下：

於二零一七年三月十日，本集團取得一筆於二零一八年三月到期，總額為人民幣300百萬元的計息銀行貸款。

2016年環境、社會及管治報告

1. 責任管理

本集團注重經濟、社會和環境協同發展，在努力打造中國第一海洋文化旅遊休閒品牌以及國際化的海洋文化特色旅遊休閒平台型企業的同時，發揮自身優勢，積極探討和解決旅遊休閒、海洋動物保護、社區發展領域面臨的社會和環境問題，致力於通過企業可持續發展，促進股東、客戶、員工、合作夥伴、社區公眾等利益相關方共同發展。

1.1 利益相關方管理

本集團通過座談、媒體分析及同行對標等方式識別出重要利益相關方，與各利益相關方建立了多種溝通渠道，傾聽各利益相關方的聲音，與利益相關方建立和諧、互信的合作共贏關係，真誠回應利益相關方的願望和要求，積極承擔各項社會責任。

| 利益相關方 | 期望與要求 | 溝通與回應方式 |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 客戶 | 優質服務 人身安全 暢通的溝通渠道 | 熱線電話 網站投訴 顧客反饋 滿意度調查 |
| 股東和投資者 | 收益回報 合規運營 | 年度報告 集團公告 專題匯報 |
| 政府和監管機構 | 依法納稅 帶動當地經濟發展 促進就業 安全運營 | 主動納稅 定期發佈報告 提供就業崗位 定期檢查遊樂設施 |
| 員工 | 合法權益 職業健康 薪酬福利 職業發展 人文關懷 | 職工代表大會 定期體檢 專業培訓 舉辦員工活動 |

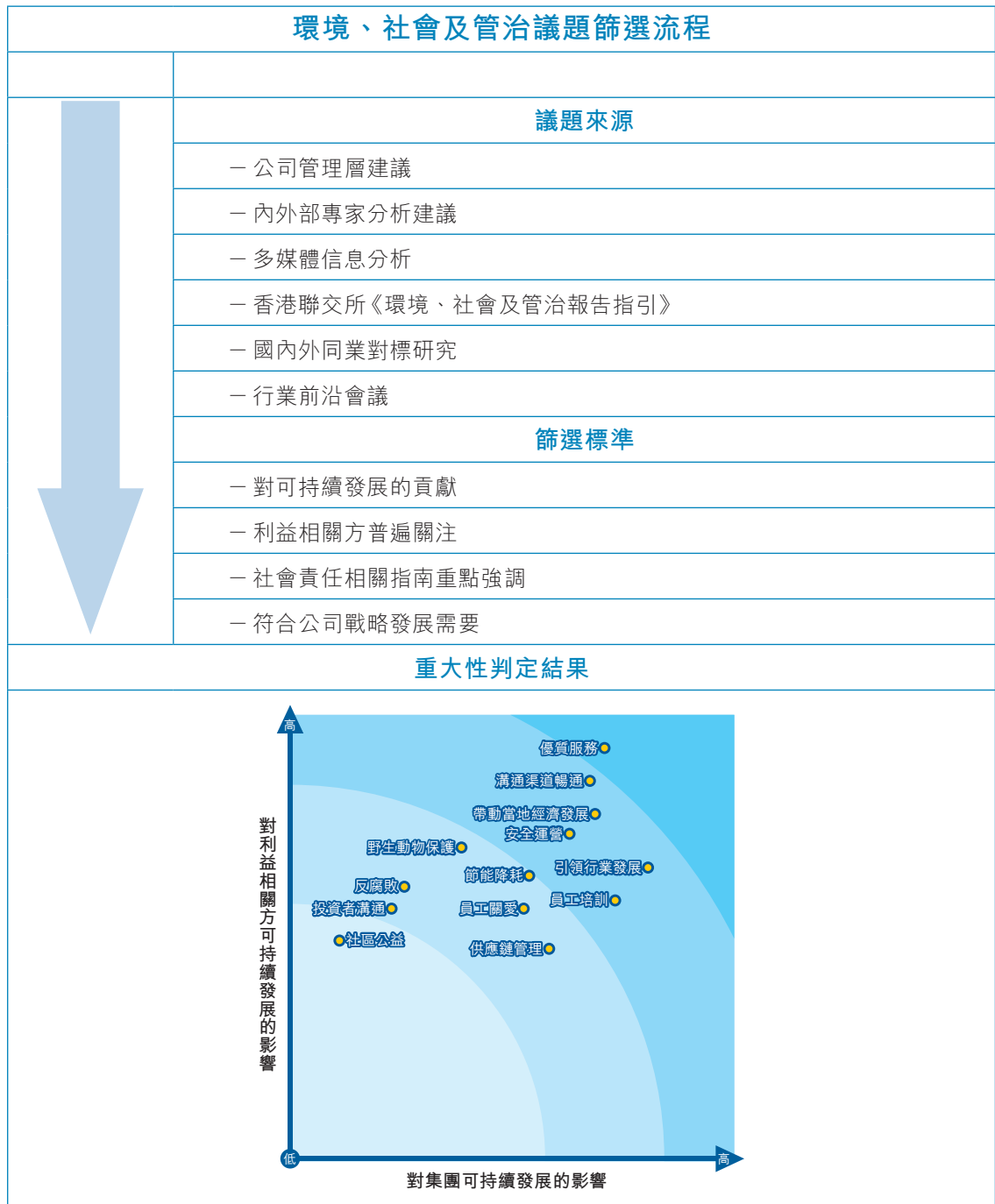
2016年環境、社會及管治報告

| 利益相關方 | 期望與要求 | 溝通與回應方式 |
|-------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 供應商 | 公開公正 誠實守信 合同履約 | 公開招標 平等協商 定期評價 |
| 行業 | 行業引領 提升行業管理水平 | 制訂行業標準 參與行業論壇 考察互訪 |
| 環境 | 野生動物保護 節約能源 廢棄物處置 綠色辦公 | 救助野生動物 宣傳動物保護 更換節能燈具 安裝節能設備 |
| 社區 | 支持社區公益 關愛特殊群體 | 員工志願者活動 慈善捐贈 關愛自閉症兒童 |

2016年環境、社會及管治報告

1.2 重大議題識別

本集團在日常工作中積極了解各利益相關方的評價、建議與關注的議題，參考同行業對標企業的可持續發展信息披露內容，集團發展戰略規劃，及以媒體為代表的社會公眾對本集團的關注重點，參照香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》的要求，通過同利益相關方的充分溝通，確定報告邊界和重大性議題。



2016年環境、社會及管治報告

2. 可持續運營

本集團不斷強化信息化管理，創新生物管理系統，上線運行動物管理系統及生物環境遠程監控系統，通過移動互聯網、機器人技術、全息影像、虛擬現實等技術的應用，豐富產品內涵，提升客戶體驗。集團秉承與行業共同發展的理念，通過培訓，技術交流，參與論壇等方式，增進行業交流，持續推動行業發展。

重要榮譽

- 本集團榮獲「中國國家旅遊勁旅獎」—最受歡迎主題公園獎
- 本集團榮獲「中國廣告長城獎—廣告主獎」大獎
- 本集團CEO王旭光先生榮獲「最佳投資者關係CEO」獎
- 本集團首次亮相兩大旅博會，榮獲「最受歡迎海洋主題公園獎」&「最佳人氣獎」獎
- 本集團再次入選中國旅遊協會及中國旅遊研究院評選的「中國旅遊集團二十強」

2.1 強化動物管理

動物是本集團的寶貴資產。為了更好地規範管理海洋生物，改善海洋生物生活環境，擴大生物繁育成果，本集團逐步完善生物管理體系，調整生物生存環境指標，利用優勢資源幫助海洋生物人工繁育，實現海洋生物的保護。

規範動物管理

2016年，配合集團管理架構的調整，修訂《動物資產管理流程》，並對各個附屬公司動物管理部門進行培訓，在動物引進、調撥、轉移的過程中嚴格落實《流程》要求，做到各類物種從引進到離開集團的各個環節有據可查。



2016年環境、社會及管治報告

本集團一直致力於海洋動物的信息化管理。2016年，動物管理系統(HASAS)上線運行，這套系統涵蓋了全部生物的身份信息、生活狀況、健康指標、環境條件和移動軌跡，全面覆蓋各個附屬公司的全部生物從引進開始的所有生活記錄，為集團有序管理海洋動物提供了最方便科學的管理渠道。

本集團重視標準化建設，大連老虎灘海洋公園、青島海昌極地海洋公園、成都海昌極地海洋公園通過了ISO 9000質量管理體系認證。集團建立並完善海洋動物日常飼養、醫療保健、環境豐容及繁殖育幼等一系列管理標準，逐漸形成一套比較完善的海洋動物健康管理體系，用做館內動物科學管理及相關技術人員培訓標準。2016年，集團不斷更新優化生物飼養標準體系，對原標準進行了修訂，補充增加了各類指標，力求尋找到更加科學準確的生物飼養管理標準。

動物關愛

本集團重視園區內海洋動物的福利水平，通過調整生物生存環境指標，如新增海獅館與北極熊館的水池循環製冷系統，降低海象池、北極熊池生活環境溫度的上限，增大北極熊展區的活動範圍；對海象實施自由採食計劃，延長海象取食時間，逐步使動物體態豐滿和行為更接近自然狀態等方式，提升生物生存幸福指數。

本集團在動物的臨床監控和實驗室學檢查方面均達到國內同行業領先水平，通過對動物提前檢查，及時發現潛在疾病，減少動物重症疾病的發生。本集團的北極熊麻醉腹腔手術、斑海豹外科引流手術、海象病齒慣通治療法等技術也已達到行業先進水平。



帝企鵝

2016年環境、社會及管治報告

動物保育

海洋動物是本集團的主角，集團大力倡導生物繁育研究並提供多種資源協助各附屬公司擴大生物繁育成果，一方面為集團引入更多的新生命，注入更多的活力，另一方面為保護瀕危動物，保護生物多樣性貢獻力量。

2016年實現成功繁育鰭腳類4種19頭，企鵝3種6隻，鯊魚2種118尾，共計9種143頭／隻，其他珍稀魚類1種500尾，目前動物保有數量近5萬頭／隻。

本集團已形成一套固定的鰭腳目動物人工育幼模式及流程，完全能夠保證母獸不能正常授乳的情況下，仔獸正常人工哺乳、斷奶、開食，保證人工育幼較高的成活率。集團建立起比較完善的紅小魚人工繁育技術規程，使紅小魚在生產中不必依賴於野生親魚的捕撈，從而進一步保護了野生紅小魚種群。

2.2 保障遊客安全

為了保障遊客在園區內的人身安全，加強秩序管理，本集團制訂了《海昌海洋公園控股有限公司運營安全管理體系》，規範管理園區內遊樂設備，制訂《公園運營安全應急預案》，對突發事件做到有備無患。2016年無重大安全責任事故。

加強安全監督和檢查

為提高集團對各附屬公司安全管理的參與力度，本集團要求各附屬公司每月上報公司級安全會議內容與安管部門月工作內容。通過上報材料，集團及時了解附屬公司當月的安全管理工作開展情況與各級管理人員參與安全管理的程度，有效監督了各級安全管理責任的落實情況。

2016年，本集團組織了兩次大範圍的運營安全現場檢查，對檢查中發現的問題，及時進行整理，列出整改項，並對附屬公司問題整改方案及整改進程進行跟踪，保證整改項徹底得到解決。



運營安全系統化保障

2016年環境、社會及管治報告

強化後場安全管理

本集團將公司級安全管理機構和崗位按照前、後場進行設置，注重提高安全管理的專業性。建議各附屬公司增加專職或兼職的後場安全管理人員，在保持現有對前場安全管理投入的基礎上，同時加大對後場安全管理的投入，強化後場的安全監督。

注重食品衛生安全

本集團要求所有入駐商家必須證件齊全，要求所有自營食品統一採購，確保食品安全。2016年，集團組織食品安全管理培訓，完善了食品安全管理的制度（加工操作規範、原材料質量追溯制度、原料進貨抽檢制度等），建立了食品安全管理機構，配備管理人員，完善了食品安全應急預案，提出食品安全管理執行「5S」管理模式（1S常組織、2S常整頓、3S常清潔、4S常規範、5S常自律）。

建立安全微信平台

2016年4月，為使集團各附屬公司的運營管理團隊間交流順暢，本集團建立了運營安全微信交流平台，充分利用平台資源，開展運營安全管理知識、經驗交流活動，形成良好的學習氛圍，豐富了彼此運營安全管理經驗，為集團全面提升運營安全管理水平打下堅實的基礎。

共享安全監察經驗

10月29日大連老虎灘海洋公園、
11月6日青島海昌極地海洋公

園，為迎接國務院安委會安全生產巡查組的安全檢查，兩家公司對安全管理工作進行細緻梳理和整改，並順利通過了國務院安委會安全生產巡查組的安全檢查工作，認真落實了國家安全生產巡查組檢查中提出的整改建議。

本集團總結整理兩家附屬公司此次迎接國家安全生產巡查組安全檢查經驗，分享給其他附屬公司，並對全集團運營安全管理工作進行一次「模擬監查」活動，持續完善安全工作細節，提升安全運營能力和水平。



智慧入園

2016年環境、社會及管治報告

2.3 提升服務質量

本集團從遊客需求出發，編製《海昌海洋公園運營服務標準》，完善運營服務標準，加強監督管理，保證遊客安全，提升園區內遊客體驗，提高旅遊服務質量，形成個性化、角色化的海洋文化特色服務模式。

提升遊客體驗

為增強遊客體驗，並深化「有夢有愛有快樂」的品牌理念，本集團與香港海洋公園、同程旅遊、阿里旅行、美團及大眾點評網等上下游合作夥伴在戰略發展、市場活動、票務營銷等多個層面展開合作，既提升了本集團的品牌形象，又方便了客戶從不同渠道購買園區門票。



服務品質追求細緻入微

| 園區服務 | 人員服務能力提升 | 投訴反饋 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 完善園區導視系統，提高遊客的移動速度 改進網絡換票流程，提高遊客的遊玩體驗 場館提供免費充電，免費嬰兒車、免費大件行李寄存等服務 | <ul style="list-style-type: none"> 引入「服務首問責任制」，要求員工以遊客為中心，認真對待遊客的服務請求 引入「服務教練」的概念，要求運營部員工通過自我培訓，培訓他人，人人爭做服務教練 | <ul style="list-style-type: none"> 編製了《遊客投訴處理規範》，規範工作人員處理遊客投訴的流程 加強集團網評管理，充分發揮網絡評論的監督作用 |

案例：大連老虎灘海洋公園開展特色服務活動，提升遊客體驗

大連老虎灘海洋公園是大連地區首家引進AR技術進行互動式體驗的景區，採用虛擬現實技術，在入館處模仿南極的冰天雪地，打造逼真的南極環境，使遊客充分享受與海洋動物情景式互動體驗。

在演繹產品方面，大連老虎灘海洋公園全新升級演繹形式，邀請外籍演藝團隊，編排異域風格的《夢幻塔希提》情景劇式演出，開業界先河，首次嘗試將直徑達5米的環形水幕與表演進行結合，擁有高超水上特技的優秀外籍演員再加上海豚、白鯨等動物表演，為遊客奉獻一場「別樣」的水幕嘉年華。

2016年環境、社會及管治報告

案例：重慶海昌加勒比海水世界關愛特殊遊客

重慶海昌加勒比海水世界開通特殊通道，派專人為行動不便的遊客進行服務。工作人員會引領遊客對設施進行逐個介紹，並描述體驗設施的感覺。引導結束後，員工會根據遊客的身體情況，考慮是否能安排專業人員陪同遊客對一些危險系數不高的項目進行體驗。

2.4 推動行業交流

本集團一直致力於通過自身的資源和技術優勢推動行業發展，促進行業交流，推動海洋野生動物的保護。2016年，本集團參與國際、國家行業標準制定7項。

集團多次組織專業人員參加行業交流會及學術交流會，豐富本集團的行業知識，同時也將本集團的專業經驗傳遞給同行企業。2016年9月，應農業部水生野生動物保護分會的邀請，安排專業人員參加了在加拿大溫哥華舉辦的第九屆世界水族館大會；11月，應國際海洋動物訓練員協會的邀請，派技術人員參與了在美國聖地亞哥舉辦的學術交流年會。



海昌國際水生動物馴養師培訓班結業合影

案例：成功設立「中國自然科學博物館協會水族館專業委員會·海昌國際專項業務培訓班」

中國自然科學博物館協會在專業委員會上單獨設立「海昌國際專項業務培訓班」，由本集團和專業委員會共同出資邀請國際知名專家學者，在本集團旗下各個場館開展面向兩岸三地同行業單位的專項技術交流培訓。本次培訓不僅能夠使參會人員通過學習交流提升技術水平，還可以促進國內外專家交流，拓寬專業技術人員提升技能的渠道。

2016年環境、社會及管治報告

案例：受農業部委託，成功主辦了「海昌獎頒獎暨全國水生野生動物保護月啓動大會」

該大會由農業部水生野生動物保護分會主辦、青島海昌極地海洋公園承辦，來自全國水生野生動物行政管理領域的國家和省市級主管部門和部分海洋館、科研院所領導嘉賓以及獲獎人員、小學生代表和社會志願者代表、會員代表、新聞媒體共500餘人參加了本次大會。該大會提供了寶貴的交流機會，並向各界人員普及野生動物知識。在本屆大會上，海昌旗下的大連和天津公司代表分別獲得了海昌技術獎和海昌奉獻獎獎項。

案例：青島海昌極地海洋公園開展校企聯合辦學，培養行業專業技術人才

2016年，青島海昌極地海洋公園嘗試與青島農業大學開展聯合辦學，在高校內設置了「海洋哺乳動物」專業，2016年秋季首次招生，共有30名同學報考了本專業。「海洋哺乳動物」專業的課程和實踐內容由青島海昌極地海洋公園與青島農業大學共同設定，邀請香港和國內知名的專家學者進行授課，專業課程得到了校方和學生的高度評價，也得到了中國水族館專業委員會、中科院水生生物研究所等機構的高度認可。

2.5 強化供應鏈管理

本集團嚴格規範供應鏈管理，制訂了《供應商招標要求》、《招標審批流程》等規範性文件，約束供應商行為，與供應商簽訂《廉政協議書》，防止招標採購中腐敗案件的滋生。集團在招標過程中要求供應商提供質量、環境、職業健康等三體系文件，注重供應商的社會責任方面的要求。

本集團定期評價供應商，編製了《供應商評價標準》和《供應商評價表》，由集團和各附屬公司分別對供應商打分，從工程質量、工程進度、安全文明等方面對供應商進行評價，逐步推進與供應商的合作程度，將供應商由試用供應商變為可用供應商，由可用供應商變為優秀供應商，由優秀供應商變為戰略供應商，與供應商實現合作共贏。

2016年，本集團國內供應商數量為559家，國外供應商數量為43家，無貪污腐敗案件發生。

2016年環境、社會及管治報告

3. 環境保護

本集團致力於宣傳和執行環境保護法律法規，充分、合理地利用各種資源、能源，努力控制和消除污染，促進集團健康環境友好型發展，創造良好的工作生活環境，使集團的經濟活動能盡量減少對周圍生態環境的影響。在自身的環保職責之上，本集團也積極地從海洋環境保護的角度投入於公眾教育和野生動物保護。

3.1 倡導海洋保護

本集團充分發揮海洋公園主題的特色內容，為社會公眾、學生及老年群體開展了多次科普活動，傳遞海洋知識，激發公眾的環保意識。本集團2016年共組織科普活動二十餘次，集團一直不斷增強科普活動的創新性與教育性和公眾的海洋知識底蘊，為我國未來的極地科考事業培養後備人才。

| | |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 青島海昌 極地海洋 公園 | 青島海昌極地海洋公園於2009年7月捐資20萬，與萊西薑山鎮政府共同修繕「極地澤口希望小學」。該小學成為山東省第一所命名為「極地知識科普基地」的小學，並通過組織優秀學生免費參觀極地海洋公園等活動普及極地科普知識，讓孩子了解和關愛極地海洋動物。 |
| | 青島海昌極地海洋公園先後組織島城新市民兒童志願者、百餘名平度大澤山鎮北隨村的貧困學生及家長免費參觀極地海洋公園，為孩子普及海洋知識。 |



員工海邊撿垃圾



江豚放歸

2016年環境、社會及管治報告

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>武漢海昌極地海洋公園</p> | <p>針對海洋動物最大的受眾群體－少年兒童，2016年武漢海昌極地海洋公園先後舉辦了「2016海昌小小旅行家」、「關注海洋健康、守護蔚藍星球」宣傳日活動、慶「六一」等活動。</p> <p>武漢海昌極地海洋公園還借助於媒體的力量，舉辦了多次的宣傳科普活動：2016年1月，聯合湖北經視《穹天》欄目，編製講述美人魚的故事；8月27日，與武漢市科學技術局、武漢廣播電視台合作舉辦了「百萬市民科普遊」活動；9月，與武漢市教育局、旅遊局等機構共同舉辦首屆長江日報超級課堂「江豚的感動」生態文明環保行繪畫徵文大賽。</p> |
| <p>煙台海昌鯨鯊館</p> | <p>2016年2月29日，煙台海昌鯨鯊館獲國家海洋局授予的「全國海洋意識教育基地」榮譽稱號。為增強煙台市中小學生海洋保護意識，煙台海昌鯨鯊館與多區域的中小學及幼兒園開展「藍鯨靈」科普課共計81節，好評如潮。同年3-6月，館內開展「幕後之旅－鯨鯊線、小小馴養員」為主題的科普活動，與「水母網小記者團」、「煙台天才寶貝早教機構」和諸多學校展開合作，幫助中小學生從台前走到幕後，參與海洋動物的日常飼養，深入了解相關海洋生物知識。</p> |



2016年環境、社會及管治報告

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 天津海昌 極地海洋 公園 | 天津海昌極地海洋公園於今年參與拍攝了《白鯨之戀》電影，並多次開展以「保護動物關心極地」為主題的活動，在場館空間中劃分科普課堂，以多媒體形式向遊客尤其是青少年兒童宣導海洋科普知識，傳播「保護海洋、保護環境、保護動物」的理念。 |
| 大連海昌 發現王國 | 開展「海昌小小旅行家」家庭式海洋科考活動，組織10組家庭、30餘位旅遊達人，在專家的帶領下深入毛里求斯，走近原始森林和熱帶海洋，共同找尋海豚的棲息地，倡導海洋環境保護，探索海洋原生態的奧秘，完成一場赤道海洋的科學探索之旅。 |

3.2 救助野生動物

本集團始終倡導人與自然和諧共處，為提高社會公眾及學生群體的愛心意識及生態和諧理念做出了許多貢獻。2016年，本集團舉辦多次江豚、玳瑁等野生動物的救助和放生活動、「挽留海鳥，極地春天在行動」等公益活動，充分利用了海洋主題公園的受眾廣、媒體效應強、專業性強等特點，增強了活動的感召力與教育意義，不斷傳播保護與救助野生動物的理念。



加灣鼠海豚保護日

本集團積極倡揚動物保護理念，在提升動物種群及保育相關的核心競爭力的同時，以保護野生動物為主題的活動在全國海昌公園遍地開花。

| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 青島海昌 極地海洋 公園 | 2010年9月8日，青島海昌極地海洋公園廣場協助舉辦了2010年「關愛海龜，共創和諧家園」海龜放流活動青島放流儀式。兩隻國家二級保護野生動物綠海龜在附近海域放流，希望通過本次公益活動，使更多人參與到愛護海洋動物的活動中，進一步形成全社會關注海洋、保護海洋、愛護海洋動物的濃厚氛圍。 |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2016年環境、社會及管治報告

| | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大連老虎灘海洋公園 | 2016年4月2日至4日，第七屆海鳥保護節活動於大連老虎灘海洋公園順利舉行。在喂飼海鳥的基礎上，推出科普大課堂活動，邀請大連市知名科普專家現場講解鳥類科普知識，品牌公益活動得到遼寧省人民政府官網、中新網和遼寧衛視《遼寧新聞》等權威媒體報道。7月9日「國際加灣鼠海豚拯救日」，大連老虎灘海洋公園舉行「保護加灣鼠海豚」公益活動，倡導「保護海洋環境，從我做起」。大連老虎灘海洋公園是內陸地區首個倡導「拯救加灣鼠海豚」的景區，該活動新聞得到了大連日報、新商報和騰訊大遼網等30餘家媒體關注並報道。 |
| 煙台海昌鯨鯊館 | 2016年7月9日「國際加灣鼠海豚保護日」，煙台海昌鯨鯊館發起「拯救加灣鼠海豚」公益簽名活動，為保護加灣鼠海豚發聲；拒食石首魚「花膠」，停止捕殺石首魚，防止鼠海豚誤捕。同年10月15日，煙台市海洋與漁業局組織的增殖放流活動於海昌漁人碼頭舉行。 |
| 青島海昌極地海洋公園 | 每年清明節，青島海昌極地海洋公園組織「挽留海鳥，極地春天在行動」公益活動，在景區附近的海邊平台上設立喂食地點，並提供免費的餌料邀請島城市民與海鳥互動，以期進一步提高市民保護海洋的意識。 |
| 天津海昌極地海洋公園 | 2016年，天津海昌極地海洋公園積極參與、支持「微笑天使回家計劃」活動，救助兩隻受傷的小江豚，成功放生，幫助其適應海洋生活。天津海昌極地海洋公園還積極參與了救護和放生玳瑁等野生動物、保護加灣鼠海豚等活動。 |

2016年環境、社會及管治報告

3.3 踐行節能減排

本集團在《環保管理制度》中強調「要採取一切可能的措施，把節能減排工作當作硬任務」。2016年集團通過設備更換和升級，以及引入新的技術和做法，盡可能地從園區運營和自身辦公的各個方面提高資源能源使用率，降低排放物產生量。

節能降耗

本集團積極採取節能技改等多項措施實行節能減排、推動綠色運營。

| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上海海昌 極地海洋 公園 | 上海海昌極地海洋公園大力發展循環經濟，制訂和實施循環經濟推進計劃，按照「減量化、再利用、資源化」的原則，從辦公用紙、辦公材料採購，燈具、空調使用等方面規範節能減排工作。 |
| 天津海昌 極地海洋 公園 | 天津海昌極地海洋公園在用電點位增加的情況下，嚴格控制各區域用電，減少不必要的照明電器，定期對電氣系統進行檢修，避免電量損失，並更換節能設備設施。 |
| | 公司積極改造節能燈具，燈管替換量記錄顯示，已有70-80%的照明燈具已經替換。冬季運轉期間，公司利用生活熱水帶動維生系統的部分板式換熱器，減少空調熱水的使用量，從而減少燃氣使用量。 |

2016年環境、社會及管治報告

| | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>大連老虎灘 海洋公園</p> | <p>大連老虎灘海洋公園從設備改造、園區管理等方面不斷促進節能降耗。2016年，大連老虎灘海洋公園對直燃機煙管進行改造，增加了高、低交換器的燃燒效率；同時對電器控制系統進行改造，增加變頻設備以節省電能；增加冷熱水箱、管道保溫，將臭氧自來水循環降溫改製為冷降溫，達到節能效果；在四維影院中，嚴格空調和電暖氣暖風機使用管理，根據影院淡旺季放映的需要調整設備運行方式。</p> |
| <p>煙台海昌 鯨鯊館</p> | <p>煙台海昌鯨鯊館在公共衛生間安裝自動水龍頭、小便感應器和蹲便感應器等自動感應系統。將溫泉館、鯨鯊館照明升級改造為LED照明，並將鯨鯊館天幕影院安裝獨立空調系統，減少鯨鯊館空調機組運行時間。同時改造鯨鯊館循環過濾系統，減少水泵運行數量，對空調循環泵也安裝了變頻器運行，以降低能耗。</p> <p>在供暖製冷方面，改造了鯨鯊館溫度調節系統，夏季減少空調機組運行時間，冬季減少鍋爐運行時間；同時，公司調整鍋爐燃燒器，使天然氣處於節能燃燒模式。</p> |

2016年環境、社會及管治報告

| | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 重慶海昌 加勒比海 水世界 | 重慶海昌加勒比海水世界對魔力碗機房水泵進行節能改造，通過將傳統繼電控制櫃改造為變頻控制櫃，2016年全年節電5619度。 |
| 三亞海昌 夢幻世界 | 在項目建設過程中實施多項節能措施，辦公區和宿舍區使用節能的LED燈具，落實員工節能管理，強化人走燈滅，隨手關閉電腦、空調等電器，達到節能效果。 |

節約用水

水資源的節約對於本集團是至關重要的，集團一直致力於水資源的保護和循環利用，通過各種努力節約水資源，例如在動物場館開發利用水循環技術，在製冷系統中通過技術改造回收冷卻水，以及加大檢修檢測力度，普及節約用水教育宣傳等。本集團2016全年使用水量為2,194,217噸。

| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 青島海昌 極地海洋 公園 | 為落實節約用水的可持續發展政策，青島海昌極地海洋公園對場館內的臭氧發生設備的冷卻水系統進行了技術改造升級。將原來使用完即排放的冷卻水回收起來，經降溫過濾後再次循環使用，既保證了臭氧發生設備的冷卻又節約了大量自來水。 |
| 武漢海昌 極地海洋 公園 | 武漢海昌極地海洋公園海洋館循環再利用水資源，確保魚類和江豚類的水質指標，魚類和江豚類換下來的水，經過過濾、反沖、殺菌消毒然後給海獸類動物使用。然後，將海獸換下來的水經過過濾、反沖、殺菌消毒、稀釋留給暫養池動物使用。最後，暫養池的水每天進行更換，經過過濾、殺菌消毒最後排放到市政污水管網。 |

2016年環境、社會及管治報告

大連老虎灘 海洋公園

大連老虎灘海洋公園定期對水路系統進行檢修，避免跑冒滴漏，加強員工節約用水意識的教育，監督部門換水使用量，並更換自來水管網。全面採用節水型的水閥和龍頭，並在衛生間進行環保減排的宣傳，日常用水用電進行量化管理，現場進行節能標語宣傳，杜絕浪費。

排放物管理

集團已建立環境管理小組，負責新建、改建和擴建項目方案的研究和審查工作，參加驗收、提出環保意見和要求，組織集團內部環境監測，監督檢查執行「三廢」治理情況。

廢水排放及處理

本集團的廢水排放標準嚴格執行《污水綜合排放標準》中的三級標準，加強對產生的生產生活污水的治理與監測，確保廢水治理達標排放。努力開發利用水循環利用技術，減少廢水排放，力爭實現污水零排放。本集團2016全年廢水排放總量為478,007噸。

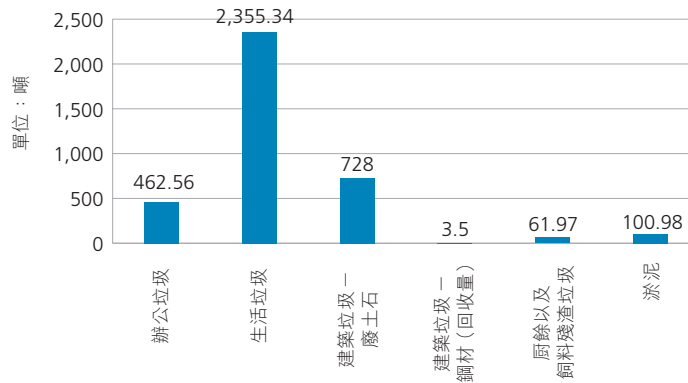
2016年環境、社會及管治報告

| | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>天津海昌極地海洋公園</p> | <p>天津海昌極地海洋公園配備有完善的廢水處理系統，排出的人造海水經過專用管道排入人工湖，配以專業過濾系統對廢水進行二次利用，例如展示區域的水再利用至海獅海豹飼養。</p> |
| <p>大連老虎灘海洋公園，煙台海昌鯨鯊館</p> | <p>大連老虎灘海洋公園將飼養用水產生的廢水經過維生系統循環過濾後，注入沉澱池沉澱後排放；生活用水產生的廢水經過化糞池後注入市政管網排放。 煙台海昌鯨鯊館將溫泉館泡池廢水次氯酸鈉消毒後排放，鯨鯊館展池廢水經臭氧消毒後排放，並循環過濾、循環利用溫泉館泡池和鯨鯊館展池的水沙缸。</p> |

固體廢棄物排放及處理

對於各種固廢，本集團倡導進行分類統計，對於可回收的廢物廢料，提倡回收利用，對於無法利用的廢物，在整個運營過程中努力減少排放，最大限度減少對環境的影響。

本集團固廢排放構成圖



2016年環境、社會及管治報告

4. 員工責任

員工是企業發展的基礎，也是本集團保持競爭力和持續領先的重要因素。本集團重視保障員工權益和福利，並努力為員工營造健康安全的工作環境，在企業持續成長的同時，我們關注員工的職業發展，為員工提供多種價值實現通道，幫助員工實現個人價值。

4.1 保障員工權益

員工僱傭

本集團重視合法僱傭以及員工合法權益，嚴格遵照《中華人民共和國勞動法》、《勞動合同法》和《工會法》等相關法律法規規定，並制定了《招聘管理制度》規範招聘工作。集團與聘用的員工簽訂正式的勞動合同或勞務協議，不僱傭童工和強制勞工，同時保證在員工僱傭、員工待遇、員工培訓晉升不受性別、年齡、民族、宗教和地區等影響，為員工營造公平的發展環境。



截至2016年末，本集團全職僱員總數為2,758人。

員工健康安全管理

本集團始終將員工的健康安全放在我們運營過程中的重要位置。為了更好地提升安全管理，保障員工的健康安全，本集團制定了《集團安全管理體系》規範各項工作。依據安全管理的對象和流程，集團的安全管理體系分為如下三個層次：

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>基礎層次 (解決本質安全問題)</p> | <p>通過職業安全培訓和教育，讓每一個員工都具有崗位相應的安全知識和技能。並改善現場工作條件和環境，降低安全風險。</p> |
| <p>監管層次 (做到有章可循)</p> | <p>通過建立嚴密的安全管理組織體系、制度體系、作業標準體系、危險源管理體系等以及安全管理日常工作的開展，加強監管力度，從而杜絕僥幸和冒險作業現象，做到操作有規範，執行有標準。</p> |
| <p>安全文化層次 (實現全員自主安全)</p> | <p>通過建立安全文化，並採取多種形式大力宣貫安全理念和安全方針，形成人人講安全、事事講安全、時時講安全的良好安全氛圍，從而全面提高安全管理水平，逐步實現全員自主安全。</p> |

2016年環境、社會及管治報告

集團組織各附屬公司開展了危險源識別，針對潛在危險源制定相應的防護措施，並為員工提供相應的個人防護用品。本集團為每一位簽訂勞動合同的員工提供年度健康體檢。並針對有職業病危害的崗位，增加職業病健康體檢或增加體檢頻次。對於需要長期在水下工作的潛水員，集團會為其提供高壓氧艙治療。在夏季本集團會制定相應的防暑降溫政策保障員工的健康和安全。此外，集團大力開展安全培訓體系建設，通過職業健康安全培訓教育、張貼安全提示等提高全體員工的安全和職業健康意識。

為了加強員工安全和職業健康意識，集團大力開展安全培訓體系建設，通過職業健康安全培訓教育、張貼安全提示等提高全體員工的安全意識。此外積極開展消防演練、應急疏散演練等安全演練提高員工的應急能力，2016年集團共開展演練次數為77次。

員工滿意度

為了提高集團員工的歸屬感，本集團積極開展滿意度調查充分了解員工的實際想法和需求。在2016年，集團開展了辦公環境、行政後勤工作滿意度調研等，以辦公環境調研為例，針對員工的辦公環境、辦公設備、配套設施、班車、訂票及車輛使用及日常行政事務方面進行了調研，並根據調查結果調整了班車車輛及路線，為員工上下班提供更多便利。

4.2 促進員工發展

員工培訓

本集團為員工提供充分的培訓，幫助員工成長和實現自身價值。集團制定了《集團培訓管理制度》、《入職培訓課程》、《培訓保障》等制度保障員工培訓。為了統一培訓效果提高培訓效率，本集團開發設立了公司課程庫、集團課程庫。培訓內容涵蓋基礎技能課程、職業技能課程、

管理技能課程三大類，根據課程類型、對象不同可採用內部課程教學、外部培訓、工作輪崗、在職輔導、研修班、行業考察交流等形式進行。同時集團制定了完善的外部培訓申請流程，以支持員工自發尋找外部培訓課程。為了加強員工與外界同行的溝通交流，更好地提高員工的綜合素質及視野，各附屬公司積極組織拓展培訓。



員工團隊建設活動

2016年環境、社會及管治報告

集團制定《內部講師管理辦法》，有效發揮內部講師在培訓工作中的作用，實現講師隊伍管理工作的規範化、系統化、科學化，從而高質量、高效率、低成本的落實集團各項培訓工作。

本報告期內，本集團全年員工培訓總人次為16,900，總時間為13,522.22小時。

員工職業發展通道

本集團注重員工的個人發展，鼓勵員工根據自身能力和個人興趣選擇發展方向。集團制定了《專業序列管理制度》、《專業序列晉升通道》為員工提供管理序列與專業序列晉升雙通道。本集團專業序列暫定為工程設備專業、設計專業、動物專業、策劃專業四大類，在《專列序列管理制度》、《專業序列晉升通道》中對評定流程和層級任職要求做出了細緻的要求。

| 高級經理 | | | | | |
|------|-------|-------|-----------|---------|------|
| 管理序列 | 主管／專員 | 經理／主管 | （副總經理）／經理 | 總監（總經理） | 高級總監 |
| 專業序列 | 初級* | 中級* | 高級* | 資深* | 總* |

（*：專業序列中，依專業不同，職級名稱有工程師、設計師、馴／飼養師、獸醫師、策劃師等）

集團統一組織開展技術定級考試為員工提供職業晉升機會，並對組織、題庫、評審等環節進行規範管理，為員工提供一個公平、公正、公開的競爭平台。在現有動物專業序列設置基礎上，為鼓勵動物專業相關人才提升專業水平、創造更大成績，集團每兩年還會面向動物專業人員進行一次「專家級」人才稱號的評定，評定內容包含動物飼養、訓練、營養及繁殖研究等。

2016年環境、社會及管治報告

4.3 傳遞快樂文化

為持續落實以人為本的理念，感謝每一位員工為集團發展做出的努力和奉獻，集團致力於為員工營造更多的關懷和便利，在工作中感受溫暖、快樂。集團為員工設立了生日禮券、結婚禮金、生育禮金等，各附屬公司也根據當地情況的不同為員工準備節氣節日禮金或禮品。在三八婦女節，女員工可按法律法規規定享受半天假期，同時本集團會為女員工準備節日祝福禮物。

案例：10週年千人大拼圖

2016年7月16日，大連海昌發現王國十週年之際，發現王國的員工和粉絲們共1,088人擺出公園「10」週年logo的千人拼圖，為公園送上生日賀禮，共同傳達「快樂、積極、陽光」的思想。

針對於生活困難的員工，集團工會組織開展送溫暖活動，為員工送去米、面、油等生活物品。本集團通過添置或更換熱水器、衣櫃、電視、空調、洗衣機等改善員工住宿條件，致力於為員工提供更好的生活條件。

5. 熱心公益

本集團一直積極參與各項社會公益慈善活動，希望通過自身的優勢和影響力持續地為社會帶去積極、健康的能量，向社會公眾傳遞溫暖及感動，創造最大化的社會價值。



2016年環境、社會及管治報告

5.1 熱心公益事業

自運營以來，本集團通過開展持續性的公益活動，如組織員工參與慈善活動、投資修繕希望學校、參與公益慈善基金捐贈等，為社會做出貢獻，創造更美好的世界。



員工響應號召積極獻血



案例1：組織員工參加獻血活動

自2008年開始，青島海昌極地海洋公園積極組織員工及現場參加獻血活動，累計獻血量達20餘萬毫升，無償獻血已成為青島海昌極地海洋公園一張靚麗的公益名片，對於當天獻血的遊客我館提供免費入園的機會，為表彰其對無償獻血公益事業的支持和貢獻，今年被青島市衛計委、青島市紅十字會授予無償獻血科普教育基地。

案例2：修繕希望小學，建設科普基地

2009年7月，青島海昌極地海洋公園捐資20萬，與萊西薑山鎮政府共同修繕建成「青島海昌極地海洋公園澤口希望小學」。不僅改善了孩子們的就學環境，還通過各種方式普及極地科普知識，該希望小學成為山東省第一所命名為「極地知識科普基地」的小學。每年青島海昌極地海洋公園都組織優秀學生免費參觀，讓孩子了解極地、關愛極地海洋動物，為中國未來的極地科考事業培養後備人才。

案例3：非遺活動

非物質文化遺產與群眾生活密切相關，是世代相承的傳統文化表現形式。為了讓更多的人傳承、關注這些前人留下的文化瑰寶，11月6日，成都海昌極地海洋公園與成都管委會合作，聯合舉辦「暢遊成都，體驗非遺」皮影戲體驗活動。讓成人能夠回味非遺的味道，讓小朋友也能夠知曉非遺，愛上非遺。

2016年環境、社會及管治報告

5.2 關愛特殊群體

作為海洋文化的傳播者，本集團針對社會特殊群體如孤獨症兒童、留守兒童、孤殘兒童、等開展多種活動，並在活動期間邀請其免費入館，把歡樂與夢想傳遞給他們，同時也借此為契機呼籲社會給予他們更多的幫助和關愛。本報告期內，本集團用於公益的資金投入近50萬元。

**案例1：「孤獨症兒童主題月」**

從2016年起，集團將每年的四月設為「孤獨症兒童主題月」，在4月1日－4月30日期間向孤獨症兒童免費開放。「孤獨症兒童月」期間，各地關愛孤獨症兒童組織及孤獨症兒童家庭可通過預約方式進行報名參與，可由兩名家長一同陪伴孤獨症兒童在6家極地海洋主題公園免費入園。

案例2：關愛留守兒童

10月30日，在青島海昌極地海洋公園留下了百餘名留守兒童快樂的笑聲。這是由山東青少年發展基金會和山東經濟廣播電台主辦的「希望工程·百名留守兒童遊青島」公益活動，來自黃島華歐希望小學、膠州青聯希望小學、平度市南希望小學、濰坊邢慧娜希望小學的百餘名留守兒童在青島海昌極地海洋公園放飛夢想，度過了一段快樂的藍色海洋之旅。

案例3：關愛孤殘兒童

2016年11月1日，上午10點，四川省肢體傷殘康復中心26名工作人員，帶着21名可愛的孩子，來到成都海昌極地海洋公園進行戶外康復訓練。這群孩子，自出生伊始便走上了一條比普通孩子崎嶇的人生路，需要全社會的格外關心。

案例4：「快樂有你」系列公益活動

重慶海昌加勒比海水世界自2012年開始關注公益，關注兒童，持續開展以「快樂有你」為主題的公益活動，先後捐贈讀書用品、體育用品等物資物料數萬元。在2013年－2016年期間，重慶海昌加勒比海水世界為重慶福利院兒童提供全年免費遊玩專屬特權，成為重慶福利院公益基地，並被重慶市兒童福利院授予「愛心慈善單位」榮譽稱號。

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 |
|--------------|----|---------------|------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 執行董事 | | | | |
| 王旭光 | 48 | 執行董事兼 行政總裁 | 二零一二年 七月十九日 | 主要負責本集團的全面管理工作。 彼亦為薪酬委員會成員。 |
| 曲程 | 29 | 執行董事 | 二零一六年 五月二十五日 | 主要參與企業發展策略討論、 項目投資等方面業務。 彼為曲乃杰先生的兒子。 |
| 高杰 | 44 | 執行董事兼 執行總裁 | 二零一六年 五月二十五日 | 主要負責策略制定、投資管理、 法律及內控合規事宜。 |
| 非執行董事 | | | | |
| 曲乃杰 | 56 | 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。 彼為曲程先生的父親。 |
| 井上亮 | 64 | 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。 |

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 |
|----------------|----|---------|-----------------|----------------------------------------------------|
| 袁兵 | 48 | 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。 |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 陳國輝 | 61 | 獨立非執行董事 | 二零一七年 一月二十五日 | 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 | 64 | 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。 |
| 張夢 | 53 | 獨立非執行董事 | 二零一七年 一月二十五日 | 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。 |

董事及高級管理層

執行董事

王旭光，48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，主要負責本集團的全面管理工作。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本公司總裁。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。

曲程，29歲，於二零一六年五月二十五日獲委任為董事會成員以及被任命為執行董事。曲程先生是本公司非執行董事兼主席曲乃杰先生的兒子。曲先生於二零一零年七月在英國倫敦大學國王學院獲得地理學學士學位，並精通中、英、法語及拉丁文。大學期間，曲先生曾分別實習於多家國際知名金融機構。於二零一二年十二月至二零一三年十月，他就職於歐力士集團全球商業及另類投資總部，主要負責基金管理、基金投資、策略性及財務投資、項目融資、財務顧問等業務。自二零一三年十一月起，他開始全面熟悉本公司及其附屬公司旗下各業務板塊，主要參與企業發展策略討論、項目投資等方面業務。

高杰，44歲，自二零一六年五月獲委任為執行董事兼執行總裁。他主要負責業務發展和日常運營管理工作。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、銀行及投資業務方面擁有逾20年的經驗。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大連海昌集團有限公司及大連海昌企業發展有限公司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。於二零一三年四月至二零一五年十一月期間，他擔任公司投資總監，並兼任企業發展部總經理，負責策略制定、投資管理、投資者關係和法律及內控合規事宜。

非執行董事

曲乃杰，56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。曲乃杰是本公司執行董事曲程先生的父親。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19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，曲乃杰一直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，64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40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、代表執行官及總裁。井上先生從二零零九年至二零一一年一直擔任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一直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的董事。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，48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一直任職於摩根士丹利亞洲有限公司，並從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。他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）及弘和仁愛醫療集團有限公司（股份代號：3869，於二零一七年三月十六日上市）的非執行董事及審計委員會成員。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

陳國輝，61歲，於二零一七年一月二十五日獲委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。彼為現任中國大連財經學院校長，中國東北財經大學會計學院教授、博士生導師。彼享受中國國務院政府特殊津貼，兼任中國遼寧省會計學會副會長。彼現任圓通速遞股份有限公司（前稱大連大楊創世股份有限公司）及大連派思燃氣系統股份有限公司之獨立董事，該等公司均於上海證券交易所上市。彼自一九八二年起在東北財經大學從教至今已經30餘年，分別於一九八八年至一九九五年任東北財經大學會計系副主任，一九九五年至二零零一年擔任東北財經大學教務處處長，二零零一年至二零一三年先後擔任東北財經大學津橋商學院書記、院長，二零一三年至今任大連財經學院校長。彼長期以來主要從事會計學教學和管理工作，取得一系列的教學和科研成果。彼在《會計研究》、《財經問題研究》、《財務與會計》等刊物公開發表學術論文100餘篇，出版專著4部，主編教材若干部，主持並完成省部級課題若干項，作為主要參與人參與完成國家自然科學基金與國家社會科學基金等重要項目3項，近年來獲得省部級獎項若干項，多次獲得校優秀教育工作者等光榮稱號。在二零零三年，彼主持的《基礎會計》課程被評為中國教育部首批國家級精品課程等，並成為中國許多院校仿效的楷模。

董事及高級管理層

孫建一，64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，孫先生還是萬科企業股份有限公司（股份代號：2202.HK及000002.SZ）董事，這間公司在聯交所及深圳證券交易所上市。自二零零八年六月起，他一直擔任海峽兩岸關係協會的理事會成員。

張夢，53歲，於二零一七年一月二十五日獲委任為獨立非執行董事。她主要負責監督工作，並為董事會提供獨立判斷。張教授經濟學博士、教授、博士生導師，中國西南財經大學旅遊管理研究所所長。彼目前擔任中國教育部旅遊管理類教學指導委員會委員，中國四川省學術和技術帶頭人，中國四川省人民政府研究室特邀專家，四川旅遊研究學術委員會委員。彼同時還擔任國家自然科學基金委、國家留學基金委、教育部學位與研究生教育發展中心的評審專家，也是國內旅遊管理權威核心期刊《旅遊學刊》的審稿專家。張教授於一九八六年在西南師範大學物理系獲理學學士學位，一九九七年和二零零五年在中國西南財經大學經濟學院（經濟系）獲經濟學碩士和經濟學博士學位。從一九九八年起至今，主要從事旅遊管理的教學和研究工作，在區域旅遊業競爭力、旅遊消費者行為、旅遊跨文化比較等領域形成了一批有影響力的研究成果，受到國內學術界的廣泛關注。目前主持了國家自然科學基金（面上）項目、中國教育部人文社科規劃基金項目、中國四川省科技廳軟科學基金項目、四川省哲學社會科學基金項目（包括重大招標課題）、中國中央高校基本科研業務費專項基金項目等科研課題若干項；張教授出版專著、譯著各1部，先後在《財貿經濟》、《中國旅遊報》等國內核心期刊發表學術論文若干篇，其中有多篇論文被中國人大書報中心《旅遊管理》、《企業管理研究》等全文轉載；彼多次獲中國四川省社會科學類研究成果獎；彼撰寫的博士論文被中國四川省人民政府學位委員會和中國四川省教育廳授予「四川省優秀博士論文」。張教授致力於旅遊管理高水準決策諮詢平台建設，包括負責中國四川省高校、旅遊局等旅遊類研究基地和團隊建設等，近三年來先後為中國四川省各地旅遊局等政府和企業完成了若干份研究報告，積極為地方政府和企業提供政策建言和決策諮詢。同時，張教授作為旅遊管理專業博士生培養基地的負責人，不斷創新教學手段，跟蹤國際國內旅遊研究理論前沿動態和最新研究方法，積極從事國際國內學術交流，包括參與於歐洲及美國舉行的學術訪問、交流、會議和合作研究等。

董事及高級管理層

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 | 44 | 首席財務官 |
| 劉家斌 | 47 | 首席運營官兼商業管理高級總監 |
| 譚廣元 | 44 | 運營高級總監 |
| 鄭芳 | 39 | 營銷高級總監 |
| 李昌霞 | 36 | 產品高級總監 |

李昕，44歲，自二零一三年四月起一直擔任財務總監，並自二零一五年十一月起獲任命為首席財務官。他主要負責財務管理工作。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高級總監鄭芳女士的丈夫。

李先生在財稅方面擁有逾20年的經驗。李先生於一九九五年八月至二零零二年八月期間一直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。

劉家斌，47歲，自二零一三年四月起一直擔任項目建設總監，並自二零一五年十一月起獲任命為首席運營官兼商業管理高級總監。他主要負責公司直接增值業務日常運營管理工作，同時負責公司商品、餐飲、酒店、二次開發娛樂專案管理和商業租售管理以及中心內部人員管理的全面工作管理。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10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一直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，其一直擔任成都極地總經理，負責制定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，劉先生一直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。自二零一二年五月起，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

譚廣元，44歲，自二零一三年四月起一直擔任技術總監，並自二零一五年十一月起獲任命為運營高級總監。他主要負責公司存量專案運營、商業街物業、動物飼養和演藝管理以及中心內部人員管理的全面工作管理。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。

譚先生擁有逾16年的旅遊行業從業經驗。一九九三年至一九九九年，譚先生一直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，他一直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。譚先生其後於二零零八年三月晉升為總經理，負責該公司的全面管理工作。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，譚先生一直擔任海昌旅遊副總裁，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。

鄭芳，39歲，自二零一三年四月起一直擔任營銷總監，並自二零一五年十一月起獲任命為營銷高級總監。她主要負責營銷中心工作。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。鄭女士是本集團首席財務官李昕先生的妻子。

鄭女士擁有逾15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。自二零一三年四月起，鄭女士被任命為海昌中國的營銷總監。二零一一年八月，她獲委任為遼寧省野生動物保護協會的理事。此外，二零一二年十二月，她進一步獲委任為中國人民政治協商會議大連市中山區第九屆委員會委員。

董事及高級管理層

李昌霞，36歲，自二零一六年十一月起獲任命為產品高級總監。她主要負責公司旅遊休閒產品、文化產品及科技互動產品的規劃和研發以及中心內部人員管理的全面工作管理。李女士於二零零三年獲得上海華東師大城市與區域經濟系及經濟地理學士學位，隨後，於二零零六年北京大學城市與區域規劃系／人文地理碩士學位。曾榮獲美國景觀學會ASLA2015國際大獎、AECOM 2009年年度設計獎、全球華人地理學家學術會議青年獎，並在中國核心期刊上發表13篇專業論文。

李女士於二零一六年二月加入公司擔任文化旅遊研究院院長。李女士曾在國際頂級規劃設計諮詢公司有10年以上的工作經驗，參與和主持過數十個城市規劃、旅遊發展規劃諮詢項目，擅長對不同尺度旅遊度假區、主題公園綜合開發項目的市場分析、經濟可行性、功能業態定位、產品設計、財務／贏利性評估，並積累了豐富的團隊管理經驗。

公司秘書

邢軍，39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。他主要負責上市公司的公司治理、合規、信息披露以及投資者關係管理等方面的工作。邢先生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，彼曾服務多家香港上市公司，於企業管治及投資者關係管理等方面擁有豐富經驗。

董事會報告

董事欣然提呈其報告及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

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二零一六年十二月三十一日止年度概無發生任何重大變動。

附屬公司

本公司附屬公司於二零一六年十二月三十一日的詳情載於合併財務報表附註1。

業務回顧

有關本集團業務的年度回顧及有關本集團業務日後發展的討論，載於本年報第8頁至第9頁的主席報告以及第10頁至第17頁的管理層討論及分析。

有關使用財務關鍵表現指標對本集團於報告期間的財務表現的分析載於本年報第4頁至第5頁的財務摘要。有關本公司環保政策及表現的討論載於本年報第18頁至第42頁的2016年環境、社會及管治報告。

上述討論構成本董事會報告的一部分。

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中國和動物輸出國家（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 |

董事會報告

| 動物進口流程 | 文件名稱 | 審批機構 |
|------------|------------------|----------------------------------------------|
| | 《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 |
| 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

在動物飼養管理方面，本集團參照美國農業部(USDA)的關於海洋哺乳動物管理條例中的部份章節，並依據中國農業部頒發的關於水生哺乳動物飼養設施、水質等行業標準中的要求，編寫了《海昌動物管理標準》(「HAMS」)。該標準囊括了動物飼養環境標準、水質標準、設施標準、餌料和添加劑標準、體徵指標標準以及飼養、訓練、醫療等行為標準，從保障體系和服務體系兩個方面對涉及動物飼養管理的各個方面進行了規範。HAMS是本集團目前在動物飼養管理領域嚴格遵循的管理標準。

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第97頁的合併損益表。

末期股息

董事會不建議派付截至二零一六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

來自本公司股份於聯交所上市（「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，該等款項經已按本公司日期為二零一四年二月二十八日的招股章程（「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昌夢幻世界的項目進展，包括項目選址、土地出讓、規劃設計、工程建設等，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、三亞海昌夢幻世界項目部份土地出讓金及工程建設費。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／或三亞海昌夢幻世界有足夠資金支持。

主要客戶及供應商

截至二零一六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：4.3%
- 五大供應商合計：12.9%

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：9%
- 五大客戶合計：19%

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

截至二零一六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12。

董事會報告

股本

截至二零一六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34。

購股權計劃

本公司於二零一四年二月二十三日藉本公司股東的書面決議案有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。根據購股權計劃，董事可酌情邀請任何合資格人士接納可認購股份的購股權，惟須受購股權計劃的條款及條件規限。購股權計劃旨在向選定的參與者授出購股權，作為彼等對本公司貢獻的激勵或回報。

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。

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。

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。於接納所授購股權時須繳付1.00港元的名義代價。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無購股權由本集團根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效，亦無就二零一六年確認有關開支（二零一五年：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。於二零一六年十二月三十一日，馳程投資有限公司於127,756,000股股份中擁有權益，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。於截至二零一六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

截至二零一六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，載於本年報之合併權益變動表及合併財務報表附註36及附註45。

董事會報告

可供分派儲備

本公司於二零一六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2,739,024,000元，即股份溢價及資本儲備人民幣2,800,122,000元減去經累計虧損人民幣61,098,000元後的金額。

銀行貸款及其他借貸

於二零一六年十二月三十一日，本公司及本集團的銀行貸款及其他借貸的詳情載於本年報合併財務報表附註30。

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) | |
| 曲程 | (於二零一六年五月二十五日獲委任) |
| 高杰 (執行總裁) | (於二零一六年五月二十五日獲委任) |
| 趙文敬 (聯席總裁) | (於二零一六年五月二十五日辭任) |
| 曲乃強 (聯席總裁) | (於二零一六年五月二十五日辭任) |

非執行董事

曲乃杰 (主席)
井上亮
袁兵

獨立非執行董事

| | |
|-----|-------------------|
| 陳國輝 | (於二零一七年一月二十五日獲委任) |
| 孫建一 | |
| 張夢 | (於二零一七年一月二十五日獲委任) |
| 方紅星 | (於二零一七年一月二十五日辭任) |
| 謝彥君 | (於二零一七年一月二十五日辭任) |

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）須於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，並有資格獲重選。

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43至51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。

獲准許彌償保證條文

章程細則規定，每名董事就其作為本公司董事在獲判勝訴或獲判無罪之任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受一切損失或責任，或其須個人承擔主要由本公司結欠的任何款項而蒙受任何虧損，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。

本公司已為其董事及高級管理層備妥責任保險，以保障彼等免受可能被提起的法律訴訟的影響。

董事服務合約

董事概無訂立本公司或其附屬公司未支付補償（法定補償除外）則不可於一年內終止之任何未屆滿服務合約。

董事於交易、安排及合約之權益

除本年報披露者外，概無以本公司、或其附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且董事於當中直接或間接擁有任何重大權益並對本集團業務而言屬重大之交易、安排或合約於截至二零一六年十二月三十一日止年度之年終或年內任何時間仍然存續。

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」）於截至二零一六年十二月三十一日止年度之年終及年內任何時間，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

於截至二零一六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。

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。

董事會報告

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

於二零一六年十二月三十一日，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） | 信託受益人及信託創立人 | 2,011,848,524(L) | 50.30% |
| 曲程先生（附註2） | 信託受益人 | 1,884,092,524(L) | 47.10% |
| | 實益擁有人 | 2,310,327(L) | 0.06% |
| 王旭光先生 | 實益擁有人 | 8,000,000(L) | 0.20% |
| 高杰先生 | 實益擁有人 | 4,295,000(L) | 0.11% |

附註：

1. (a) 曲乃杰先生為一項酌情家族信託（「家族信託」）的保護人，其中由BNP Paribas Singapore Trust Corporation Limited 作為受託人（「BNP受託人」）。Manmount Limited由BNP Paribas Corporate Services Pte. Ltd.（「BNP Corporate Services」）全資及實益擁有，該公司為家族信託的代名人及Manmount Limited的單一董事。BNP Corporate Services由BNP受託人全資及實益擁有。家族信託的信託財產主要包括海昌集團有限公司的全部已發行股本，該公司實益擁有1,684,092,524股股份，佔本公司全部已發行股本約42.10%。海昌集團有限公司由Manmount Limited全資擁有。
- (b) 海昌集團有限公司獲授認購期權可向歐力士亞洲資本有限公司購買200,000,000股股份，而歐力士亞洲資本有限公司亦獲授認沽期權可要求海昌集團有限公司向歐力士亞洲資本有限公司購買200,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約5.00%，而上述認購及認沽期權將於二零一七年二月一日失效。海昌集團有限公司擁有上述認購期權及認沽期權所涉及的200,000,000股股的權益。

董事會報告

- (c) 曲乃杰先生為管理信託（定義見下文）的委託人及受益人。Cantrust (Far East) Limited為管理信託的受託人，並全資擁有馳程投資有限公司的全部權益。馳程投資有限公司實益擁有127,756,000股本公司股份，佔本公司全部已發行股本約3.19%。

因此，曲乃杰先生被視為(i)於海昌集團有限公司所持有及擁有權益的1,884,092,524股本公司股份（如上文附註1(a)及1(b)所披露）以及(ii)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（如上文附註1(c)所披露），合共佔本公司全部已發行股本約50.30%。

2. 曲程先生為家族信託的受益人。因此，曲程先生被視為擁有上文附註1(a)及1(b)所披露1,884,092,524股本公司股份的權益。

- (L) 代表股份好倉。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（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任何權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，就本公司董事或最高行政人員所知，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 |
|-------------------------------------------------------|---------|------------------|----------------|
| BNP Paribas Singapore Trust Corporation Limited (附註1) | 受控法團權益 | 1,884,092,524(L) | 47.10% |
| BNP Paribas Corporate Services Pte.Ltd. (附註1) | 受控法團權益 | 1,884,092,524(L) | 47.10% |
| Manmount Limited (附註1) | 受控法團權益 | 1,884,092,524(L) | 47.10% |
| 海昌集團有限公司 (附註1) | 實益擁有人 | 1,884,092,524(L) | 47.10% |

董事會報告

| 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 |
|----------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| 歐力士株式會社(附註2) | 受控法團權益 | 593,384,000(L) | 14.83% |
| | | 200,000,000(S) | 5.00% |
| 歐力士(中國)投資有限公司(附註2) | 受控法團權益 | 393,384,000(L) | 9.83% |
| 東方加梅力亞投資有限公司(附註2) | 實益擁有人 | 393,384,000(L) | 9.83% |
| 歐力士亞洲資本有限公司(附註2) | 實益擁有人 | 200,000,000(L) | 5.00% |
| | | 受控法團權益 | 200,000,000(S) |
| Zhao John Huan(附註3) | 受控法團權益 | 400,444,000(L) | 10.01% |
| Exponential Fortune Group Limited(附註3) | 受控法團權益 | 400,444,000(L) | 10.01% |
| Hony Managing Partners Limited(附註3) | 受控法團權益 | 400,444,000(L) | 10.01% |
| Hony Group Management Limited(附註3) | 受控法團權益 | 400,444,000(L) | 10.01% |
| Hony Capital Fund V GP Limited(附註3) | 受控法團權益 | 400,444,000(L) | 10.01% |
| Hony Capital Fund V GP, L.P.(附註3) | 受控法團權益 | 400,444,000(L) | 10.01% |
| Hony Capital Fund V L.P.(附註3) | 受控法團權益 | 400,444,000(L) | 10.01% |
| 時譽有限公司(附註3) | 實益擁有人 | 400,444,000(L) | 10.01% |

附註：

1. (a) BNP受託人為家族信託的受託人。Manmount Limited由BNP Corporate Services全資及實益擁有，而BNP Corporate Services為家族信託的代名人及Manmount Limited的單一董事。BNP Corporate Services由BNP受託人全資及實益擁有。家族信託的信託財產主要包括海昌集團有限公司的全部已發行股本，該公司實益擁有1,684,092,524股本公司股份及當中權益，佔本公司全部已發行股本約47.10%。海昌集團有限公司由Manmount Limited全資擁有。
- (b) 海昌集團有限公司獲授認購期權可向歐力士亞洲資本有限公司購買200,000,000股股份，而歐力士亞洲資本有限公司亦獲授認沽期權可要求海昌集團有限公司向歐力士亞洲資本有限公司購買200,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約5.00%，而上述認購及認沽期權將於二零一七年二月一日失效。海昌集團有限公司擁有上述認購期權及認沽期權所涉及的200,000,000股股份的權益。

因此，BNP受託人、BNP Corporate Services及Manmount Limited被視為擁有海昌集團有限公司所持有及擁有權益的1,884,092,524股股份的權益。

董事會報告

2. (a) 東方加梅力亞投資有限公司持有393,384,000股股份。東方加梅力亞投資有限公司由歐力士(中國)投資有限公司全資擁有，而後者由歐力士株式會社全資擁有。
- (b) 同時，歐力士亞洲資本有限公司由歐力士株式會社全資擁有。歐力士亞洲資本有限公司獲授認沽期權可要求海昌集團有限公司向其購買200,000,000股股份，亦獲授認購期權可向其購買200,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本約5.00%)，而該等期權將於二零一七年二月一日失效。

因此，歐力士株式會社被視為擁有東方加梅力亞投資有限公司所持有393,384,000股股份的權益以及歐力士亞洲資本有限公司的涉及200,000,000股股份的認購期權及認沽期權的權益。

3. 該400,444,000股股份由時譽有限公司持有。時譽有限公司的全部已發行股本由Hony Capital Fund V, L.P.全資擁有，而後者由其唯一一般合夥人Hony Capital Fund V GP, L.P.控制。Hony Capital Fund V GP, L.P.由Hony Capital Fund V GP Limited全資擁有，而後者由Hony Group Management Limited全資擁有。Hony Group Management Limited由Hony Managing Partners Limited控制80.00%權益，而後者由Exponential Fortune Group Limited全資擁有。Exponential Fortune Group Limited由Zhao John Huan先生控制49.00%股權。因此，Zhao John Huan先生、Exponential Fortune Group Limited、Hony Managing Partners Limited、Hony Group Management Limited、Hony Capital Fund V GP Limited、Hony Capital Fund V GP, L.P.及Hony Capital Fund V, L.P.被視為擁有時譽有限公司所持有400,444,000股股份的權益。

(L) 代表股份好倉

(S) 代表股份淡倉

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

優先購買權

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

各控股股東已向本公司確認遵守根據二零一四年二月二十七日訂立的有利於本公司的不競爭契據(「不競爭契據」)向本公司作出的不競爭承諾。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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，獨立董事委員會已檢討合規狀況，本集團在報告期間內未發現控股股東及其附屬、聯營公司存在違反不競爭承諾的情況。

董事會報告

董事於競爭業務中的權益

除招股章程及本年報所述者外，於截至二零一六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任何權益。

關連交易

在合併財務報表附註41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。

於二零一六年十二月三十一日，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) 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。

董事會報告

物業管理協議的主要條款如下：

- a) (i) 管理公司：大連物業管理。
- (ii) 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。
- (iii) 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）。
- b) (i) 管理公司：大連物業管理。
- (ii) 管理的物業：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。
- (iii) 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）。
- c) (i) 管理公司：天津物業管理。
- (ii) 管理的物業：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。

董事會報告

- (iii) 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）。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。
- d) (i) 管理公司：武漢物業管理。
- (ii) 管理的物業：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。
- (iii) 管理費：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）。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。

董事會報告

- e) (i) 管理公司：煙台物業管理。
- (ii) 管理的物業：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。
- (iii) 管理費：管理費用按尚未出租或未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未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）。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。

(2) 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62.27%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。

董事會報告

於二零一五年九月十五日，本集團、世博房地產與大連東方水城發展有限公司（「大連東方水城」）就日期為二零一四年十月十四日的相關物業租賃協議簽訂補充協議（「補充協議」）。根據補充協議，大連東方水城已代替世博房地產作為相關物業租賃協議的承租人。自補充協議日期起，世博房地產不再享有任何權利及承擔任何義務，而大連東方水城則於相關物業租賃協議的餘下期限內繼承該等權利及義務。

截至二零一五年九月十五日，控股股東兼董事曲乃杰先生持有海昌企業發展約62.27%權益。由於大連東方水城為海昌企業發展的間接全資附屬公司，大連東方水城為曲乃杰先生的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.31條，補充協議項下擬進行之交易屬本公司相關物業租賃協議項下擬進行持續關連交易。

董事會報告

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 大連東方水城（附註2） （附註1） | 武漢房地產 （附註3） | 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 | 武漢極地海洋街一期商業街301號商舖，建築面積約為4,920.00平方米 | 武漢極地海洋街一期商業街409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 |
| 租金： | 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、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 | 於二零一四年為人民幣3元／平方米／天（不包括物業管理費及水電費），而自二零一五年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止期間的月租金開支為人民幣122,423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、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、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、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 |

附註：

1. 於補充協議日期（即二零一五年九月十五日）之前，關連交易方為世博房地產，而自補充協議日期起，關連交易方為大連東方水城。
2. 此協議於二零一六年九月十八日提前終止。
3. 此協議於二零一六年十二月十八日提前終止。

董事會報告

與天津房地產及武漢房地產訂立的協議分別於二零一六年九月十八日及二零一六年十二月十八日提前終止。

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及二零一五年九月十五日的公告。

(3) 辦公室租約

於二零一六年四月十八日，海昌中國（作為業主）與海昌企業發展（作為租戶）訂立一份租約（「辦公室租約」），據此，海昌企業發展同意向海昌中國租賃(i)大連市中山區華樂街137號作辦公室用途，期限由二零一六年一月一日起至二零一七年三月三十一日止及(ii)大連市中山區華樂街151號作辦公室用途，期限由二零一七年四月一日起至二零一八年十二月三十一日止。於二零一六年十二月三十一日，控股股東兼董事曲乃杰先生間接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。

因此，根據上市規則第14A.31條，辦公室租約項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

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。以二零一六年十二月三十一日為止的年度及以二零一七年十二月三十一日為止的年度各年，辦公室租約的年度上限分別為人民幣4,800,000元及人民幣4,800,000元。於以二零一六年十二月三十一日為止的年度，來自海昌企業發展的租金收入為人民幣4,629,000元，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本公司於二零一六年四月十八日發佈之公告有更詳盡披露。

董事會報告

本集團於以二零一六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41。

董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述辦公室租約、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二零一六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) 根據公平合理並符合本公司股東整體利益的條款的相關協議。

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) 就涉及本集團提供商品或服務的交易而言，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章對本集團於以二零一六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。

董事會報告

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。

捐款

有關本集團所作慈善及其他捐款的詳情載於本年報第40頁至第42頁的2016年環境、社會及管治報告。

核數師

本公司截至二零一六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，陳國輝教授、孫建一先生及張夢教授組成，全部成員均為獨立非執行董事。陳國輝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二零一六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

截至二零一六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。

足夠公眾持股量

根據於本年報日期公開可得的資料及據董事所知，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

代表董事會

王旭光先生

執行董事兼行政總裁

二零一七年三月二十二日

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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已符合企業管治守則的守則條文，惟下文所披露者除外。

根據守則第A.1.1條，董事會應定期舉行會議，每年須按季至少召開四次董事會會議。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，董事會曾分別於二零一六年三月、五月及八月舉行三次會議。由於本公司的業務營運由執行董事管理監督，而執行董事不時透過電子郵件等方式與董事會其他成員舉行會議或溝通，以處理所有重大業務或管理事務，因此部分董事會決議案乃透過傳閱書面決議案的方式達成。本集團的業務、營運及管理在執行董事的管理監督下穩妥展開。本公司將確保日後遵守守則第A.1.1條守則條文的規定。

守則的守則條文第A.6.7條建議所有非執行董事出席本公司的股東大會。然而，本公司所有非執行董事（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二零一六年六月二十七日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。

守則的守則條文第E.1.2條董事會主席應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股東週年大會。本公司所有董事委員會主席亦因預先安排的公務而缺席股東週年大會。王旭光先生（本公司之執行董事、行政總裁及薪酬委員會成員）獲選為股東週年大會主席。曲程先生（本公司執行董事）亦獲委任為董事會主席的代表出席股東週年大會。王旭光先生及曲程先生均在股東週年大會上回答提問。

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。

企業管治報告

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、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 | 二零一五年六月二十五日 |
| 曲程 | 執行董事 | 二零一六年五月二十五日 | 二零一六年六月二十七日 |
| 高杰 | 執行董事 | 二零一六年五月二十五日 | 二零一六年六月二十七日 |
| 曲乃杰 | 主席及非執行董事 | 二零一一年十一月二十一日 | 二零一六年六月二十七日 |
| 井上亮 | 非執行董事 | 二零一二年七月十九日 | 二零一六年六月二十七日 |
| 袁兵 | 非執行董事 | 二零一二年八月二十四日 | 二零一六年六月二十七日 |
| 陳國輝 | 獨立非執行董事 | 二零一七年一月二十五日 | 不適用 |
| 孫建一 | 獨立非執行董事 | 二零一四年二月二十三日 | 二零一四年六月二十五日 |
| 張夢 | 獨立非執行董事 | 二零一七年一月二十五日 | 不適用 |

董事的履歷資料載於本年報第43至51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。

根據董事提供的記錄，董事於以二零一六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 | 二零一六年一月 |
| 曲程 | 二零一六年一月 |
| 高杰 | 二零一六年一月 |
| 曲乃杰 | 二零一六年一月 |
| 井上亮 | 二零一六年一月、二月、四月及九月 |
| 袁兵 | 二零一六年三月、十月及十一月 |
| 方紅星 | 無 |
| 孫建一 | 二零一六年二月、四月及十月 |
| 謝彥君 | 無 |

企業管治報告

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

於二零一六年十二月三十一日為止的年度，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。

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。

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，而任何因填補臨時職位空缺或作為董事會新增成員而獲委任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。

以二零一六年十二月三十一日為止的年度，曾舉行三次董事會會議及一次股東大會。下表顯示董事於該等董事會會議的出席記錄：

| 董事 | 出席董事會會議次數／ 舉行董事會會議次數 | 出席股東大會次數／ 舉行股東大會次數 |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| <i>執行董事</i> | | |
| 王旭光 | 3/3 | 1/1 |
| 趙文敬（於二零一六年五月二十五日辭任） | 1/1 | 0/0 |
| 曲乃強（於二零一六年五月二十五日辭任） | 1/1 | 0/0 |
| 曲程（於二零一六年五月二十五日獲委任） | 2/2 | 1/1 |
| 高杰（於二零一六年五月二十五日獲委任） | 2/2 | 0/1 |
| <i>非執行董事</i> | | |
| 曲乃杰 | 3/3 | 0/1 |
| 井上亮 | 2/3 | 0/1 |
| 袁兵 | 2/3 | 0/1 |
| <i>獨立非執行董事</i> | | |
| 方紅星 | 2/3 | 0/1 |
| 孫建一 | 2/3 | 0/1 |
| 謝彥君 | 2/3 | 0/1 |

企業管治報告

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二零一六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，並檢討本報告內的披露；
- 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；
- 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；及
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展情況。

提名委員會

提名委員會於二零一四年二月二十三日成立。於二零一六年及截至本年報日期，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（於二零一七年一月二十五日辭任）或張夢教授（於二零一七年一月二十五日獲委任）。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。

企業管治報告

以二零一六年十二月三十一日為止的年度，提名委員會曾於二零一六年三月舉行一次會議，以檢討董事會的架構、規模、組成及多元化。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 |
| 謝彥君 | 1/1 |

薪酬委員會

薪酬委員會於二零一四年二月二十三日成立。於二零一六年及截至本年報日期，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（於二零一七年一月二十五日辭任）或陳國輝教授（於二零一七年一月二十五日獲委任）。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；
- 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。

以二零一六年十二月三十一日為止的年度，薪酬委員會曾於二零一六年三月舉行一次會議，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。於二零一六年及截至本年報日期，審核委員會包括三名成員，即獨立非執行董事孫建一先生、方紅星教授（於二零一七年一月二十五日辭任）及謝彥君教授（於二零一七年一月二十五日辭任）或陳國輝教授（於二零一七年一月二十五日獲委任）及張夢教授（於二零一七年一月二十五日獲委任）。方紅星教授（彼具備合適專業資格）於二零一七年一月二十五日辭任前為審核委員會主席，而陳國輝教授已於同日獲委任為主席。

企業管治報告

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；
- 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；

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；
- 主動或應管理層的委派，就重要的內部監控事宜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、檢討及監察本公司董事及僱員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。

企業管治報告

於以二零一六年十二月三十一日為止的年度，審核委員會曾於二零一六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 |
| 謝彥君 | 2/2 |

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。於二零一六年及直至本年報日期，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（於二零一七年一月二十五日辭任）及謝彥君教授（於二零一七年一月二十五日辭任）或陳國輝教授（於二零一七年一月二十五日獲委任）及張夢教授（於二零一七年一月二十五日獲委任）。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）；
- 監督本公司遵守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。

於以二零一六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二零一六年三月及八月舉行兩次會議，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 | 2/2 |
| 方紅星 | 2/2 |
| 謝彥君 | 2/2 |

企業管治報告

獨立董事委員會

獨立董事委員會於二零一四年二月二十三日成立。於二零一六年及截至本年報日期，獨立董事委員會包括全體獨立非執行董事，即孫建一先生、方紅星教授（於二零一七年一月二十五日辭任）及謝彥君教授（於二零一七年一月二十五日辭任）或陳國輝教授（於二零一七年一月二十五日獲委任）及張夢教授（於二零一七年一月二十五日獲委任）。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、運營或參與任何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，獨立董事委員會須按不競爭契據的條款考慮新機會。
- 如獨立董事委員會認為競逐新機會符合本集團最佳利益，則獨立董事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，則獨立董事委員會可同意控股股東競逐新機會，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項目的銷售（「住宅物業銷售」），控股股東、其附屬公司或聯營公司須以書面方式告知本集團詳細銷售條款及所有相關資訊，如獨立董事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，獨立董事委員會則有權否決住宅物業銷售。
- 如本集團決定在相關城市或地區啟動服務公寓項目的銷售，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項目銷售的六個月時間（「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，獨立董事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。

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」）或新業務的任何部分與本集團將構成競爭，則本集團將享有(1)購買構成該業務一部分的任何股權、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。
- 獨立董事委員會須負責審閱、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。
- 倘獨立董事委員會決定行使選擇權，其將有權為確保該等選擇權的行使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。
- 獨立董事委員會是否會行使以上權利的考慮因素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。

企業管治報告

於以二零一六年十二月三十一日為止的年度，獨立董事委員會曾於二零一六年三月及八月舉行兩次會議，以檢討控股股東遵守及執行不競爭契據的情況。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 | 2/2 |
| 孫建一 | 2/2 |
| 謝彥君 | 2/2 |

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，編製本公司截至二零一六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知之評估。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。

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

於以二零一六年十二月三十一日為止的年度，就審計服務及非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4,685,000元（二零一五年：人民幣3,950,000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) | |
|---------|-------------|-----------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 審計服務： | | |
| 年度審計服務 | 3,950,000 | 3,950,000 |
| 非審計服務： | 735,000 | — |
| 總計 | 4,685,000 | 3,950,000 |

公司秘書

公司秘書及本公司授權代表邢軍先生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。

為符合上市規則第3.29條的規定，邢軍先生於以二零一六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。

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.haichangoceanpark.com)，用以刊登有關其業務運營及發展之最新資料。

企業管治報告

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：ir@haichangoceanpark.com

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

於二零一六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。

一月

參加美銀美林、國信證券、德意志銀行、
光大證券組織的策略會
在大連、上海接待投資者項目調研

二月

參加野村證券組織的消費行業公司日活動
在成都接待投資者項目調研

三月

公佈二零一五年業績公告
在香港舉辦分析師及投資者推薦會
在香港舉辦媒體交流會
在大連、上海接待投資者項目調研
在香港、深圳進行業績後非交易路演

四月

在北京、上海進行業績後非交易路演
在武漢、大連、青島接待投資者項目調研
參加中信證券、瑞士銀行、興業證券組織的投資峰會
在香港舉辦股評家午餐會

五月

參加麥格理、光大證券、東興證券、安信國際、國信證券、申萬宏源、中信證券、美銀美林組織的策略會
在大連、上海接待投資者項目調研

六月

在香港舉辦週年股東大會
參加華泰證券、國泰君安、海通證券、安信國際、
國金證券組織的策略會
在天津、上海、大連接待投資者項目調研
在重慶、成都組織投資者反向路演

七月

參加安信國際、光大證券組織的投資峰會
在大連、上海接待投資者項目調研

八月

發佈二零一六年中期業績公告
在香港舉辦分析師及投資者推薦會
在香港組織媒體交流會
在香港、深圳組織業績後非交易路演
在青島、天津接待投資者項目調研

九月

在武漢、上海、成都、大連、青島接待投資者
項目調研
參加安信國際、興業證券組織的策略會
在台北、新加坡進行路演

十月

在上海接待投資者項目調研
參加國信證券、興業證券組織的策略會
在上海、北京、紐約、波士頓、三藩市進行路演

十一月

在三亞接待投資者項目調研
參加美林美銀、花旗銀行、申萬宏源、海通證券、
興業證券、華創證券組織的策略會
在廣州、深圳進行路演

十二月

在大連接待投資者項目調研
參加華泰證券、國信證券組織的策略會
在香港舉辦媒體交流會

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

致海昌海洋公園控股有限公司各股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審核載列於第97頁至第188頁之海昌海洋公園控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，其中包括於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況表，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，以及合併財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，合併財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基礎

吾等乃按照國際審計與核證準則委員會(「國際審計與核證準則委員會」)頒佈的國際審計準則(「國際審計準則」)進行審核工作。吾等根據該等準則承擔的責任會在本報告核數師就審核合併財務報表須承擔的責任一節中詳述。根據國際會計師職業道德準則理事會頒佈之職業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。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意見提供基礎。

關鍵審核事項

根據吾等的專業判斷，關鍵審核事項為吾等審核本期合併財務報表中最重要的事項。吾等在審核合併財務報表和就此形成意見時從整體上處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。下文載有吾等的審核如何處理以下各項事項的資料。

吾等已履行本報告核數師就審核合併財務報表須承擔的責任一節所述的責任，包括有關該等事項的責任。因此，吾等的審核包括執行為應對合併財務報表重大錯報風險的評估而設的程序。審核程序的結果包括處理以下事項的程序，為吾等就隨附的合併財務報表發表審核意見提供基礎。

致海昌海洋公園控股有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

關鍵審核事項在審核中的處理方法

物業、廠房及設備減值

貴集團是中華人民共和國境內的主題公園運營商，經營性資產基礎龐大，一旦表現不及預期，可能較易出現減值。開業後頭幾年蒙受虧損是旅遊業的正常發展趨勢。管理層已基於包括收入預測、毛利率、經營利潤率及貼現率在內的假設展開年度減值測試，此中涉及重大判斷。

減值測試的結果顯示賬面留有充足餘額，基於此，貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無確認減值支出。有見於生產資產賬面值的體量（於二零一六年十二月三十一日佔總資產的33%）及吾等在釐定未來銷售額增長、利潤率及貼現率等主要假設過程中所涉及的判斷，這方面對吾等的審核工作意義重大，尤其是，於二零一六年十二月三十一日賬面總值為人民幣544,477,000元的若干主題公園在起步階段蒙受虧損。

相關披露載於合併財務報表附註4及12。

吾等的審核程序涵蓋評估貴集團政策及識別表現欠佳主題公園的減值跡象的流程。吾等已審閱管理層對有減值跡象的表現欠佳主題公園所做的減值測試。吾等已參照貴集團其他營運中公園及業界同行，評估管理層所採用假設（包括貼現率及長期增長率）的適當性。吾等將現金流量預測對比經高級管理層批准的內部預測及長期和戰略規劃以及歷史趨勢分析。在評估預計銷售額增長的合理性時，吾等已考慮歷史預測的準確度及其與其他資料（如各公園的預期經營年期及其所在市場）的一致性。

獨立核數師報告

致海昌海洋公園控股有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

關鍵審核事項 (續)

| 關鍵審核事項 | 關鍵審核事項在審核中的處理方法 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>投資物業估值</i></p> <p>有見於投資物業賬面值的金額(於二零一六年十二月三十一日佔總資產的26%)及吾等在釐定估計租金收入及資本化率等主要假設過程中所涉及的判斷,投資物業估值對吾等的審核工作意義重大。</p> <p>相關披露載於合併財務報表附註4及13。</p> | <p>吾等已評估並查核外部估值師的客觀性、獨立性及職權範圍。吾等亦進一步核實物業相關資料的準確性,並調用吾等的估值專家協助吾等檢討估值師的工作及對相關假設提出質疑,如在可行情況下將彼等與外部市場租金和收益率進行對比。吾等還就有關投資物業估值的披露資料的準確性作出評估。</p> |
| <p><i>遞延稅項</i></p> <p>貴集團於合併財務報表內錄得遞延稅項資產人民幣171,659,000元。貴集團僅於有可用以抵銷暫時差額的未來應課稅利潤時確認該等遞延稅項資產。收回的可能性受有關未來應課稅利潤的時間和水平及貴集團的稅項規劃策略的不確定因素影響。</p> <p>相關披露載於合併財務報表附註4及17。</p> | <p>吾等的審核程序涵蓋評估貴集團基於預算安排和營商計劃就各稅務管轄區釐定可收回金額時所採用的假設和方法。吾等亦已確認,所用資料來源於貴集團的營商計劃,而該等營商計劃乃經內部審閱,並獲主管負責人批准。此外,吾等已評估過往管理層所作利潤預測的準確度以及估計未來應課稅利潤所用資料與進行減值分析所用資料的一致性。</p> |

獨立核數師報告

致海昌海洋公園控股有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所載的資料，但不包括合併財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對合併財務報表作出的意見並未考慮其他資料。吾等不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核合併財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他資料，從而判斷其他資料是否與合併財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告此一事實。吾等就此並無須報告事項。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製合併財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非貴公司董事有意將貴公司清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用持續經營會計基準。

貴公司董事須在審核委員會的協助下負責監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審核合併財務報表須承擔的責任

吾等的目標是合理確定整體而言合併財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含吾等審核意見的核數師報告。本報告僅向全體股東報告，除此之外別無其他目的。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。

合理保證屬高水平的核證，但不能保證根據國際審計準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據合併財務報表作出的經濟決定時，被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

致海昌海洋公園控股有限公司各股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

核數師就審核合併財務報表須承擔的責任(續)

吾等根據國際審計準則進行審核的工作之一，是運用專業判斷，在整個審核過程中抱持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估合併財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應這些風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所得的審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者對合併財務報表中相關披露資料的關注。假若有關披露資料不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估合併財務報表(包括披露資料)的整體列報、架構和內容，以及合併財務報表是否已公平地反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審核憑證，以就合併財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督和執行集團審核。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

吾等就(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等事項(包括吾等在審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷)與審核委員會進行溝通。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並就一切被合理認為會影響吾等獨立性的關係和其他事項以及相關保障措施(如適用)與彼等進行溝通。

獨立核數師報告

致海昌海洋公園控股有限公司各股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

核數師就審核合併財務報表須承擔的責任 (續)

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定哪些是本期合併財務報表審核工作的最重要事項，即關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項或在極罕有的情況下，吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超過其產生的公眾利益而不應在吾等報告中予以披露，否則吾等會在核數師報告中描述此等事項。

本獨立核數師報告的審核項目合夥人為Ho Wai Ling。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年三月二十二日

合併損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-------------------------|----|------------------|----------------|
| 收入 | 6 | 1,649,710 | 1,416,827 |
| 銷售成本 | | (748,325) | (630,362) |
| 毛利 | | 901,385 | 786,465 |
| 其他收入及收益 | 6 | 111,309 | 263,057 |
| 銷售及市場推廣開支 | | (119,709) | (117,181) |
| 行政費用 | | (314,079) | (269,591) |
| 其他費用 | | (14,051) | (45,546) |
| 財務成本 | 8 | (145,570) | (154,172) |
| 分佔聯營公司虧損 | | (857) | — |
| 除稅前溢利 | 7 | 418,428 | 463,032 |
| 所得稅支出 | 10 | (200,501) | (213,056) |
| 年內溢利 | | 217,927 | 249,976 |
| 歸屬於： | | | |
| 母公司擁有人 | | 200,972 | 230,622 |
| 非控股權益 | | 16,955 | 19,354 |
| | | 217,927 | 249,976 |
| 母公司普通股權持有人應佔每股盈利 | | | |
| — 基本及攤薄（人民幣分） | 11 | 5.02 | 5.77 |

合併全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| 年內溢利 | 217,927 | 249,976 |
| 其他全面收益 | | |
| 於其後期間將重新分類至損益賬的其他全面收益： | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | (191,909) | (150,587) |
| 於其後期間將重新分類至損益賬的其他全面收益淨額 | (191,909) | (150,587) |
| 於其後期間不會重新分類至損益賬的其他全面收益： | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | 197,635 | 167,578 |
| 於其後期間不會重新分類至損益賬的其他全面收益淨額 | 197,635 | 167,578 |
| 年內其他全面收益 | 5,726 | 16,991 |
| 年內全面收益總額 | 223,653 | 266,967 |
| 歸屬於： | | |
| 母公司擁有人 | 206,698 | 247,613 |
| 非控股權益 | 16,955 | 19,354 |
| | 223,653 | 266,967 |

合併財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | 3,014,867 | 2,619,660 |
| 投資物業 | 13 | 2,418,890 | 2,378,740 |
| 預付土地租賃付款 | 14 | 1,239,908 | 1,059,520 |
| 無形資產 | 15 | 12,127 | 9,068 |
| 可供出售投資 | 16 | 19,170 | 19,170 |
| 遞延稅項資產 | 17 | 35,730 | 51,191 |
| 於聯營公司的投資 | 18 | 47,143 | — |
| 長期預付款項及按金 | 24 | 163,377 | 294,668 |
| 非流動資產總值 | | 6,951,212 | 6,432,017 |
| 流動資產 | | | |
| 持作出售的已落成物業 | 19 | 260,399 | 373,290 |
| 發展中物業 | 20 | 512,563 | 318,537 |
| 應收合約客戶的總額 | 21 | 12,938 | 43,667 |
| 存貨 | 22 | 22,337 | 14,611 |
| 貿易應收款項 | 23 | 81,054 | 64,438 |
| 可供出售投資 | 16 | 200 | 200 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 24 | 418,503 | 103,748 |
| 應收關聯公司款項 | 25, 41(b) | 12,649 | 3,752 |
| 應收一名非控股權益持有人款項 | 25, 41(b) | 47,220 | 20,000 |
| 已抵押銀行結餘 | 26 | 6,548 | 6,497 |
| 現金及現金等值物 | 26 | 873,499 | 970,467 |
| 流動資產總值 | | 2,247,910 | 1,919,207 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項及應付票據 | 27 | 289,583 | 250,264 |
| 其他應付款項及應計費用 | 28 | 318,175 | 294,186 |
| 應付關聯公司款項 | 25, 41(b) | 1,929 | 3,853 |
| 來自客戶墊款 | 29 | 24,366 | 104,086 |
| 計息銀行及其他借款 | 30 | 1,322,063 | 763,489 |
| 政府補貼 | 32 | 22,540 | 22,363 |
| 遞延收入 | 33 | 15,993 | 10,311 |
| 應付稅項 | 10 | 276,447 | 262,237 |
| 流動負債總額 | | 2,271,096 | 1,710,789 |
| 流動(負債)/資產淨值 | | (23,186) | 208,418 |
| 總資產減流動負債 | | 6,928,026 | 6,640,435 |

續 / ...

合併財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------------|----|---------------------------|---------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 30 | 1,579,546 | 1,602,526 |
| 政府補貼 | 32 | 926,466 | 879,831 |
| 遞延稅項負債 | 17 | 203,180 | 162,897 |
| 非流動負債總額 | | 2,709,192 | 2,645,254 |
| 資產淨值 | | 4,218,834 | 3,995,181 |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 34 | 2,451 | 2,451 |
| 儲備 | | 4,029,377 | 3,822,612 |
| | | 4,031,828 | 3,825,063 |
| 非控股權益 | | 187,006 | 170,118 |
| 總權益 | | 4,218,834 | 3,995,181 |

王旭光
董事

高杰
董事

合併權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|----------|-----------------|------------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------|-----------|---------|-----------|
| | 附註 | 資產 | | | | | 匯兌 | | 總計 | 非控股權益 | 總權益 |
| | | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 重估儲備 | 法定儲備 | 波動儲備 | 保留盈利 | | | |
| | | 人民幣千元 (附註34) | 人民幣千元 | 人民幣千元 (附註36(a)) | 人民幣千元 | 人民幣千元 (附註36(b)) | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | | |
| 於二零一五年一月一日 | | 2,451 | 2,363,685 | 731,364 | 37,105 | 111,318 | (4,365) | 335,528 | 3,577,086 | 150,916 | 3,728,002 |
| 年內溢利 | | - | - | - | - | - | - | 230,622 | 230,622 | 19,354 | 249,976 |
| 換算海外業務的匯兌差額 | | - | - | - | - | - | 16,991 | - | 16,991 | - | 16,991 |
| 年內全面收益總額 | | - | - | - | - | - | 16,991 | 230,622 | 247,613 | 19,354 | 266,967 |
| 股東注資 | 36(c) | - | - | 212 | - | - | - | - | 212 | - | 212 |
| 轉撥至法定儲備 | | - | - | - | - | 41,955 | - | (41,803) | 152 | (152) | - |
| 於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日 | | 2,451 | 2,363,685* | 731,576* | 37,105* | 153,273* | 12,626* | 524,347* | 3,825,063 | 170,118 | 3,995,181 |
| 年內溢利 | | - | - | - | - | - | - | 200,972 | 200,972 | 16,955 | 217,927 |
| 換算海外業務的匯兌差額 | | - | - | - | - | - | 5,726 | - | 5,726 | - | 5,726 |
| 年內全面收益總額 | | - | - | - | - | - | 5,726 | 200,972 | 206,698 | 16,955 | 223,653 |
| 轉撥至法定儲備 | | - | - | - | - | 38,888 | - | (38,821) | 67 | (67) | - |
| 於二零一六年十二月三十一日 | | 2,451 | 2,363,685* | 731,576* | 37,105* | 192,161* | 18,352* | 686,498* | 4,031,828 | 187,006 | 4,218,834 |

* 此等儲備賬包括於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的綜合儲備分別為人民幣4,029,377,000元及人民幣3,822,612,000元。

合併現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|--------------------------|----|------------------|----------------|
| 來自經營活動的現金流量 | | | |
| 除稅前溢利 | | 418,428 | 463,032 |
| 就以下各項作出調整： | | | |
| 物業、廠房及設備項目折舊 | 12 | 168,415 | 174,099 |
| 無形資產攤銷 | 15 | 2,760 | 1,523 |
| 預付土地租賃付款攤銷 | | 14,994 | 25,437 |
| 存貨減值撥備／(撥備撥回) | 22 | 193 | (63) |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損 | 7 | 822 | 2,628 |
| 投資物業公允價值變動 | 13 | 9,261 | 25,531 |
| 已確認政府補貼 | 32 | (69,072) | (45,604) |
| 從持作出售已落成物業重新分類為投資物業的重估收益 | 19 | (717) | (134,067) |
| 貿易應收款項減值 | 23 | 18,716 | 7,006 |
| 預付款項、按金及其他應收款項減值 | 24 | 323 | 2,892 |
| 財務成本 | 8 | 145,570 | 154,172 |
| 匯兌損失 | | 3,375 | 13,781 |
| 分佔聯營公司虧損 | 18 | 857 | — |
| 利息收入 | 6 | (3,893) | (16,768) |
| | | 710,032 | 673,599 |
| 發展中物業增加 | | (29,382) | (69,785) |
| 持作出售已落成物業減少 | | 128,444 | 72,360 |
| 應收合約客戶款項總額減少 | | 30,729 | 45,445 |
| 存貨(增加)／減少 | | (7,919) | 334 |
| 貿易應收款項增加 | | (35,332) | (13,296) |
| 預付款項、按金及其他應收款項增加 | | (310,833) | (15,507) |
| 受限制現金及銀行結餘減少 | | 2,249 | 15,973 |
| 應收關聯公司款項增加 | | (8,897) | (1,950) |
| 應收一名非控股權益持有人款項增加 | | (27,220) | (20,000) |
| 應付關聯公司款項減少 | | (1,924) | (1,182) |
| 客戶預付款(減少)／增加 | | (79,720) | 25,859 |
| 貿易應付款項及應付票據增加／(減少) | | 39,319 | (91,624) |
| 其他應付款項及應計費用增加 | | 23,989 | 12,863 |
| 政府補貼增加 | | 115,884 | 108,383 |
| 遞延收入增加 | | 5,682 | 2,225 |
| | | 555,101 | 743,697 |
| 經營活動產生的現金 | | 555,101 | 743,697 |
| 已收利息 | | 3,893 | 16,768 |
| 已付稅項 | | (130,547) | (95,005) |
| | | 428,447 | 665,460 |
| 經營活動產生的淨現金流量 | | | |

續／...

合併現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|---------------------|----|----------------|----------------|
| 來自投資活動的現金流量 | | | |
| 購買物業、廠房及設備項目 | | (522,412) | (157,075) |
| 長期預付款項及按金增加 | | (112,704) | (276,823) |
| 預付土地租賃付款增加 | | (170,126) | (750,003) |
| 可供出售投資減少 | | - | 45,000 |
| 購買無形資產 | 15 | (5,819) | (2,936) |
| 於聯營公司的投資 | | (48,000) | - |
| 新增投資物業 | 13 | (46,411) | (2,651) |
| 投資活動所用淨現金流量 | | (905,472) | (1,144,488) |
| 來自融資活動的現金流量 | | | |
| 融資租賃應付款項減少 | | (952) | (40,213) |
| 視為來自股東注資 | | - | 212 |
| 新增銀行及其他貸款 | | 1,298,000 | 900,000 |
| 償還銀行及其他貸款 | | (761,454) | (1,263,908) |
| 已抵押存款(增加)/減少 | | (51) | 475,602 |
| 已付利息 | | (155,588) | (160,881) |
| 融資活動產生/(所用)淨現金流量 | | 379,955 | (89,188) |
| 現金及現金等值物淨減少 | | | |
| 年初的現金及現金等值物 | | 968,124 | 1,533,130 |
| 匯兌變動影響淨額 | | 2,351 | 3,210 |
| 年末的現金及現金等值物 | | 873,405 | 968,124 |
| 現金及現金等值物結餘分析 | | | |
| 現金及銀行結餘 | | 843,490 | 906,195 |
| 收購時原到期日少於三個月的無抵押存款 | | 30,009 | 64,272 |
| 財務狀況表中所列的現金及現金等值物 | | 873,499 | 970,467 |
| 受限制現金及銀行結餘 | | (94) | (2,343) |
| 現金流量表中所列的現金及現金等值物 | | 873,405 | 968,124 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

海昌海洋公園控股有限公司（前稱為海昌控股有限公司，「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, Uglund 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，於二零一六年十二月三十一日，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。

有關附屬公司的資料

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 二零一一年十二月二十二日 | 1美元 | 100% | - | 投資控股 |
| 海昌控股（香港）有限公司# （「海昌控股香港」） | 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／中國內地 一九九六年十二月十一日 | 人民幣 1,600,000,000元 | - | 100% | 投資控股 |
| 大連海昌旅遊集團有限公司 （「大連旅遊」）# | 中國／中國內地 二零一零年一月二十八日 | 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／中國內地 二零零一年二月十三日 | 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／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# | 中國／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 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

| 名稱 | 註冊成立 / 成立及 營業地點及日期 | 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 | |
| 成都極地海洋實業有限公司 (「成都極地」) # | 中國 / 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 |
| 武漢極地海洋世界投資有限公司 (「武漢極地」) # | 中國 / 中國內地 二零零四年十月二十六日 | 人民幣 460,000,000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 / 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 / 中國內地 二零零七年九月二十四日 | 人民幣 203,414,800元 | - | 100% | 公園運營、物業發展 及投資 |
| 大連老虎灘四維影院有限公司 (「四維影院」) **# | 中國 / 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 |
| 上海海昌極地海洋世界有限公司 (「上海海昌」) # | 中國 / 中國內地 二零一一年七月十九日 | 人民幣 210,000,000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 / 中國內地 二零一二年五月二十八日 | 美元 58,235,294 | - | 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 / 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 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

| 名稱 | 註冊成立／成立及 營業地點及日期 | 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 | |
| 三亞海昌夢幻不夜城發展有限公司 (「三亞海昌夢幻不夜城」)# | 中國／中國內地 二零一三年十二月二十四日 | 人民幣 10,000,000元 | - | 100% | 公園發展及營運 |
| 上海海昌遊樂有限公司 (「上海遊樂」)# | 中國／中國內地 二零一五年六月十日 | 人民幣 10,000,000元 | - | 100% | 室內娛樂 |
| 上海海昌旅遊諮詢有限公司 (「旅遊諮詢」)# | 中國／中國內地 二零一五年六月二十九日 | 人民幣 10,000,000元 | - | 100% | 旅遊諮詢、建築項目 設計及諮詢 |
| 上海海昌文化發展有限公司 (「文化發展」)# | 中國／中國內地 二零一五年七月十四日 | 人民幣 10,000,000元 | - | 100% | 文化及藝術交流 及策劃 |
| 海昌(中國)投資有限公司 (「海昌中國投資」)# | 中國／中國內地 二零一五年十一月二十三日 | 人民幣 190,000,000元 | - | 100% | 投資控股 |
| 三亞海昌置業有限公司 (「三亞海昌置業」)# | 中國／中國內地 二零一五年十一月十二日 | 人民幣 190,000,000元 | - | 100% | 發展、建設及 運營商用物業 |
| 北京海昌深藍多媒體技術有限公司 (「北京深藍」)# | 中國／中國內地 二零一五年十一月三十日 | 人民幣 5,000,000元 | - | 70% | 收音機及電視生產 |
| 上海臨阜合同能源管理有限公司 (「上海臨阜」)***# | 中國／中國內地 二零一六年五月十一日 | 人民幣 10,000,000元 | - | 100% | 合同能源管理 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司的資料 (續)

| 名稱 | 註冊成立／成立及 營業地點及日期 | 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 | |
| 上海海昌極地生物科技有限公司 (「上海生物科技」)*** | 中國／中國內地 二零一六年五月三十日 | 人民幣 100,000,000元 | - | 100% | 商品及技術進出口 以及海洋生物 科技開發 |
| 上海昌海融資租賃有限公司 (「昌海租賃」)*** | 中國／中國內地 二零一六年六月七日 | 人民幣 170,000,000元 | - | 100% | 融資租賃業務 |
| 鄭州海昌極地海洋公園有限公司 (「鄭州極地」)*** | 中國／中國內地 二零一六年七月六日 | 人民幣 50,000,000元 | - | 100% | 公園發展及營運 |
| 上海極地物業服務有限公司 (「上海物業服務」)*** | 中國／中國內地 二零一六年八月二十九日 | 人民幣 5,000,000元 | - | 100% | 物業管理及園林工程 |

* 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按7:3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本集團及權益持有人各自的股權比例釐定。

*** 該等附屬公司於二零一六年成立。

**** 海昌中國為一間由Haichang HK投資的外商獨資企業。於二零一六年年底，海昌中國的註冊資本為人民幣1,600,000,000元，其中人民幣180,000,000元尚未繳足。

附屬公司為有限責任公司。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2.1 編製基準

本財務報表乃根據由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）發佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及香港公司條例披露規定而編製。除投資物業外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製，而投資物業則按公允價值計量。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（「本集團」）截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。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（即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。

倘事實和情況顯示上文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。附屬公司擁有權權益的變動（並未失去控制權）作為一項股權交易入賬。

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規定的相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2.2 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新訂及經修訂國際財務報告準則。

| | |
|-----------------------------------------|------------------|
| 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28號之修訂 | 投資實體：應用綜合入賬的例外情況 |
| 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 |
| 國際財務報告準則第14號 | 受監管的遞延賬目 |
| 國際會計準則第1號之修訂 | 披露計劃 |
| 國際會計準則第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 |
| 國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修訂 | 農業：生產性植物 |
| 國際會計準則第27號之修訂 | 獨立財務報表的權益法 |
| 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 |

除與編製本集團的財務報表無關的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28號之修訂、國際財務報告準則第11號之修訂、國際財務報告準則第14號、國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修訂、國際會計準則第27號之修訂及計入二零一二年至二零一四年週期之年度改進之若干修訂外，修訂的性質及影響說明如下：

- (a) 國際會計準則第1號之修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：
- (i) 國際會計準則第1號內的重大的規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內的特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合資公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2.2 會計政策及披露的變動（續）

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第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。該等修訂按預期基準應用。由於本集團仍未使用收入法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂不對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (c) 於二零一四年九月頒佈的二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則的年度改進載有對多項國際財務報告準則的修訂。該等修訂的詳情載列如下：

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：釐清向擁有人進行銷售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用國際財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作銷售的非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂按預期基準應用。由於本集團於本年度的持作銷售的出售組別的銷售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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2號之修訂 | 股份支付交易的分類及計量 ² |
| 國際財務報告準則第4號之修訂 | 採用國際財務報告準則第4號保險合約同時一併應用國際財務報告準則第9號金融工具 ² |
| 國際財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 國際財務報告準則第20號及國際會計準則第28號之修訂 | 在投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ⁴ |
| 國際財務報告準則第15號 | 來自客戶合約的收入 ² |
| 國際財務報告準則第15號之修訂 | 國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收入的分類 ² |
| 國際財務報告準則第16號 | 租賃 ³ |
| 國際會計準則第7號之修訂 | 披露計劃 ¹ |
| 國際會計準則第12號之修訂 | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹ |

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並無強制生效日期，但可供採納

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則（續）

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：

國際會計準則委員會於二零一六年六月頒佈國際財務報告準則第2號之修訂，涉及三個主要領域：可歸屬條件對現金結算的股份支付交易計量的影響；對具有淨額結算特徵的股份支付交易中僱主為僱員代扣代繳因股份支付而產生的納稅義務的相關稅金的分類；以及對股份支付交易中條款及條件的修改導致其分類從現金結算變更為權益結算的會計處理。修訂澄清，在衡量以權益結算的股份支付時用於計算可歸屬條件的方法也適用於現金結算的股份支付。修訂引進一項例外情況，在滿足某些條件下，因扣除一定數額以滿足僱員的納稅義務而具有淨額結算特徵的股權支付交易，可完全分類為股權結算的股份支付交易進行會計處理。此外，修訂澄清，如果現金結算的股份支付交易的條款及條件修改後變更為以股權結算的股份支付交易，則該交易自修改之日起作為股權結算的交易進行會計處理。本集團預期於2018年1月1日起採用該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

於二零一四年七月，國際會計準則委員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。本集團目前正在評估採納該準則時的影響。

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。該等修訂將預期應用。國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂的過往強制生效日期已由國際會計準則委員會於二零一五年十二月剔除，而新的強制生效日期將於完成對聯營公司及合營企業之會計處理作更廣泛審查後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則（續）

國際財務報告準則第15號建立一個新五個步驟模式，為來自客戶合約的收入入賬。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。於二零一六年四月，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第15號之修訂，以處理各項實施問題，包括識別履約責任、知識產權之主事人與代理人以及知識產權許可之應用指引，以及過渡之處理。該等修訂亦擬協助各實體採納國際財務報告準則第15號，確保在應用方面更加一致，並降低準則應用之成本及複雜性。本集團預期於二零一八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。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租約、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租約、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租約— 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租約法律形式之交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租約之原則，並要求承租人就大多數租約確認資產及負債。該準則包括就兩類租約給予承租人確認豁免— 低價值資產租約及短期租約。於租約開始日期，承租人將確認於租期內作出租金付款為負債（即租金負債）及反映於租期內可使用相關資產之權利為資產（即有使用權資產）。除非有使用權資產符合國際會計準則第40號有關投資物業之定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租金負債將於其後增加，以反映租金負債之利息；以及減少以反映租金付款。承租人將須個別確認租金負債之利息開支及有使用權資產之折舊開支。承租人亦須於若干事件發生（例如租約年期變更或因用於釐定租金付款之一項指數或比率變更而引致未來租金付款變更）時重新計量租金負債。承租人一般將租金負債之重新計量金額確認為有使用權資產之調整。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相同之分類原則對所有租約進行分類，並將之分為經營租約及融資租約。本集團預期於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號，以及目前正評估採納國際財務報告準則第16號的影響。

國際會計準則第7號之修訂要求實體作出披露，以讓財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。該等修訂將須於財務報表內作額外披露。本集團預期於二零一七年一月一日採納該等修訂。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則（續）

雖然國際會計準則第12號之修訂可更廣泛應用於其他情況，但其頒佈目的乃為說明就與以公平值計量之債務工具相關之未變現虧損確認遞延稅項資產。該等修訂釐清實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣之應課稅溢利之來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值之部分資產之情況。本集團預期於二零一七年一月一日採納該等修訂。

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、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於收購日期公允價值的總和。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。被分類為資產或負債的或有代價按公允價值確認，其公允價值的後續變化將於損益確認。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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

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。本集團每年於十二月三十一日進行商譽減值測試。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。

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部份計量。

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其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。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策概要（續）

公允價值計量（續）

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、持有作出售物業、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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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；
- (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；及
- (viii) 該實體或該實體所屬的集團任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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餘價值。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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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。

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評估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計算。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策概要（續）

租賃（續）

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。

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。

3. 重大會計政策概要 (續)

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資產的日期)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。

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中的非衍生金融資產。既非分類為持作買賣，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。

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收入或虧損)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。

當非上市股本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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策概要（續）

投資及其他金融資產（續）

可供出售金融投資（續）

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。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策概要 (續)

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。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 重大會計政策概要（續）

金融資產減值（續）

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，或與之掛鉤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。

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過往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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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入賬，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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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銷售協議交付予買方，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。本集團有關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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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入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。借貸成本由利息及實體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4.655%的資本化率。

股息

末期股息於獲股東於股東大會上批准時確認為負債。

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人民幣,而彼等的損益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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。

收購海外業務產生的任何商譽及於收購時對資產及負債賬面值作出的公允價值調整視為該海外業務的資產及負債，並按期末匯率換算。

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有負債的披露。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權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汽車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汽車的擁有權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及／或資本增值的物業。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成本或可變現淨值中較低者入賬，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) 合併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

截至二零一六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。

財務報表附註

截至二零一六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）

(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。於二零一六年十二月三十一日的未確認稅項虧損金額為人民幣842,909,000元（二零一五年：人民幣621,929,000元）。進一步詳情載於財務報表附註17。

(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。

於二零一六年十二月三十一日的投資物業的賬面值為人民幣2,418,890,000元（二零一五年：人民幣2,378,740,000元）。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13。

(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釐定是否存在須於損益表確認的減值。可供出售資產的賬面值為人民幣19,370,000元（二零一五年：人民幣19,370,000元）。

財務報表附註

截至二零一六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）

(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。於二零一六年十二月三十一日，存在減值跡象的非金融資產賬面值為人民幣544,477,000元（二零一五年：人民幣385,440,000元），指處於開業初期階段的若干主題公園使用的物業、廠房及設備。

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。

(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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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，本集團的兩個可報告經營分部載列如下：

- (a) 公園營運分部，從事開發、建設及營運主題公園、開發主題公園周邊的商用及租賃物業、管理本集團用於賺取租金收入的已發展及營運中物業、酒店營運及向賓客提供服務、以及提供與水族館有關的技術支持服務；及
- (b) 物業發展分部，從事物業發展、建築及銷售。

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。

本集團的負債均按集體基準管理。

由於本集團來自外部客戶的收入超過99%於中國內地賺取及本集團超過99%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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 經營分部資料 (續)

經營分部

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 公園營運 人民幣千元 | 物業發展 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 | 1,429,114 | 220,596 | 1,649,710 |
| 收入 | | | 1,649,710 |
| 分部業績 | 798,912 | 102,473 | 901,385 |
| 對賬 | | | |
| 未分配收入及收益 | | | 111,309 |
| 未分配開支 | | | (447,839) |
| 分佔聯營公司虧損 | (857) | - | (857) |
| 財務成本 | | | (145,570) |
| 除稅前溢利 | | | 418,428 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

二零一六年十二月三十一日

| | 公園營運 人民幣千元 | 物業發展 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|-------------|
| 分部資產 | 6,985,651 | 785,900 | 7,771,551 |
| 對賬： | | | |
| 公司及其他未分配資產 | | | 1,427,571 |
| 總資產 | | | 9,199,122 |
| 分部負債 | - | - | - |
| 對賬： | | | |
| 公司及其他未分配負債 | | | 4,980,288 |
| 總負債 | | | 4,980,288 |
| 其他分部資料 | | | |
| 分佔聯營公司虧損 | (857) | - | (857) |
| 於損益表確認的減值虧損 | 19,232 | - | 19,232 |
| 折舊及攤銷 | | | |
| 未分配 | | | 2,760 |
| 分部 | 183,409 | - | 183,409 |
| 於聯營公司的投資 | 47,143 | - | 47,143 |
| 資本開支* | | | |
| 未分配 | | | 5,819 |
| 分部 | 851,653 | - | 851,653 |

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、預付土地租賃付款及長期預付款項。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 公園營運 人民幣千元 | 物業發展 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 | 1,295,788 | 121,039 | 1,416,827 |
| 收入 | | | 1,416,827 |
| 分部業績 | 716,206 | 70,259 | 786,465 |
| 對賬 | | | |
| 未分配收入及收益 | | | 263,057 |
| 未分配開支 | | | (432,318) |
| 財務成本 | | | (154,172) |
| 除稅前溢利 | | | 463,032 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

二零一五年十二月三十一日

| | 公園營運 人民幣千元 | 物業發展 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|-------------|
| 分部資產 | 6,414,863 | 735,494 | 7,150,357 |
| 對賬： | | | |
| 公司及其他未分配資產 | | | 1,200,867 |
| 總資產 | | | 8,351,224 |
| 分部負債 | - | - | - |
| 對賬： | | | |
| 公司及其他未分配負債 | | | 4,356,043 |
| 總負債 | | | 4,356,043 |
| 其他分部資料 | | | |
| 於損益表確認的減值虧損 | 9,835 | - | 9,835 |
| 折舊及攤銷 | | | |
| 未分配 | | | 1,523 |
| 分部 | 199,536 | - | 199,536 |
| 資本開支* | | | |
| 未分配 | | | 2,936 |
| 分部 | 1,186,552 | - | 1,186,552 |

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、無形資產、預付土地租賃付款及長期預付款項。

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二零一六年十二月三十一日止年度佔本集團收入超過10%。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 收入、其他收入及收益

收入指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、來自酒店營運的收入、來自諮詢及管理服務的收入、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 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|--------------------------------|----|------------------|----------------|
| 收入 | | | |
| 門票銷售 | | 1,069,517 | 1,049,223 |
| 物業銷售 | | 220,596 | 111,501 |
| 食品及飲品銷售 | | 92,431 | 86,441 |
| 貨品銷售 | | 43,921 | 42,589 |
| 租金收入 | 7 | 86,991 | 58,604 |
| 園內遊樂收費收入 | | 78,254 | 41,384 |
| 建築合約 | | – | 9,538 |
| 來自酒店營運的收入 | | 15,249 | 15,165 |
| 諮詢及管理服務收入 | | 42,751 | 2,382 |
| | | 1,649,710 | 1,416,827 |
| 其他收入 | | | |
| 政府補貼 | 32 | 69,072 | 45,604 |
| 銀行利息收入 | 7 | 3,893 | 16,768 |
| 來自保險索償的收入 | | 14,597 | 25,388 |
| 股息收入 | | 20,712 | – |
| 其他 | | 2,318 | 41,230 |
| | | 110,592 | 128,990 |
| 收益 | | | |
| 從持作出售已落成物業重新分類為投資物業 的重估收益淨額 | 19 | 717 | 134,067 |
| | | 111,309 | 263,057 |

財務報表附註

截至二零一六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 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| 已售物業成本 | | 118,123 | 50,780 |
| 已售商品成本 | | 23,570 | 18,071 |
| 提供服務成本 | | 606,632 | 561,511 |
| 折舊 | 12 | 168,415 | 174,099 |
| 無形資產攤銷 | 15 | 2,760 | 1,523 |
| 賺取租金收入的物業的直接運營開支 | | 2,660 | 5,573 |
| 貿易應收款項減值 | 23 | 18,716 | 7,006 |
| 預付款項及其他應收款項減值 | 24 | 323 | 2,892 |
| 預付土地租賃付款攤銷 | | 14,994 | 25,437 |
| 物業的經營租賃下的最低租賃付款 | | 10,437 | 6,624 |
| 核數師酬金 | | 4,400 | 4,400 |
| 僱員福利開支(不包括董事及行政總裁酬金)： | | | |
| 薪金及工資 | | 183,394 | 156,010 |
| 花紅 | | 50,303 | 47,092 |
| 退休福利計劃供款 | | 30,134 | 25,869 |
| | | 263,831 | 228,971 |
| 直接運營開支 | | | |
| 匯兌差額淨額 | | 3,375 | 13,781 |
| 存貨減值撥備／(撥備撥回) | 22 | 193 | (63) |
| 投資物業公允價值虧損 | 13 | 9,261 | 25,531 |
| 從持作出售已落成物業重新分類為投資物業 的重估收益 | 19 | (717) | (134,067) |
| 租金收入 | 6 | (86,991) | (58,604) |
| 銀行利息收入 | 6 | (3,893) | (16,768) |
| 已確認政府補貼 | 32 | (69,072) | (45,604) |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損 | | 822 | 2,628 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8. 財務成本

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 銀行貸款及其他貸款的利息 | 155,033 | 159,801 |
| 融資租賃的利息 | 555 | 1,080 |
| 並非透過損益按公允價值列賬的金融負債的總利息開支 減：資本化利息 | 155,588 (10,018) | 160,881 (6,709) |
| | 145,570 | 154,172 |

9. 董事及行政總裁酬金及五大最高薪酬僱員的酬金

董事及行政總裁於二零一六年及二零一五年的酬金根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露如下：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 袍金 | 2,040 | 2,040 |
| 其他酬金： | | |
| 薪金、津貼及實物福利 | 2,025 | 3,400 |
| 退休福利計劃供款 | 86 | 66 |
| | 2,111 | 3,466 |
| | 4,151 | 5,506 |

財務報表附註

截至二零一六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：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 孫建一先生 | 100 | 100 |
| 方紅星先生 | 100 | 100 |
| 謝彥君先生 | 100 | 100 |
| | 300 | 300 |

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金（二零一五年：無）。

財務報表附註

截至二零一六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)

(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 |
|-------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
| 截至二零一六年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 行政總裁： 王旭光先生 | 400 | 1,200 | 36 | 1,636 |
| 執行董事： | | | | |
| 趙文敬先生 | 167 | 150 | — | 317 |
| 曲乃強先生 | 167 | 150 | 14 | 331 |
| 曲程先生 | 233 | — | — | 233 |
| 高杰先生 | 233 | 525 | 36 | 794 |
| | 800 | 825 | 50 | 1,675 |
| 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 |
| 截至二零一五年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 行政總裁： 王旭光先生 | 400 | 1,200 | 33 | 1,633 |
| 執行董事： | | | | |
| 趙文敬先生 | 400 | 1,100 | — | 1,500 |
| 曲乃強先生 | 400 | 1,100 | 33 | 1,533 |
| | 800 | 2,200 | 33 | 3,033 |
| 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 |

年內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

截至二零一六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

截至二零一六年及二零一五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五名最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 薪金、津貼及實物福利 | 3,263 | 3,450 |
| 表現掛鈎花紅 | 915 | 1,275 |
| 退休福利計劃供款 | 180 | 165 |
| | 4,358 | 4,890 |

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

10. 所得稅

截至二零一六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%（二零一五年：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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 所得稅 (續)

於合併損益表內的所得稅為：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 即期 — 中國內地： | | |
| 年內支出 | 127,353 | 120,602 |
| 土地增值稅 | 17,404 | 14,824 |
| | 144,757 | 135,426 |
| 遞延稅項 (附註17) | 55,744 | 77,630 |
| 年內稅項支出總額 | 200,501 | 213,056 |

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：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 除稅前溢利 | 418,428 | 463,032 |
| 按法定所得稅率計算的稅項 | 104,607 | 115,758 |
| 未確認的稅項虧損 | 55,245 | 40,572 |
| 毋須課稅收入 | (5,482) | (1,710) |
| 本集團中國附屬公司可分派溢利的預扣稅 | 24,458 | 29,424 |
| 不可扣稅開支 | 8,620 | 17,894 |
| 小計 | 187,448 | 201,938 |
| 土地增值稅撥備 | 17,404 | 14,824 |
| 土地增值稅的稅務影響 | (4,351) | (3,706) |
| 按實際稅率計算的年內稅項支出 | 200,501 | 213,056 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 所得稅（續）

於合併財務狀況表內的應付稅項為：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| 中國企業所得稅 | 241,336 | 211,415 |
| 土地增值稅 | 35,111 | 50,822 |
| | 276,447 | 262,237 |

11. 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，以及年內已發行普通股的加權平均數4,000,000,000股股份（二零一五年：4,000,000,000股股份）計算。

每股基本盈利金額乃根據以下數據計算：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 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 | 200,972 | 230,622 |

| | 普通股數目 | |
|---------------------------|----------------------|---------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 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 | 4,000,000,000 | 4,000,000,000 |

年內並無已發行的具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 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 |
|-----------------------------|----------------------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| 成本 | | | | | | | |
| 於二零一五年一月一日 | 2,616,138 | 957,075 | 33,961 | 92,741 | 135,019 | 60,027 | 3,894,961 |
| 增添 | 8,921 | 13,965 | 1,748 | 7,805 | 6,888 | 117,748 | 157,075 |
| 轉撥 | 39,880 | 4,581 | - | 6,828 | - | (51,289) | - |
| 出售 | - | (7,514) | (305) | (1,455) | (7,452) | - | (16,726) |
| 於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日 | 2,664,939 | 968,107 | 35,404 | 105,919 | 134,455 | 126,486 | 4,035,310 |
| 增添 | 10,040 | 19,786 | 2,736 | 13,179 | 7,012 | 511,691 | 564,444 |
| 轉撥 | 63,173 | 16,236 | - | 16,959 | - | (96,368) | - |
| 出售 | - | (950) | (2,527) | (3,033) | (2,484) | - | (8,994) |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 2,738,152 | 1,003,179 | 35,613 | 133,024 | 138,983 | 541,809 | 4,590,760 |
| 累積折舊 | | | | | | | |
| 於二零一五年一月一日 | (472,902) | (573,206) | (25,076) | (69,084) | (115,381) | - | (1,255,649) |
| 年內折舊 | (79,773) | (68,980) | (3,608) | (9,941) | (11,797) | - | (174,099) |
| 出售 | - | 6,273 | 223 | 1,335 | 6,267 | - | 14,098 |
| 於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日 | (552,675) | (635,913) | (28,461) | (77,690) | (120,911) | - | (1,415,650) |
| 年內折舊 | (77,949) | (64,395) | (2,811) | (13,193) | (10,067) | - | (168,415) |
| 出售 | - | 859 | 2,245 | 2,666 | 2,402 | - | 8,172 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | (630,624) | (699,449) | (29,027) | (88,217) | (128,576) | - | (1,575,893) |
| 賬面淨值 | | | | | | | |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 2,107,528 | 303,730 | 6,586 | 44,807 | 10,407 | 541,809 | 3,014,867 |
| 於二零一五年十二月三十一日 | 2,112,264 | 332,194 | 6,943 | 28,229 | 13,544 | 126,486 | 2,619,660 |

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 物業、廠房及設備（續）

於二零一六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324,000元（二零一五年：人民幣1,427,000元），此等項目乃按融資租賃持有。

本集團於二零一六年十二月三十一日賬面值為人民幣1,153,518,000元（二零一五年：人民幣1,142,838,000元）的海昌中國辦公室物業以及煙台漁人碼頭、天津極地、武漢極地、成都極地、大連虎灘、重慶加勒比海及發現王國的場館已抵押，作為本集團獲授銀行融資的抵押品（附註30）。

13. 投資物業

| | 人民幣千元 |
|-------------------------|------------------|
| 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 | 2,378,740 |
| 增添 | 46,411 |
| 從持作出售已落成物業重新分類（附註19） | 3,000 |
| 公允價值調整的淨虧損（附註7） | (9,261) |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 2,418,890 |

| | 人民幣千元 |
|-------------------------|-----------|
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 | 1,935,000 |
| 增添 | 2,651 |
| 撤銷 | (4,070) |
| 從持作出售已落成物業重新分類（附註19） | 470,690 |
| 公允價值調整的淨虧損（附註7） | (25,531) |
| 於二零一五年十二月三十一日 | 2,378,740 |

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39(a)。

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）於二零一六年十二月三十一日按收入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財務報告進行估值時，就有關估值假設及估值結果與估值師進行討論。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 投資物業（續）

公允價值等級（續）

分類至公允價值等級第三級內的公允價值計量的對賬：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 於一月一日的賬面值 | 2,378,740 | 1,935,000 |
| 添置 | 46,411 | 2,651 |
| 撤銷 | - | (4,070) |
| 從持作出售的落成物業重新分類 | 3,000 | 470,690 |
| 於損益中的其他收入確認的公允價值調整 虧損淨額 | (9,261) | (25,531) |
| 於十二月三十一日的賬面值 | 2,418,890 | 2,378,740 |

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：

| 估值方法 | 重大不可觀察 輸入數據 | 範圍或加權平均數 | |
|------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 商用物業 | 收入法 市場每月租金 (人民幣元/平方米) 資本化率 | 34-124 2.5%-6.5% | 39-124 3.0%-6.5% |

根據收益法，公允價值乃採用有關資產壽命內所有權收益及負債的假設進行估計（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入流的現值。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入扣除空置、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估算。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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13. 投資物業（續）

公允價值等級（續）

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率及貼現率出現類似方向變動及長期空置率出現反向變化引發。

14. 預付土地租賃付款

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 於年初的賬面值 | 1,087,184 | 362,618 |
| 增添 | 215,286 | 750,003 |
| 年內攤銷 | (30,653) | (25,437) |
| 於年末的賬面值 | 1,271,817 | 1,087,184 |
| 列入預付款項、按金及其他應收款項內的流動部分（附註24） | (31,909) | (27,664) |
| 非流動部分 | 1,239,908 | 1,059,520 |

於二零一六年十二月三十一日，於土地租賃中的權益人民幣924,790,000元（二零一五年：人民幣213,141,000元）已抵押，作為本集團獲授若干借款的抵押品（附註30）。

本集團於二零一六年十二月三十一日賬面值為人民幣33,627,000元（二零一五年：人民幣34,747,000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的可能性甚微，毋須計提撥備。截至二零一六年十二月三十一日，該等土地上相關公園及配套設施的建設已完成。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 無形資產

無形資產包括可使用年期為5年至10年的電腦軟件及版權。無形資產的變動分析如下：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 電腦軟件及版權 | | |
| 於一月一日： | | |
| 成本 | 17,060 | 14,124 |
| 累積攤銷 | (7,992) | (6,469) |
| 賬面淨值 | 9,068 | 7,655 |
| 於一月一日的成本，扣除累積攤銷 | 9,068 | 7,655 |
| 增添 | 5,819 | 2,936 |
| 年內攤銷 | (2,760) | (1,523) |
| 於十二月三十一日，扣除累積攤銷 | 12,127 | 9,068 |
| 於十二月三十一日： | | |
| 成本 | 22,879 | 17,060 |
| 累積攤銷 | (10,752) | (7,992) |
| 賬面淨值 | 12,127 | 9,068 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 可供出售投資

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 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 | 200 | 200 |

結餘為到期日在一年內的保本結構性產品。

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 非流動 | | |
| 非上市股本投資，按成本 | 19,170 | 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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 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 |
|-----------------------------|---------------|----------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| 於二零一五年一月一日 | 23,857 | 36,126 | 6,020 | 27,643 | 725 | 144,015 | 238,386 |
| 於損益表中扣除／(計入)(附註10) | 29,424 | (2,346) | 224 | 12,260 | (532) | 27,134 | 66,164 |
| 於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日 | 53,281 | 33,780 | 6,244 | 39,903 | 193 | 171,149 | 304,550 |
| 於損益表中扣除／(計入)(附註10) | 24,458 | (4,082) | 37 | 16,360 | (78) | (2,136) | 34,559 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 77,739 | 29,698 | 6,281 | 56,263 | 115 | 169,013 | 339,109 |

遞延稅項資產

| | 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 其他應付款項 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|---------------|--------------------------|----------------|
| 於二零一五年一月一日 | 4,112 | 166,963 | 216 | 33,019 | 204,310 |
| 於損益表中扣除／(計入)(附註10) | 1,194 | (9,305) | (216) | (3,139) | (11,466) |
| 於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日 | 5,306 | 157,658 | - | 29,880 | 192,844 |
| 於損益表中扣除／(計入)(附註10) | (4,649) | (13,297) | - | (3,239) | (21,185) |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 657 | 144,361 | - | 26,641 | 171,659 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 遞延稅項資產／負債（續）

遞延稅項資產（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：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 於合併財務狀況表內已確認的淨遞延稅項資產 | 35,730 | 51,191 |
| 於合併財務狀況表內已確認的淨遞延稅項負債 | (203,180) | (162,897) |
| | (167,450) | (111,706) |

並無就以下各項確認遞延稅項資產：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 未就遞延稅項資產確認的稅項虧損 | 842,909 | 621,929 |

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所屬司法管轄區訂立稅務合約，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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 遞延稅項資產／負債（續）

於二零一六年十二月三十一日，已就本集團於中國內地成立之附屬公司應繳納預扣稅之未匯出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項負債人民幣24,458,000元（二零一五年：人民幣29,424,000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。於二零一六年十二月三十一日，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約為人民幣217,633,000元（二零一五年：人民幣217,633,000元）。

18. 於聯營公司的投資

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 分佔資產淨值 | 47,143 | — |

下表列明本集團個別不屬於重大的聯營公司的財務資料概要：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 分佔聯營公司的年內虧損 | (857) | — |
| 分佔聯營公司的全面虧損總額 | (857) | — |
| 本集團於聯營公司投資的賬面總值 | 47,143 | — |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 持作出售的已落成物業

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 於二零一六年一月一日的賬面值 | 373,290 | 474,457 |
| 自發展中物業轉撥(附註20) | 17,836 | 307,816 |
| 持作出售的已落成物業的公允價值變動(附註7) | 717 | 134,067 |
| 重新分類至投資物業(附註13) | (3,000) | (470,690) |
| 於本年內確認 | (118,123) | (50,780) |
| 其他 | (10,321) | (21,580) |
| 於十二月三十一日的賬面值 | 260,399 | 373,290 |

於二零一六年十二月三十一日，並無物業列於持作出售的已落成物業內(二零一五年十二月三十一日：人民幣4,549,000元)，於該日期尚未就此等樓宇取得房產證。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於二零一六年十二月三十一日賬面值為人民幣84,308,000元(二零一五年：無)的若干持作銷售的已落成物業已予抵押，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註30)。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 發展中物業

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| 於一月一日的賬面值 | 318,537 | 549,859 |
| 增添 | 211,862 | 76,494 |
| 轉撥至持作出售的落成物業(附註19) | (17,836) | (307,816) |
| 於十二月三十一日的賬面值 | 512,563 | 318,537 |

發展中物業位於中國內地，租賃期介乎40至70年。

於二零一六年十二月三十一日，本集團於二零一六年十二月三十一日賬面值為人民幣43,616,000元（二零一五年：人民幣43,616,000元）的若干發展中物業已予抵押，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品（附註30）。

21. 建築合約

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 應收合約客戶的款項總額 | 12,938 | 43,667 |

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 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 減：進度賬單 | 286,191 (273,253) | 286,191 (242,524) |
| | 12,938 | 43,667 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22. 存貨

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 商品 | 23,333 | 15,414 |
| 減值撥備 | (996) | (803) |
| | 22,337 | 14,611 |

23. 貿易應收款項

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| 貿易應收款項 | 110,981 | 75,649 |
| 減：呆壞賬撥備 | (29,927) | (11,211) |
| | 81,054 | 64,438 |

本集團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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 貿易應收款項（續）

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：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 90日內 | 14,596 | 8,855 |
| 超過90日及1年內 | 33,005 | 26,147 |
| 超過1年 | 33,453 | 29,436 |
| | 81,054 | 64,438 |

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| 於一月一日 | 11,211 | 6,239 |
| 已確認減值虧損（附註7） | 18,716 | 7,006 |
| 已撤銷 | - | (2,034) |
| | 29,927 | 11,211 |

上述貿易應收款項減值撥備中包括已個別減值的貿易應收款項人民幣29,927,000元（二零一五年：人民幣11,211,000元）的撥備。有關貿易應收款項未計提撥備前的賬面值為人民幣32,818,000元（二零一五年：人民幣12,477,000元）。

已個別減值的貿易應收款項與陷入財務困境或拖欠支付利息及／或本金的客戶有關，及預期僅可收回部分應收款項。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 貿易應收款項（續）

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：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| 未逾期亦無減值 | 67,071 | 44,956 |
| 逾期1年內 | 5,043 | 12,983 |
| 逾期超過1年 | 8,940 | 6,499 |
| | 81,054 | 64,438 |

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。

已逾期但未減值的應收款項與在本集團有良好過往記錄的大量獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變化及該等餘額仍被認為可全數收回，本公司董事認為毋須就該等餘額計提減值撥備。

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面值人民幣55,119,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣44,553,000元）的貿易應收款項已經抵押，以為本集團獲授的一般銀行信貸融資提供擔保（附註30）。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| 股息 | 20,712 | — |
| 預付款項 | 168,840 | 303,110 |
| 按金及其他應收款項 | 360,419 | 67,642 |
| 預付土地租賃付款的即期部分（附註14） | 31,909 | 27,664 |
| | 581,880 | 398,416 |
| 減：非即期部分 | (163,377) | (294,668) |
| | 418,503 | 103,748 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

24. 預付款項、按金及其他應收款項（續）

預付款項及其他應收款項的減值撥備的變動如下：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| 於一月一日 | 13,807 | 10,915 |
| 已確認減值虧損（附註7） | 323 | 2,892 |
| | 14,130 | 13,807 |

其他應收款項為無抵押、不計息及無固定償還日期。

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。

25. 應收／應付關聯公司／非控股權益持有人款項

與關聯公司及非控股權益持有人的結餘為免息、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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 現金及現金等值物以及已抵押存款

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| 現金及銀行結餘 | 850,038 | 912,692 |
| 原到期日少於三個月的定期存款 | 30,009 | 64,272 |
| | 880,047 | 976,964 |
| 減：已抵押計息銀行貸款（附註30） | (588) | (542) |
| 已抵押買家按揭貸款 | (5,960) | (5,955) |
| | (6,548) | (6,497) |
| 無抵押現金及現金等值物 | 873,499 | 970,467 |
| 減：受限制現金及銀行結餘* | (94) | (2,343) |
| 無抵押及不受限制現金及現金等值物 | 873,405 | 968,124 |

* 就預售物業從客戶收取的現金及銀行結餘只限於用作興建相關物業。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘以及定期存款為人民幣837,525,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣962,524,000元）。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制條例及結匯、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。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 貿易應付款項及應付票據

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 少於一年 | 154,749 | 109,307 |
| 多於一年 | 134,834 | 140,957 |
| | 289,583 | 250,264 |

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。

28. 其他應付款項及應計費用

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| 其他應付款項 | 294,100 | 265,234 |
| 應計費用 | 24,075 | 28,952 |
| | 318,175 | 294,186 |

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。

29. 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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 計息銀行及其他借款

| | 二零一六年 | | | 二零一五年 | | |
|-----------------|---------|-----------|------------------|---------|-----------|------------------|
| | 實際利率(%) | 到期日 | 人民幣千元 | 實際利率(%) | 到期日 | 人民幣千元 |
| 流動 | | | | | | |
| 融資租賃應付款項*(附註31) | 23 | 2017 | 1,553 | 23 | 2016 | 985 |
| 其他貸款－有抵押 | 7 | 2017 | 69,373 | 7 | 2016 | 58,865 |
| 銀行貸款－有抵押 | 4-5 | 2017 | 692,834 | 5 | 2016 | 200,000 |
| 非流動貸款的流動部分－有抵押 | 5-8 | 2017 | 558,303 | 5-8 | 2016 | 503,639 |
| | | | 1,322,063 | | | 763,489 |
| 非流動 | | | | | | |
| 融資租賃應付款項*(附註31) | - | - | - | 23 | 2017 | 1,520 |
| 其他貸款－有抵押 | - | - | - | 7 | 2017 | 69,295 |
| 銀行貸款－有抵押 | 5-8 | 2018-2026 | 1,579,546 | 5-8 | 2017-2025 | 1,531,711 |
| | | | 1,579,546 | | | 1,602,526 |
| | | | 2,901,609 | | | 2,366,015 |

* 於二零一六年十二月三十一日，列於融資租賃應付款項金額為人民幣1,553,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣2,505,000元）的應付予龐大歐力士汽車租賃有限公司（「歐力士租賃」）的款項按年利率22.6%計息。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 計息銀行及其他借款（續）

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 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 | 1,251,137 | 703,639 |
| 第二年內 | 723,279 | 555,715 |
| 第三至第五年（包括首尾兩年） | 610,027 | 780,276 |
| 超過五年 | 246,240 | 195,720 |
| | 2,830,683 | 2,235,350 |
| 須於以下期間償還的其他借款： | | |
| 一年內或按要求 | 70,926 | 59,850 |
| 第二年內 | — | 70,815 |
| | 70,926 | 130,665 |
| | 2,901,609 | 2,366,015 |

本集團的銀行及其他貸款以本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日下列賬面值的資產作為抵押：

| | 附註 | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------|----|---------------------------|---------------------------|
| 展館及辦公室物業 | 12 | 1,153,518 | 1,142,838 |
| 投資物業 | 13 | 717,044 | 262,406 |
| 預付土地租賃付款 | 14 | 924,790 | 213,141 |
| 持作出售的落成物業 | 19 | 84,308 | — |
| 發展中物業 | 20 | 43,616 | 43,616 |
| 貿易應收款項 | 23 | 55,119 | 44,553 |
| 已抵押銀行結餘 | 26 | 588 | 542 |

天津極地已就於二零一六年十二月三十一日授予本集團的人民幣169,639,000元（二零一五年：人民幣223,296,000元）的若干借貸，抵押其自銷售產生的貿易應收款項。於二零一六年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣1,969,000元（二零一五年：人民幣5,986,000元）（附註23）。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 計息銀行及其他借款（續）

煙台漁人碼頭及青島極地已就於二零一六年十二月三十一日授予本集團的人民幣69,374,000元（二零一五年：人民幣128,161,000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物業權100%股權及收入。

武漢極地已就於二零一六年十二月三十一日授予本集團的人民幣193,500,000元（二零一五年：人民幣285,322,000元）的若干借貸，抵押其自銷售產生的貿易應收款項。於二零一六年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣6,643,000元（二零一五年：人民幣6,562,000元）（附註23）。

成都極地已就於二零一六年十二月三十一日授予本集團為數人民幣195,570,000元（二零一五年：人民幣291,093,000元）的若干借貸，抵押其自銷售產生的貿易應收款項。於二零一六年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣31,013,000元（二零一五年：人民幣16,796,000元）（附註23）。

青島極地已就於二零一六年十二月三十一日授予本集團為數人民幣396,140,000元（二零一五年：人民幣395,640,000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。於二零一六年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣15,494,000元（二零一五年：人民幣15,209,000元）（附註23）。

所有本集團的借貸均以人民幣和港幣計值。

本集團的銀行及其他借款餘額按浮動息率計息，惟不包括於二零一六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621,000,000元（二零一五年：人民幣400,000,000元）。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31. 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。

| | 於二零一六年 | | 於二零一五年 | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| | 於二零一六年 十二月 三十一日的 最低租賃付款 人民幣千元 | 十二月 三十一日的 最低租賃 付款現值 人民幣千元 | 於二零一五年 十二月 三十一日的 最低租賃付款 人民幣千元 | 十二月 三十一日的 最低租賃 付款現值 人民幣千元 |
| 應付金額： | | | | |
| 於1年內 | 2,014 | 1,553 | 1,504 | 985 |
| 於第2年 | - | - | 2,014 | 1,520 |
| 最低融資租賃應付款項總額 未來財務開支 | 2,014 (461) | 1,553 | 3,518 (1,013) | 2,505 |
| 淨融資租賃應付款項總額（附註30） 分類為流動負債的部分（附註30） | 1,553 (1,553) | | 2,505 (985) | |
| 非流動部分（附註30） | - | | 1,520 | |

於二零一六年十二月三十一日，本集團的融資租賃應付款項的公允價值約為人民幣1,870,000元（二零一五年：人民幣2,880,000元）。

於二零一六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1,553,000元（二零一五年：人民幣2,505,000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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 政府補貼

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| 於一月一日的賬面值 | 902,194 | 839,415 |
| 年內收取 | 115,884 | 108,383 |
| 於損益表內確認(附註6) | (69,072) | (45,604) |
| 於十二月三十一日的賬面值 | 949,006 | 902,194 |
| 流動 | 22,540 | 22,363 |
| 非流動 | 926,466 | 879,831 |
| | 949,006 | 902,194 |

政府補貼乃就建設若干物業、廠房及設備項目、發展中物業、投資物業或就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。

33. 遞延收入

遞延收入為預售公園門票的收入。

34. 股本

股份

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 已發行及繳足： | | |
| 4,000,000,000股(二零一五年：4,000,000,000股)普通股 | 2,451 | 2,451 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

35. 股份獎勵計劃

本公司董事兼控股股東曲先生於二零一五年一月十三日採納一項管理層購股計劃，讓合資格參與者可按價格每股1.36港元（即於緊接二零一五年一月一日前23個營業日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價單所報股份收市價的平均數），向一名中介人士（為曲先生的聯繫人）購買合共83,084,476股股份（相等於本公司已發行股本總數約2.08%），以向對本集團成功運營作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，曲先生按每股1.36港元的價格向本公司的合資格人士出售83,084,476股本公司股份。

36. 儲備

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各自須撥出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

於二零一五年三月，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，向本公司進一步返還人民幣212,000元。該還款當作來自權益持有人的注資入賬。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 具有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

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

| | 二零一六年 | 二零一五年 |
|------------------|--------------|-------|
| 非控股權益持有之股本權益百分比* | 41.7% | 41.7% |

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 分配至非控股權益的年內溢利 | 17,386 | 17,688 |
| 於報告日期的非控股權益累積結餘 | 164,123 | 146,737 |

下表列載上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額並未計及任何集團內公司間的抵銷：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|--------------------|-----------------|----------------|
| 收入 | 174,722 | 171,767 |
| 其他收入及收益 | 4,348 | 6,107 |
| 銷售成本 | (71,772) | (69,292) |
| 總開支 | (29,905) | (29,859) |
| 所得稅開支 | (19,441) | (19,764) |
| 年內純利及全面收益總額 | 57,952 | 58,959 |
| 流動資產 | 343,976 | 302,075 |
| 非流動資產 | 136,742 | 110,616 |
| 流動負債 | (28,317) | (18,046) |
| 非流動負債 | - | (196) |
| 經營活動所得／(所用) 淨現金流量 | 40,895 | (39,241) |
| 投資活動所用淨現金流量 | (38,998) | (7,161) |
| 融資活動所用淨現金流量 | - | - |
| 現金及現金等值物增加／(減少) 淨額 | 1,897 | (46,402) |

* 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按7：3的比例攤分大連虎灘的利潤。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 或然負債

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 就本集團物業買家獲授按揭融資作出的擔保* | 76,556 | 69,381 |

* 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之日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（二零一五年：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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

39. 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：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 1年內 | 94,959 | 80,038 |
| 第2年至第5年（包括首尾兩年） | 301,023 | 286,955 |
| 5年後 | 422,502 | 355,173 |
| | 818,484 | 722,166 |

(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：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 1年內 | 7,371 | 6,498 |
| 第2年至第5年（包括首尾兩年） | 6,583 | 2,116 |
| | 13,954 | 8,614 |

40. 資本承擔

除上文附註39所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末本集團有以下的資本承擔：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 已訂約，但未撥備： 發展中物業、樓宇及機械、牲畜及預付土地租賃付款 | 1,505,403 | 453,073 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 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 |
|--------------------------|-----------------|
| 曲乃杰（「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 |
| 大連海昌企業發展有限公司（「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 |
| 大連海昌房地產集團有限公司（「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 |
| 武漢海昌物業管理有限公司（「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 |
| 龐大歐力士汽車租賃有限公司（「歐力士租賃」） | 本公司實益股東的合營公司 |
| 煙台海昌物業管理有限公司（「煙台物業管理」） | 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 |
| 大連東方水城發展有限公司（「大連東方水城發展」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 大連老虎灘海洋公園（「虎灘公園」） | 附屬公司的非控股權益持有人 |
| 重慶加勒比物業服務有限公司（「重慶物業服務」） | 曲先生及程女士為實益權益持有人 |
| 大連瑞昌融資租賃有限公司（「大連瑞昌租賃」） | 本公司實益股東的合營公司 |
| 長沙歡樂海洋公園有限公司（「長沙公園」） | 本公司實益股東的聯營公司 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 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重大交易：

| | | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-------------------|----------|----------------|----------------|
| 租金收入： | | | |
| 海昌企業發展 | (a)(i) | 4,629 | 4,800 |
| 武漢創富 | (a)(i) | 3,603 | 3,722 |
| 大連東方水城發展 | (a)(i) | 2,505 | 842 |
| 天津海昌房地產 | (a)(i) | 1,014 | 1,469 |
| 煙台海昌旅遊發展 | (a)(i) | 1,275 | 1,317 |
| 大連世博 | (a)(i) | – | 1,793 |
| | | 13,026 | 13,943 |
| 諮詢及管理服務收入： | | | |
| 長沙公園 | (a)(ii) | 4,198 | – |
| 管理費收入： | | | |
| 武漢創富 | (a)(iii) | – | 4,119 |
| 天津海昌房地產 | (a)(iii) | – | 1,643 |
| 成都海昌置業 | (a)(iii) | – | 1,316 |
| | | – | 7,078 |
| 管理費開支： | | | |
| 天津物業管理 | (a)(iv) | 593 | 830 |
| 大連物業管理 | (a)(iv) | 534 | 444 |
| 武漢物業管理 | (a)(iv) | 245 | 1,011 |
| 煙台物業管理 | (a)(iv) | – | 39 |
| | | 1,372 | 2,324 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 關連人士交易及結餘 (續)

(a) 關連人士交易 (續)

- (i) 本集團根據日期為二零一四年一月二十四日的租賃協議(「租約」)向海昌企業發展出租辦公室，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兩年期間內將物業租予海昌企業發展，每月租金為人民幣400,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度來自海昌企業發展的租金收入為人民幣4,800,000元。

於二零一六年四月十八日，本集團與海昌企業發展訂立新物業租賃協議，據此，本集團同意將有關物業出租予海昌企業發展作辦公樓，期限由二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止為期三年，每月租金為人民幣400,000元(含稅)。截至二零一六年十二月三十一日止年度來自海昌企業發展的租金收入為人民幣4,629,000元。

於二零一四年十月十四日，本集團訂立租賃協議向武漢創富、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，期限為由二零一四年九月十九日起計的三年，截至二零一六年十二月三十一日止年度應付的每月象徵式租金分別為人民幣322,000元、人民幣230,000元、人民幣184,000元及人民幣115,000元(含稅)。於二零一五年九月十九日，本集團與天津海昌房地產訂立補充協議以修訂此前於二零一四年十月十四日所訂立租賃協議的若干條款。截至二零一六年十二月三十一日止年度應付的每月象徵式租金由人民幣184,000元調整為人民幣122,000元(含稅)。於二零一六年九月十八日，天津海昌房地產提前終止與本集團訂立的上述租賃協議及補充協議。於二零一五年九月十五日，本集團與大連世博及大連東方水城發展訂立三方協議，據此大連東方水城發展自二零一五年九月十九日起執行合約以代替大連世博。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團自武漢創富、大連東方水城發展、天津海昌房地產、煙台海昌旅遊發展及大連世博取得的租金收入分別為人民幣3,603,000元、人民幣2,505,000元、人民幣1,014,000元、人民幣1,275,000元及零(二零一五年：分別為人民幣3,722,000元、人民幣842,000元、人民幣1,469,000元、人民幣1,317,000元及人民幣1,793,000元)。

本公司董事認為，本集團與海昌企業發展、武漢創富、大連東方水城發展、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) 於二零一六年十二月，本集團與長沙公園訂立運營管理服務協議，據此，本集團將就公園的規劃及設計、建設及如期開業籌備工作提供總合約金額為人民幣16,000,000元的諮詢服務。截至二零一六年十二月三十一日止年度，已根據提供服務的進度百分比確認諮詢服務收入人民幣4,198,000元。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易（續）

- (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日期起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，武漢創富、天津海昌房地產及成都海昌置業與本集團訂立管理服務協議，以獲得本集團提供的管理服務，每年服務費用為其建築合約價值的1%，由二零一四年七月一日起為期十八個月。該等協議已於二零一五年十二月三十一日屆滿。截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自武漢創富、天津海昌房地產及成都海昌置業的管理費收入分別為人民幣4,119,000元、人民幣1,643,000元及人民幣1,316,000元。

本公司董事認為，本集團與武漢創富、天津海昌房地產及成都海昌置業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。

- (iv) 於二零一四年九月，本集團與其關連人士訂立一系列物業管理協議，據此：
- i) 天津物業管理同意於二零一四年九月十九日起計的三年期間就商業街物業及公寓底商以及尚未出售的酒店式公寓向本集團提供管理服務，管理費分別按每月每平方米人民幣2.23元及每月每平方米人民幣2.73元計算；
 - ii) 大連物業管理同意於二零一四年九月十九日起計的三年期間就尚未出租或出售的配套商用物業向本集團提供管理服務，管理費按每月每平方米人民幣2.5元計算；
 - iii) 武漢物業管理同意於二零一四年九月十九日起計的三年期間就尚未出租或出售的商業街物業向本集團提供管理服務，管理費按每月每平方米人民幣2.5元計算；及
 - iv) 煙台物業管理同意於二零一四年九月十九日起計的三年期間就尚未出租或出售的商業街物業向本集團提供管理服務，管理費按每月每平方米人民幣1.5元計算。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，支付予天津物業管理、大連物業管理、武漢物業管理及煙台物業管理的管理費開支分別為人民幣593,000元、人民幣534,000元、人民幣245,000元及零（二零一五年：分別為人民幣830,000元、人民幣444,000元、人民幣1,011,000元及人民幣39,000元）。

本公司董事認為，本集團與天津物業管理、大連物業管理、武漢物業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款及條件進行。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

41. 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：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| 應收關聯公司款項 | | |
| 武漢創富 | 4,493 | 1,813 |
| 長沙公園 | 4,450 | — |
| 天津海昌房地產 | 1,643 | 70 |
| 成都海昌置業 | 1,316 | 1,316 |
| 大連物業管理 | 335 | 322 |
| 歐力士租賃 | 300 | 231 |
| 天津物業管理 | 78 | — |
| 大連東方水城發展 | 34 | — |
| | 12,649 | 3,752 |
| 應收非控股權益持有人款項 | | |
| 虎灘公園 | 47,220 | 20,000 |
| 應付關聯公司款項 | | |
| 煙台海昌旅遊發展 | 1,009 | 968 |
| 武漢物業管理 | 749 | 504 |
| 大連瑞昌租賃 | 100 | — |
| 重慶物業服務 | 71 | — |
| 大連東方水城發展 | — | 1,877 |
| 天津海昌房地產 | — | 294 |
| 大連世博 | — | 210 |
| | 1,929 | 3,853 |
| 融資租賃應付款項 | | |
| 歐力士租賃 | 1,553 | 2,505 |

(c) 給予主要管理層的補償

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 酬金： | | |
| 薪金、津貼、花紅、福利及其他費用 | 9,593 | 11,825 |
| 退休福利 | 359 | 327 |
| | 9,952 | 12,152 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

42. 金融工具分類

於各報告期末的各類別金融工具的賬面值如下：

二零一六年十二月三十一日

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 | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| 金融資產，列入按金及其他應收款項（附註24） | 360,419 | — | 360,419 |
| 可供出售投資 | — | 19,370 | 19,370 |
| 貿易應收款項 | 81,054 | — | 81,054 |
| 應收關聯公司款項 | 12,649 | — | 12,649 |
| 應收非控股權益持有人款項 | 47,220 | — | 47,220 |
| 已抵押銀行結餘 | 6,548 | — | 6,548 |
| 現金及現金等值物 | 873,499 | — | 873,499 |
| | 1,381,389 | 19,370 | 1,400,759 |

金融負債

| | 按攤餘成本的金 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28） | 318,175 |
| 計息銀行及其他借貸（附註30） | 2,901,609 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 289,583 |
| 應付關聯公司款項 | 1,929 |
| | 3,511,296 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

42. 金融工具分類 (續)

二零一五年十二月三十一日

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，列入按金及其他應收款項(附註24) | 67,642 | – | 67,642 |
| 可供出售投資 | – | 19,370 | 19,370 |
| 貿易應收款項 | 64,438 | – | 64,438 |
| 應收關聯公司款項 | 3,752 | – | 3,752 |
| 應收非控股權益持有人款項 | 20,000 | – | 20,000 |
| 已抵押銀行結餘 | 6,497 | – | 6,497 |
| 現金及現金等值物 | 970,467 | – | 970,467 |
| | 1,132,796 | 19,370 | 1,152,166 |

金融負債

| | 按攤餘成本的金 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28) | 294,186 |
| 計息銀行及其他借貸(附註30) | 2,366,015 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 250,264 |
| 應付關聯公司款項 | 3,853 |
| | 2,914,318 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 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：

二零一六年十二月三十一日

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 | 1,553 | 1,870 |
| 計息銀行及其他借款 | 426,000 | 415,829 |
| | 427,553 | 417,699 |

二零一五年十二月三十一日

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 | 2,505 | 2,880 |
| 計息銀行及其他借款 | 400,000 | 400,000 |
| | 402,505 | 402,880 |

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長期銀行貸款及融資租賃應付款項外，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。截至二零一六年十二月三十一日，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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 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財務部門負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及董事會報告。於各報告日期，財務部門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。估值過程及結果與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：

於二零一六年十二月三十一日

| | 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 | - | 1,870 | - | 1,870 |
| 計息銀行及其他借款 | - | 415,829 | - | 415,829 |
| | - | 417,699 | - | 417,699 |

於二零一五年十二月三十一日

| | 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 | - | 2,880 | - | 2,880 |
| 計息銀行及其他借款 | - | 400,000 | - | 400,000 |
| | - | 402,880 | - | 402,880 |

於截至二零一六年及二零一五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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借貸、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30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）及本集團的保留盈利對利率在合理可能變動下之敏感度。

| | 基點上升／(下跌) | 除稅前溢利 增加／(減少) |
|-------------------|--------------|--------------------|
| 截至二零一六年十二月三十一日止年度 | 100 (100) | (22,791) 22,791 |
| 截至二零一五年十二月三十一日止年度 | 100 (100) | (19,635) 19,635 |

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量維持不變的情況下，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）。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 財務風險管理目標及政策（續）

外匯風險（續）

| | 美元／港幣匯率 上升／(下跌) % | 除稅前（或後） 溢利增加／(減少) 人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|-------------------------------|
| 二零一六年 | | |
| 倘人民幣兌美元轉弱 | 10 | (3,229) |
| 倘人民幣兌美元轉強 | (10) | 3,229 |
| 二零一五年 | | |
| 倘人民幣兌美元轉弱 | 10 | (6,665) |
| 倘人民幣兌美元轉強 | (10) | 6,665 |
| 倘人民幣兌港幣轉弱 | 10 | 882 |
| 倘人民幣兌港幣轉強 | (10) | (882) |

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、可供出售投資、應收非控股權益持有人款項、因交易對手方違約產生的應收關聯公司款項）的信貸風險最高相等於此等工具的賬面值。

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。

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

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：

| | 須於需求時 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 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 二零一六年十二月三十一日 | | | | | | |
| 融資租賃應付款項 | - | 504 | 1,510 | - | - | 2,014 |
| 計息銀行借貸 | - | 420,485 | 1,033,532 | 1,514,880 | 292,327 | 3,261,224 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 289,583 | - | - | - | - | 289,583 |
| 其他應付款項及應計費用 | 318,175 | - | - | - | - | 318,175 |
| 應付關聯公司款項 | 1,929 | - | - | - | - | 1,929 |
| 就本集團物業買家獲授按揭融資 作出的擔保 | 76,556 | - | - | - | - | 76,556 |
| | 686,243 | 420,989 | 1,035,042 | 1,514,880 | 292,327 | 3,949,481 |
| 二零一五年十二月三十一日 | | | | | | |
| 融資租賃應付款項 | - | 376 | 1,128 | 2,014 | - | 3,518 |
| 計息銀行借貸 | - | 127,592 | 789,825 | 1,579,760 | 226,416 | 2,723,593 |
| 貿易應付款項及應付票據 | 250,264 | - | - | - | - | 250,264 |
| 其他應付款項及應計費用 | 294,186 | - | - | - | - | 294,186 |
| 應付關聯公司款項 | 3,853 | - | - | - | - | 3,853 |
| 就本集團物業買家獲授按揭融資 作出的擔保 | 69,381 | - | - | - | - | 69,381 |
| | 617,684 | 127,968 | 790,953 | 1,581,774 | 226,416 | 3,344,795 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 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。於截至二零一六年及二零一五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及非控股權益持有人款項。於報告期末的負債比率如下：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| 計息銀行及其他借款 | 2,901,609 | 2,366,015 |
| 應付關聯公司款項 | 1,929 | 3,853 |
| 減：應收關聯公司款項 | (12,649) | (3,752) |
| 應收非控股權益持有人款項 | (47,220) | (20,000) |
| 現金及現金等值物 | (873,499) | (970,467) |
| 債務淨額 | 1,970,170 | 1,375,649 |
| 權益總額 | 4,218,834 | 3,995,181 |
| 淨負債總權益比率 | 47% | 34% |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況表

有關於報告期末本公司財務狀況表的資料列載如下：

| | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 流動資產 | | |
| 按金及其他應收款項 | 318 | 3,404 |
| 應收附屬公司的款項 | 3,084,652 | 2,895,798 |
| 現金及現金等值物 | 7,817 | 5,753 |
| 總流動資產 | 3,092,787 | 2,904,955 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 4,932 | 3,670 |
| 總流動負債 | 4,932 | 3,670 |
| 淨流動資產 | 3,087,855 | 2,901,285 |
| 總資產減流動負債 | 3,087,855 | 2,901,285 |
| 資產淨值 | 3,087,855 | 2,901,285 |
| 權益 | | |
| 股本 | 2,451 | 2,451 |
| 其他儲備 | 3,085,404 | 2,898,834 |
| 總權益 | 3,087,855 | 2,901,285 |

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況表（續）

附註：

本公司儲備概要列載如下：

| | 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 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-------------|
| 於二零一五年一月一日 | 2,373,396 | 426,514 | (18,833) | (39,177) | 2,741,900 |
| 年內虧損 | - | - | - | (10,856) | (10,856) |
| 換算海外業務的匯兌差額 | - | - | 167,578 | - | 167,578 |
| 年內全面溢利總額 | - | - | 167,578 | (10,856) | 156,722 |
| 視為來自股東注資 | - | 212 | - | - | 212 |
| 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 | 2,373,396 | 426,726 | 148,745 | (50,033) | 2,898,834 |
| 年內虧損 | - | - | - | (11,065) | (11,065) |
| 換算海外業務的匯兌差額 | - | - | 197,635 | - | 197,635 |
| 年內全面溢利總額 | - | - | 197,635 | (11,065) | 186,570 |
| 於二零一六年十二月三十一日 | 2,373,396 | 426,726 | 346,380 | (61,098) | 3,085,404 |

46. 結算日後事項

於二零一七年三月十日，本集團取得一筆於二零一八年三月到期，總額為人民幣300百萬元的計息銀行貸款。

47. 財務報表的批准

財務報表已於二零一七年三月二十二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) ¹ (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 | 51,366 | 18,971 | 4,292 | 28,103 | 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 | 34,198 (11,646) | 13,170 | 零 | 21,028 (11,646) | 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 | 已完成 | 2013.4 – 2015.5 | 45,351 (11,477) | 45,351 (11,477) | 零 | 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 | 2017.7 – 2019.12 | 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 | 2017.7 – 2019.12 | 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 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界B區 | 已完成 | 2010.6 – 2013.11 | 33,151 (12,783) | 1,586 | 零 | 23,252 ² | 40年 | 100% |
| 天津 – D區 (商業街) | 中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界D區 | 已完成 | 2010.8 – 2013.11 | 36,392 (10,148) | 20,735 | 2,864 | 2,645 | 40年 | 100% |
| 天津 – E區 (服務公寓) | 中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界E區 | 已完成 | 2010.9 – (2014.3 – 2015.12) ³ | 59,006 (12,118) | 16,584 | 9,110 (8,634) | 29,828 | 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) ¹ (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 |
|----------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|------|---------|
| 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 | 2017.11－2020.5 | 120,749 (37,938) | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 40年 | 100% |
| 大連(商業街) ⁴ | 中國 遼寧省大連市 大連老虎灘漁人碼頭 | 已完成 | - | 12,671 ⁴ | - | - | 12,671 ⁴ | 40年 | 100% |
| 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 | 2016.11－2018.10 | 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人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。