



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

年度報告 2015



# 目 錄

海昌海洋公園控股有限公司 · 2015年度報告

公司簡介	1	合併損益表	73
公司資料	2	合併全面收益表	74
財務摘要	4	合併財務狀況表	75
主席報告	8	合併權益變動表	77
管理層討論及分析	12	合併現金流量表	79
董事及高級管理層	23	財務報表附註	81
董事會報告	35	本集團持有之主要物業	167
企業管治報告	52		
投資者關係	70		
獨立核數師報告	71		



## 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。截至二零一五年十二月三十一日止十二個月，本集團八個主題公園的入園人次約為1,231萬，自二零零二年來海昌海洋公園累計接待遊客超過8,000萬人次。

海昌海洋公園已於二零一四年下半年分別獲納入恒生綜合指數系列及獲摩根士丹利資本國際納入MSCI全球小型股指數之成分股。



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

王旭光 (行政總裁)  
趙文敬 (聯席總裁)  
曲乃強 (聯席總裁)

#### 非執行董事

曲乃杰 (主席)  
井上亮  
袁兵

#### 獨立非執行董事

方紅星  
孫建一  
謝彥君

### 名譽主席

宮內義彥

### 公司秘書

邢軍 (HKICS, ICSA)

### 授權代表

王旭光  
邢軍 (HKICS, ICSA)

### 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

方紅星 (主席)  
孫建一  
謝彥君

### 薪酬委員會

孫建一 (主席)  
王旭光  
方紅星

### 提名委員會

曲乃杰 (主席)  
孫建一  
謝彥君

### 風險管理及企業管治委員會

袁兵 (主席)  
方紅星  
謝彥君

### 獨立董事委員會

孫建一 (主席)  
方紅星  
謝彥君

### 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, Ugland 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

## 公司資料

### 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

### 股份代號

2255

### 公司網址

<http://www.haichangoceanpark.com>

### 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



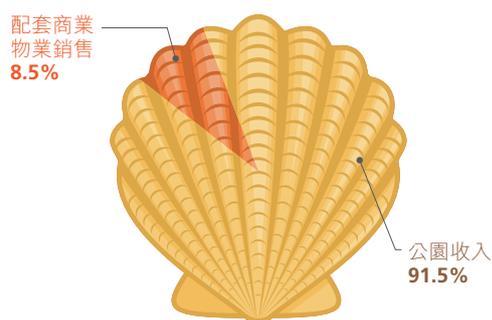
## 財務摘要

- 公園收入增加約11.7%至約人民幣1,295.8百萬元
- 年內溢利增加約18.2%至約人民幣250.0百萬元
- 母公司擁有人應佔溢利增加約20.1%至約人民幣230.6百萬元

公園收入 (人民幣百萬元)



分部收入



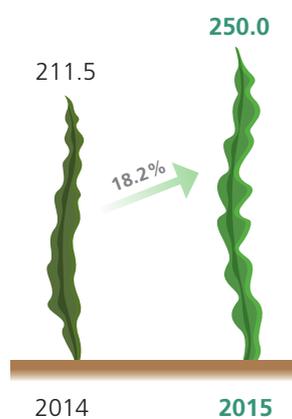
公園EBITDA (人民幣百萬元)



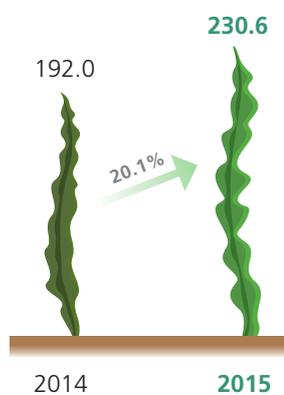
購票人次 (百萬人次)



溢利 (人民幣百萬元) (經審核)



母公司擁有人應佔溢利 (人民幣百萬元)



## 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

	二零一一年 人民幣千元	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
<b>業績</b>					
收入	904,687	1,112,884	1,378,297	1,531,386	<b>1,416,827</b>
毛利	372,493	460,702	589,305	673,617	<b>786,465</b>
除稅前溢利	141,568	210,829	217,194	375,368	<b>463,032</b>
所得稅開支	(70,983)	(115,628)	(89,094)	(163,893)	<b>(213,056)</b>
年內除稅後溢利	70,585	95,201	128,100	211,475	<b>249,976</b>
<b>歸屬於：</b>					
母公司擁有人	50,621	73,006	108,393	191,984	<b>230,622</b>
非控股權益	19,964	22,195	19,707	19,491	<b>19,354</b>
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	4,514,456	5,153,276	4,842,934	5,091,280	<b>6,432,017</b>
流動資產	4,551,851	4,057,513	3,350,623	3,342,737	<b>1,919,207</b>
流動負債	4,337,397	4,016,498	3,139,934	2,271,818	<b>1,710,789</b>
非流動負債	3,404,859	3,370,943	3,391,655	2,434,197	<b>2,645,254</b>
股東權益	1,324,051	1,823,348	1,661,968	3,728,002	<b>3,995,181</b>



# 我們的主題公園

5 上海海昌極地海洋公園



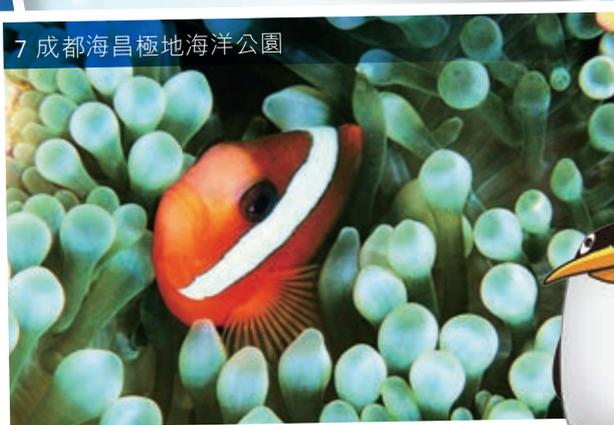
6 天津海昌極地海洋公園



8 武漢海昌極地海洋公園



7 成都海昌極地海洋公園



9 重慶海昌加勒比海水世界



10 三亞海昌夢幻世界



## 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」）提呈本公司二零一五年度全年報告。

在政策環境、社會氛圍、技術發展等各方面利好的大背景下，中國旅遊業及主題公園市場的增長潛力得到進一步釋放，並迎來前所未有的黃金發展期。

在此利好的行業大背景下，二零一五年是本公司及其子公司（統稱「本集團」）中長期發展戰略逐步落地、產品及服務升級的關鍵一年。本年度，集團不斷深化品牌戰略，深入梳理品牌脈絡，實現品牌無形資產穩步擴張。集團通過借勢大型活動及跨界合作等方式，有效擴大了「海昌海洋公園品牌」的市場影響力。市場營銷方面，公司積極優化營銷佈局，深耕多元渠道，並針對重點客源地實施精準營銷，有效地擴展了客戶群體。為匹配客群結構的變化以及順應科技創新的趨勢，集團年內還成功地完成全網銷售平台的搭建，進一步優化了渠道結構。產品及服務方面，集團在安全運營的前提下，以提升客戶體驗為導向，積極應用各類先進科技手段，持續創新公園產品及服務，以滿足市場不斷升級的消費需求；同時，集團亦通過合理規劃公園周邊配套商業，為遊客提供多元化的旅遊消費選擇，以打造區域性旅遊休閒目的地。

得益於上述舉措，我們的經營業績顯著提高。截至二零一五年十二月三十一日止十二個月（「本年度」），本集團運營規模穩步提升，收入結構不斷完善。集團全年錄得營業收入約人民幣14.17億元，其中公園運營業務錄得收入約人民幣12.96億元，較去年同期提升11.7%，佔總收入比例亦達91.5%。在收入持續增長的同時，公園營收結構亦不斷優化，非門票收入對公園整體收入貢獻佔比提升至19.0%。本年度，公園運營毛利較去年增加1.27億元至約人民幣7.16億元，同比升幅為21.6%，公園運營EBITDA則同比增加20.4%達到6.67億元。

二零一五年，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獲得各項批復，同時上海海昌極地海洋公園項目設計工作亦順利推進，並於年底前實現樁基開工。另外，三亞海昌夢幻世界項目亦於年內完成項目一期土地的摘牌，並於年底前啟動項目方案設計。

## 主席報告

為落實年初提出的海洋文化創新業務發展戰略，二零一五年集團圍繞「品牌+管理+內容+技術+場景應用」的理念，全面打造創新業務生態系統，各項輕資產業務初見成效。管理輸出業務方面，集團於期內訂立四項服務協議，並相繼進入履約階段。另，初步實現「品牌+管理」的創新發展模式落地。在互動科技兒童娛樂業務方面，集團成功自主研發了海洋主題的嵌入式娛樂項目以及小型極地海洋主題巡展等產品，且兩個項目皆於年內相繼落地。在海洋文化產品及創意知識產權方面，集團完成了專業團隊的組建，同時積極與國際娛樂多媒體科技公司合作，豐富了自主卡通形象的動物族譜，並完成自主IP的海洋主題4D電影及系列繪本圖書，均顯現出集團於IP產品領域取得突破。

來年，公司將立足自身優勢，首先持續升級傳統主題公園產品、提升服務品質，優化主題公園周邊的商業態組合，推進海洋特色旅遊休閒目的地建設；同時，集團將發揮先發優勢，加強跨界合作，在確保上海海昌極地海洋公園及三亞海昌夢幻世界順利推進的前提下，通過輕、重資產並舉的發展模式實現其他重點戰略區域的產業佈局；其次，集團將進一步完善管理輸出及兒童娛樂業務模式，加快相關產品及服務的標準化進程，並積極尋求在全國範圍內複製，以助力公司整體業績的進一步提升；此外，我們還將繼續加強與國內外領先文化娛樂企業的合作，不斷提升自身的IP創意及內容製作能力，有效延伸海洋文化娛樂產業鏈。未來，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。

同時，我們也將繼續堅守作為企業公民的責任和義務，通過建設動物保育研究中心、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。

## 致謝

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

主席  
曲乃杰

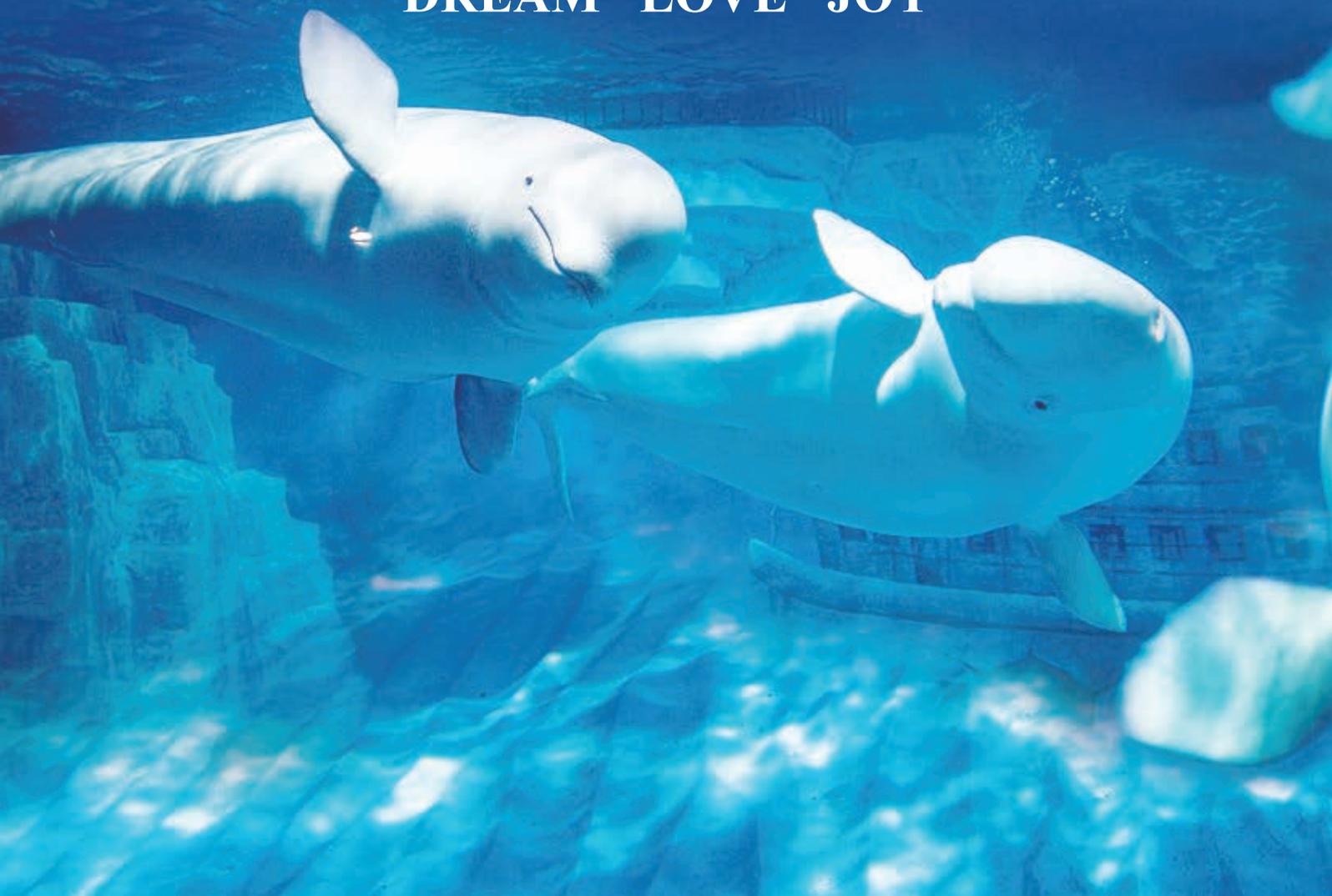
二零一六年三月二十六日





育梦·育爱·育快乐

DREAM LOVE JOY



## 管理層討論及分析

### 行業概覽

二零一五年，在整體產能過剩、需求持續放緩的背景下，中國國內GDP全年同比增速僅為6.9%，為二十五年來最低增長水平，中國經濟顯然已進入增速減慢、動力減低的「新常態」。然而，中國旅遊業作為新興的消費行業，則繼續保持高速增長，全年旅遊業對全國GDP的綜合貢獻超過10%。

中國經濟的發展同時也帶動旅遊產業的投資和消費增長，據中國國家旅遊局數據顯示，2015年國內旅遊人數突破41億人次，相當於全國人口一年旅遊近3次，旅遊收入超過4萬億元人民幣。中國國內旅遊、出境旅遊人次和旅遊消費均列世界第一。另據中國旅遊研究院數據顯示，全年旅遊相關投資總額首次突破萬億元大關。

隨着中國人均可支配收入的穩步提升，中國居民消費開始從實物消費轉向服務消費，居民消費能力及消費結構持續提升，中國人民越來越注重對精神生活的追求，而旅遊已日漸成為中國人民滿足精神生活需求一種不可或缺的方式。同時休假制度的優化，交通網絡的完善都為中國旅遊業發展創造了更多有利條件，進一步推動了旅遊服務市場需求。

現代高科技技術的發展不斷促進不同產業轉型升級及優化。移動互聯網、機器人技術、全息影像、虛擬現實等技術的應用，也豐富了產品內涵，提升客戶體驗。此外，日漸增多的線上資源與線下產品結合也促進了旅遊資源的整合，從而吸引更多潛在客源。

政策導向層面，二零一五年，中國政府為推動經濟結構轉型並通過旅遊業拉動內需，先後連續出台了《<關於促進旅遊業改革發展的若干意見>任務分解表》、《關於進一步促進旅遊投資和消費的若干意見》、《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》、《關於支持旅遊業發展用地政策的意見》等多項相關產業政策，以提供金融支持、優化休假制度安排、完善旅遊交通建設、規範旅遊市場發展及用地政策支持等，從而多角度推動旅遊業健康有序發展。

作為旅遊業的重要分支，主題公園行業以其豐富的文化內涵、良好的互動體驗、多樣化的主題類型及集娛樂社交於一體的特性，受到越來越多人的青睞。目前國內的主題公園業雖已具備一定的規模，但無論是從遊客人次還是人均消費，相比於歐美成熟市場仍具較大發展潛力。隨着中國主題公園行業市場空間進一步釋放，以及在政策、經濟環境、社會氛圍、技術進步等各方面的利好情況下，中國主題公園行業將邁入前所未有的黃金發展期。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零一五年是本集團中長期發展戰略逐步落地、產品及服務升級的關鍵一年。二零一五年年初，本集團結合自身特點，制定了成為「中國第一海洋文化旅遊休閒品牌和國際化的海洋文化特色旅遊休閒平台型企業」的戰略發展目標。為貫徹落實該目標，本集團於年內進一步完善了發展規劃，並形成了具體的實施措施，於期內重點開展了以下層面的工作。

二零一五年集團進一步梳理品牌脈絡，使品牌資產實現穩步擴張。集團於二零一五年上半年正式更名為「海昌海洋公園控股有限公司」，以突顯集團主要業務及核心競爭力。為加強子母品牌聯動，提升品牌知名度和美譽度，集團於期內完善了企業形象識別體系，統一子項目名稱及視覺識別系統，實現廣域品牌認知與溝通。同時，借勢上海海昌極地海洋世界項目開工奠基儀式，成功拉開集團品牌全國性推廣的序幕，有效擴大了集團品牌的市場影響力。此外，集團亦通過品牌資源的跨界合作，優化提升品牌價值，持續擴大集團的品牌市場滲透力。例如：集團作為華語票房冠軍《美人魚》贊助商在電影中成功實現品牌植入，有效提升本集團品牌形象。集團還與淘米網聯合打造《摩爾莊園大電影3：魔幻列車大冒險》電影，與國家廣播電影電視總局合作打造電影《白鯨之戀》。集團攜手旅遊休閒文化行業多家領先企業共同成立跨界資源整合平台－「平安文旅薈」，旨在整合中國頂尖影視、旅遊、休閒和消費資源，打造針對各類主力消費人群的文化旅遊項目，並計劃在全中國複製發展。通過各個方面的努力，集團品牌獲得了各界的廣泛認可。期內，國家質檢總局和國家旅遊局授予本集團「首批旅遊服務質量升級試點資格單位」稱號，集團更連續入選由中國旅遊協會及中國旅遊研究院評選的二零一五年度中國旅遊集團二十強。

## 管理層討論及分析

本集團亦積極提升管理效率及執行力，前瞻性佈局人才引進與培養，以提升集團整體競爭力。首先，本集團不斷深化企業的價值鏈管理，於二零一五年實施組織再造，建立起專業職能聚焦、流程銜接高效、價值傳導明確、管理層級扁平的全新架構，進一步提升管理效率。同時，依據不同的業務類型實施了分類管理模式，擴展業務管理的彈性，以適應集團的快速發展。此外，建設人才梯隊一直是集團近年來的重點工作之一，集團於期內引進了行業內的專業人才並成立內部「智庫團隊」—海昌文旅研究院，為公司未來旅遊業務發展戰略規劃、旅遊產品推陳出新、項目投資決策等提供專業支持。本集團還與青島農業大學合作設立海洋動物飼養管理專業，定向培養高端海洋動物飼養的專業技術人才，做好技術人才的儲備工作及啟動後備人才的培養計劃。集團會通過能力評估、量身培訓、崗位實踐等具體工作，逐步實現對新項目人才的定向儲備和存量項目的發展支持。為提升對國際化專業人才的吸引力，集團還與上海港城開發（集團）有限公司簽署了《總部落戶投資合作協議》，未來將在上海浦東設立中國區總部及投資、運營管理平台，依托上海人才、信息等資源優勢搭建創新業務發展平台。此外，為進一步鼓勵本集團核心管理人員維持與公司的長期服務關係，繼二零一四年九月的管理層購股計劃後，本集團於二零一五年一月擴展管理層購股計劃，使員工有機會通過自身努力創造佳績從而分享集團未來價值增長，保持其個人利益與公司的利益相一致。

### 存量項目

在市場營銷方面，集團於二零一五年年初制定了前瞻性的營銷規劃，即深耕互聯網市場與區域縱深市場包括：聚焦銷售通路廣泛化與精細化、營銷活動產品化和體驗化、媒介宣傳精準化和社交化三大模式。在該策略的基礎上，集團成功完成了全網銷售平台，包括自有平台及天貓旗艦店等銷售平台的搭建。集團也聯合網絡電商平台及OTA渠道，合作開展如「碼上遊」、「雙11」等營銷活動。於拓展區域縱深市場方面，集團針對重點客源地實施精準定制營銷策略，有效地擴充了客戶群，並聯合媒體、電商、消費品等行業領先企業開展聚類營銷。同時，為增強遊客體驗，並深化「有夢 有愛 有快樂」品牌理念，本集團亦通過產品化包裝營銷活動，實現營銷活動產品價值延伸及推出「海昌海底萬聖節—越夜越鯨彩」等主題活動。在傳統主題營銷基礎上，集團聚焦社會化推廣，利用傳播媒介精準投放，及進行品牌露出。例如：集團利用媒介資源在旺季推出「藍小姐的尋愛之旅」活動，在春運期間開展「回家的路—有夢有愛有快樂」活動，及在春節期間開展「海昌海

## 管理層討論及分析

洋公園讓紅包飛」等社交互動類活動，以整合各子公司新媒體資源，打造粉絲效應；集團還聯合同程、攜程等推出如「驗客大賽」、《爸爸去哪兒》聯動傳播、小羊肖恩巡展及摩爾千面繪等針對性營銷傳播活動。此外，集團還分別與香港海洋公園、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。

產品及運營方面，集團積極採取各種措施優化及豐富旗下園區的產品。集團透過調研運營指標、監控分析等手段，在保證安全運營的前提下，持續提升旗下公園運營品質，以滿足不斷升級的消費需求。同時，各項目深入貫徹全員為遊客服務的「大服務」理念，從遊客需求出發，提高旅遊服務質量，形成個性化、角色化的海洋文化特色的服務模式。硬件方面，集團繼續對現有主題公園進行升級改造，以落實主題公園場景策略。集團於期內完成對青島海昌海洋公園的升級擴容，亦在成都海昌海洋公園增添了高科技的互動體驗產品。軟件方面，集團



持續對現有主題公園的產品及服務進行創新，期內集團於成都海昌海洋公園成功完成智慧園區的一期搭建工程，實現了WIFI全面覆蓋，建立iBeacon基站，實現智能講解、智能排隊、移動支付及大數據分析等功能，有效地增強遊客的互動體驗程度。集團還嘗試對遊客開放部份飼養場和實驗室等區域，加強演藝產品策劃包裝，亦新增燈光巡遊以及主題水下特技表演等。集團在旗下主題公園週邊，合理規劃週邊商業業態為主題公園協同，期內物業整體承租率顯著提升，租金水平亦有所增加。此外，集團亦持續優化園內消費產品的開發及銷售，通過重新梳理商品品類，進一步明確主題商品開發思路和方向，制定了自主主題商品開發規劃。在標準化產品的基礎上，集團繼續研發了多系列西式餐品和飲品，並通過打造全新店鋪形象、優化園內遊玩動線，大力發展創新型收費性娛樂互動體驗類產品，提升主題公園整體質量，創造業績新增長點。

基於不斷完善的產品及服務質量以及以上卓有成效的市場營銷措施，截至二零一五年十二月三十一日止十二個月，集團目前所營運的八個主題公園的入園人次（根據實際入園的遊客人數計算）及購票人次（根據門票銷售的遊客人數計算）錄得雙倍增長。集團八個主題公園的入園人次由截至二零一四年十二月三十一日止十二個月的約11,494,200人次增加約7.11%至二零一五年同期的約12,311,338人次。集團八個主題公園的購票入場人次則由截至二零一四年十二月三十一日止十二個月的約8,773,183人次增加約8.03%至二零一五年同期的約9,477,392人次。

## 管理層討論及分析

集團亦積極倡揚動物保護理念，持續提升動物種群及保育相關的核心競爭力。本集團於二零一五年成功繁育九個種類，132頭大型珍稀極地海洋動物及鯊魚，並引入鐮鰭海豚、江豚等新物種，目前動物總數超過48,000隻，穩居亞洲首位。其次，本集團持續注重科研創新，並積極將科研成果轉化為生產力。本集團期內共有51人次在各種不同級別的雜誌上發表學術論文及在各類全國性學術會議上發表技術演講。本集團亦與知名高校以及藥品研發企業合作並成功研發出擁有海昌自主知識產權的海洋動物專用營養飼料。在充分的數據收集、科學的篩選分析、廣泛的意見徵詢以及經驗積累的基礎上，集團建立了第一版海昌動物飼養標準(HAMS)，以便加快動物管理的專業化及流程化進程，也為接下來管理輸出業務的開展奠定基礎。同時，集團非常注重與國際同行交流與分享，集團期內聯合香港海洋公園、國際海洋動物訓練員協會(IMATA)中國自然科學博物館協會水族館專業委員會聯合舉辦各種類型科普教育工作坊。作為企業公民，集團亦積極實踐履行企業社會責任，期內多次主動配合地方漁業主管部門無償救助受傷、誤捕海洋動物及與國家主管部門合作設立「海昌獎」，以獎勵在水生野生動物保護領域有貢獻的組織與個人。此外，集團在旗下園區設立科普講堂，還走進校園推廣海洋科普知識，助力動物保護工作。



帝企鵝幼崽

### 海洋文化創新業務

二零一五年是本集團「海洋文化產業創新」業務發展戰略實施的元年。集團圍繞「品牌+管理+內容+技術+場景應用」的理念全面打造創新業務生態系統，各項輕資產業務亦落地有聲，初見成效。目前，集團已成功搭建起創新業務平台，並形成以管理輸出、文化IP、互動科技、兒童娛樂等四家專業公司為核心的業務發展模式，為未來相關業務全面提速奠定了堅實的基礎。

## 管理層討論及分析

在海洋館營運諮詢及水族技術管理服務方面，集團擬針對全國存量及待開發城市綜合體項目、傳統景區及主題公園，將海洋動物保育管理技術、場館設計建設運營管理兩大核心競爭力，積極、持續地轉化為諮詢和技術管理輸出服務生產力。期內，已分別與廣州正佳、秦皇島聖藍、浙江橫店及南寧融晟訂立服務協議，並據此開始向上述合作方於中國經營的水族館或海洋主題公園提供技術諮詢及管理服務。未來，集團擬進一步升級該項業務的發展模式，實現「品牌+管理優勢」的輸出模式，以突顯高附加值。此外，集團亦將借鑑存量項目運營管理經驗以及履約管理輸出項目的實際情況，加快推進管理輸出業務標準化、規範化，不斷豐富和完善產品體系，為未來業務擴張打好基礎。

在創新海洋主題兒童娛樂產品業務方面，為滿足消費者追求差異化互動娛樂體驗娛樂的需求，集團借助了互動多媒體技術，成功自主研发海洋主題的嵌入式娛樂項目以及小型極地海洋主題巡展項目，並完成海昌小小海洋世界、家庭娛樂中心以及海昌海洋光影樂園等具體研發，進一步豐富了相關產品組合。於二零一五年九月，集團的首個嵌入式娛樂試點項目「海昌海洋光影樂園」在瀋陽開業。基於數月的運營反饋，集團已系統地從工程、運營、產品、營銷等層面進行分析及總結，針對項目存在問題，研究解決方法，並結合瀋陽店實際現狀作出了調整方案亦已開始實施。該試點項目為今後兒童業態產品的可持續性開拓提供了樣本，為集團積累了寶貴的經驗和市場反饋。另一方面，根據市場需求，依託自身領先的動物技術核心運營管理能力，本集團開發了集移動巡展、組合式拆裝、主題科普、多媒體技術等元素於一體的創新式「微型移動極地海洋秀」產品。首個落地產品為「海昌企鵝大篷車」，集團已就該產品分別與南寧融晟及重慶喀斯特訂立協議。集團於南寧融晟推出的「海昌企鵝大篷車」展示受到當地群眾熱捧，為該購物中心帶來可觀的人流。未來，在準確定位目標市場基礎上，集團將重點研究海洋嘉年華與海洋光影秀相結合的移動式巡展產品。同時，亦將積極與多家房地產商、旅遊相關景區進行展出租賃合作方面洽談，並擬計劃在現有移動企鵝大篷車基礎上，增加其他巡展項目，打造移動海洋動物嘉年華。此外，集團還有意將上述產品與公園傳統的產品相結合，於集團旗下各主題公園園內升級現有兒童遊樂區域。

## 管理層討論及分析



自主IP卡通形象

在海洋文化產品及創意知識產權方面，集團通過優化和創新演藝產品、搭建IP文化基礎、創新研發互動科技類產品，並積極尋求落腳點開啟了產品研發工作的新紀元。為持續提升海洋文化主題的娛樂內容製作能力，集團已組建好專業團隊，並積極與國際娛樂多媒體科技公司合作。首先，集團於期內豐富並推廣自主卡通形象動物族譜。其次，研發美人魚主題的4D影院動畫片《海洋之光》將於二零一六年在集團現有主題公園內放映，此舉標誌着海昌海洋公園IP文化產業建設邁出關鍵的第一步。此外，集團還聘請人氣作家及實力插畫團隊開發海昌自有版權的海洋暖心系列繪本圖書。上述舉措將大

幅縮短集團自主卡通形象的明星化進程，延伸「海昌海洋公園」品牌的文化內涵。未來，集團還將通過IP自主開發、合作開發與投資併購等路徑，打造海洋主題文娛產業。一方面，以電影《美人魚》為起點，跟進後續主題IP開發。另一方面，結合存量項目升級及新項目的開發，本集團還與國際領先IP協商計劃在中國開展業務合作，擬進一步開發結合自主卡通形象的主題商品，提升海洋主題文化創意與內容製作能力，豐富自身文化娛樂產品線，開發兒童遊樂、動漫影視、文化演藝和娛樂產品，實現業務模式的創新，將知識產權轉化為生產力，並力爭快速形成收入貢獻。上述這些產品的研發和落地亦會為上海、三亞項目的產品選型和存量項目的升級改造增加了更多儲備。

### 上海海昌極地海洋公園

集團已於二零一五年一月中標有關地塊的土地使用權，並在年內相繼完成了包括項目環評、核准批復、公園和配套酒店規劃方案的政府審批。集團已獲取項目土地證、項目規劃用地許可證，並取得了部份單體的建築工程規劃許可證及樁基施工許可證。集團於二零一五年三月底舉行項目奠基儀式，期內已實現部份開工，並完成部份招標及施工、採購合同簽訂工作以及完成大宗海洋生物及大型遊樂設備、設施訂購合同的簽訂等工作。集團還與國家海洋局極地研究中心及香港海洋公園合作，擬在該項目週邊建立海洋及極地動物保育中心，共同在動物保育方面進行專項的研究。目前，該項目週邊交通設施日趨成熟，其中上海地鐵十六號線全線已開通運營。旅客可乘地鐵直達項目所在地滴水湖，車站距項目距離僅1公里。此外，項目所在區域週邊旅遊休閒產業聚集效應顯現，市場熱情不斷升溫。

## 管理層討論及分析

### 三亞海昌夢幻世界

集團於二零一五年六月，項目規劃設計匯報獲得三亞市政府原則性通過。於二零一五年十一月獲得項目一期用地的使用權。同時，海南省發改委批復關於三亞海棠灣夢幻不夜城項目被列為海南省重點項目。此外，根據三亞政府的指導意見，集團對三亞海昌夢幻世界項目規劃進行了調整，期內完成項目總體規劃方案設計，將以「海上絲綢之路」為故事主線，定位為海洋主題的康養休閒、文化娛樂業態。運用故事主線將各主題功能分區劃分以及有機串聯，目標打造大型開放式旅遊休閒娛樂綜合項目。

## 財務回顧

### 收入

來自本集團公園營運分部的收入由二零一四年約人民幣1,159.6百萬元，增加11.7%至二零一五年約人民幣1,295.8百萬元，主要由於門票銷售增加以及非門票收入增加所致，購票人次的增長是以上增加的主要原因。截至二零一五年十二月三十一日止年度，八個主題公園的購票入場人次由二零一四年約877萬人，增加至二零一五年約948萬人，其所帶來的門票銷售收入由截至二零一四年約人民幣943.1百萬元，增加11.3%至二零一五年約人民幣1,049.2百萬元。非門票銷售收入由二零一四年約人民幣216.6百萬元，增加13.8%至截至二零一五年約人民幣246.6百萬元。

來自本集團物業發展分部的收入由二零一四年約人民幣371.8百萬元，減少67.4%至二零一五年約人民幣121.0百萬元，主要由於二零一五年未發生定制合同業務以及銷售物業產品類型的差異所致。

綜上所述，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣1,416.8百萬元（二零一四年：人民幣1,531.4百萬元），較上年度減少約7.5%。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由二零一四年約人民幣857.8百萬元，減少26.5%至二零一五年約人民幣630.4百萬元，主要由於物業銷售的大幅減少所帶來的相對應的銷售成本的降低以及本集團對成本管控日見成效所致。



## 管理層討論及分析

### 毛利

本集團整體毛利上升約16.8%至約人民幣786.5百萬元（二零一四年：人民幣673.6百萬元），而整體毛利率提升至55.5%（二零一四年：44.0%）。

本集團公園營運分部的毛利增加21.6%至約人民幣716.2百萬元（二零一四年：人民幣588.9百萬元），而公園營運分部的毛利率則由二零一四年的50.8%改善至二零一五年的55.3%，主要由於二零一五年本集團主題公園的整體入園人數增加帶動主題公園的收入增加，而同期本集團多數主題公園的經營開支相對穩定。

本集團的物業發展分部的毛利下降17.0%至約人民幣70.3百萬元（二零一四年：人民幣84.7百萬元），而物業銷售毛利率為58.1%（二零一四年：22.8%），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二零一四年約人民幣336.3百萬元，減少21.8%至二零一五年約人民幣263.1百萬元，主要由於二零一五年投資物業公允價值估值收益減少以及政府補貼收入減少所致。

### 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一四年約人民幣120.5百萬元，下降2.7%至二零一五年約人民幣117.2百萬元，主要由於二零一五年不存在二零一四年所發生的為配合上市而加大對各主題公園的宣傳推介費用所致。

### 行政費用

本集團的行政費用由截至二零一四年約人民幣265.6百萬元，增加1.5%至截至二零一五年約人民幣269.6百萬元，主要由於本期新增上海項目土地使用權所產生的攤銷所致。

### 財務成本

本集團的財務成本由二零一四年約人民幣193.5百萬元，減少20.3%至二零一五年約人民幣154.2百萬元，主要由於二零一五年本集團計息銀行及其他借貸總量以及綜合付息率均有顯著下降所致。

### 所得稅開支

本集團的所得稅支出由截至二零一四年約人民幣163.9百萬元，增加30.0%至二零一五年約人民幣213.1百萬元，主要由於同期確認的稅前溢利增加以及本期房產銷售產生較高的土地增值稅所致。

## 管理層討論及分析

### 年內溢利／(虧損)

由於上文所述原因，本集團年內溢利由二零一四年約人民幣211.5百萬元，增加18.2%至二零一五年約人民幣250.0百萬元，而淨利潤率則由二零一四年的13.8%上升至二零一五年的17.6%。於同期間，母公司擁有人應佔溢利由二零一四年約人民幣192.0百萬元，增加20.1%至二零一五年約人民幣230.6百萬元。

### 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣1,919.2百萬元（二零一四年：人民幣3,342.7百萬元）。本集團的現金及銀行存款約為人民幣970.5百萬元（二零一四年：人民幣1,551.4百萬元），已抵押銀行結餘約為人民幣6.5百萬元（二零一四年：人民幣482.1百萬元），截至二零一五年年底本集團現金及銀行存款減少，主要是由於公司於二零一五年支付上海及三亞項目合計人民幣955.4百萬元土地款項以及償還部份貸款本金所致。

於二零一五年十二月三十一日，本集團總權益約為人民幣3,995.2百萬元（二零一四年：人民幣3,728.0百萬元）。總權益增加主要是由於本期稅後溢利增加所致。於二零一五年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸總額約為人民幣2,366.0百萬元（二零一四年：人民幣2,770.0百萬元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為34.4%（於二零一四年十二月三十一日：19.9%）。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。截至二零一五年十二月三十一日的比率有所上升，主要是由於公司於二零一五年支付上海及三亞項目合計人民幣955.4百萬元土地款項以及償還部份貸款本金導致現金及現金等價物大幅減少所致。

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。

### 資本架構

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司的股本由普通股組成。

## 管理層討論及分析

## 或然負債

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 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*	69,381	51,788
	69,381	51,788

- \* 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（二零一四年：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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的資本承擔約為人民幣453.1百萬元（二零一四年：人民幣402.7百萬元），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。

## 僱員政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團合共約有2,529名全職僱員及約390名臨時員工（二零一四年：2,400名全職僱員及400名臨時員工）。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。

## 董事及高級管理層

### 董事及高級管理層概覽

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

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

姓名	年齡	職位／職銜	獲委任日期	職責及與其他董事的關係
<b>執行董事</b>				
王旭光	47	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。
趙文敬	61	執行董事	二零一二年 七月十九日	主要負責新業務的整體開拓工作。
曲乃強	53	執行董事	二零一二年 七月十九日	主要負責開發項目的建設及 成本造價監控管理。 彼為曲乃杰的兄弟。
<b>非執行董事</b>				
曲乃杰	55	非執行董事兼主席	二零一一年 十一月二十一日	主要負責整體策略規劃及監督 本集團一般企業、財務及 合規事宜，彼亦為提名 委員會成員。 彼為曲乃強的兄弟。

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位／職銜	獲委任日期	職責及與其他董事的關係
井上亮	63	非執行董事	二零一二年 七月十九日	主要負責策略規劃及監督本集團一般企業、財務及合規事宜。
袁兵	47	非執行董事	二零一二年 八月二十四日	主要負責策略規劃及監督本集團一般企業、財務及合規事宜。 彼亦為風險管理及 企業管治委員會成員。
<b>獨立非執行董事</b>				
方紅星	43	獨立非執行董事	二零一四年 二月二十三日	彼為審核、薪酬、風險管理及 企業管治及獨立董事委員會 成員；主要負責監督本公司 董事會及為其提供獨立判斷。
孫建一	63	獨立非執行董事	二零一四年 二月二十三日	彼為審核、提名、薪酬及獨立 董事委員會成員；主要負責 監督本公司董事會及為其 提供獨立判斷。
謝彥君	56	獨立非執行董事	二零一四年 八月二十二日	彼為審核、提名、風險管理及 企業管治及獨立董事委員會 成員；主要負責監督本公司 董事會及為其提供獨立判斷。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

**王旭光**，47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。

**趙文敬**，61歲，於二零一二年七月十九日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為執行董事。趙先生主要負責新業務的整體開拓工作。趙先生於一九七八年二月就讀於大連海洋大學（前稱大連水產學院），主修輪機管理專業。於二零零三年十二月，他進一步獲得香港公開大學工商管理碩士學位。趙先生於一九九三年十一月獲遼寧省人事廳認可為高級工程師，並於二零一三年九月被遼寧省人力資源和社會保障廳認可為教授研究員級高級工程師。

趙先生在主題公園管理及運營和旅遊項目規劃方面擁有豐富的經驗。他從事主題公園業務逾23年，參與和主持過多座主題公園的規劃與建設。趙先生一直在大連老虎灘公園、大連森林動物園、大連發現王國等多個主題公園和動物園擔任總經理及園長職務。一九九一年一月至二零零八年三月，趙先生擔任虎灘公園總經理、主要負責管理大連老虎灘公園的運營及大連老虎灘極地館的全面工作。趙先生於二零零一年開始擔任大連老虎灘海洋公園有限公司（「大連老虎灘」）董事會副主席，並於二零零八年三月成為該公司董事會主席。趙先生分別於二零零八年二月及二零一零年二月獲委任為海昌集團公司副總裁及海昌企業發展的董事。趙先生隨後分別於二零一零年三月及二零一一年十月出任大連海昌旅遊集團有限公司（「海昌旅遊」）及海昌中國的董事。自二零一三年四月起，趙先生成為海昌中國聯席總裁。目前，趙先生還擔任海昌亞洲BVI、海昌控股香港、青島極地海洋世界有限公司（「青島極地」）及大連海昌商務有限公司（「大連海昌商務」）董事。

## 董事及高級管理層

趙先生為中國自然科學博物館協會水族館專業委員會創始人之一並曾擔任副主任。自二零零八年一月起，趙先生亦一直擔任大連市人民代表大會民族僑務外事委員會委員。自二零一二年三月起，趙先生出任中國遊藝機遊樂園協會副會長。

**曲乃強**，53歲，於二零一二年七月十九日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為執行董事。曲先生是本集團創始人、本公司控股股東、董事會主席兼非執行董事曲乃杰的弟弟。曲先生主要負責開發項目的建設及成本造價監控管理。曲先生於二零零三年一月在大連畢業於遼寧師範大學，獲得經濟管理學文憑，並於二零零六年一月在該校完成經濟管理學的教育課程。自二零一二年九月起，曲先生在東北財經大學MBA學院攻讀高級管理人員工商管理碩士，並且已於二零一四年十二月完成課程。

自一九九五年加入大連海昌房屋開發有限公司（「海昌房屋」）擔任材料部經理，期間曲先生在主題公園建設方面積累了豐富的管理經驗。一九九九年十二月，曲先生擔任大連老虎灘極地館項目籌建處常務副主任，負責購入動物及設施以及管理建設成本。他隨後於二零零零年十二月被任命為大連老虎灘董事，並於二零零二年六月成為海昌集團公司物資部總經理。隨後於二零零四年六月，曲先生被委任為大連發現王國項目公司籌建處常務副主任，主要負責樂園建設及其建設成本的管理。在二零零五年三月，曲先生擔任海昌集團公司總裁助理兼物資部部長，並繼續擔任大連發現王國項目公司施工辦公室常務副主任。他主要負責採購物資、管理項目成本和項目的整體監督。二零零七年四月，他獲委任為海昌集團公司副總裁，負責旅遊開發管理及物資管理。二零零九年七月，他在現有職位之外，進一步獲委任為成都極地海洋實業有限公司（「成都極地」）總經理，全面負責公司日常管理、成本控制及建設管理工作。二零一零年一月，曲先生成為海昌企業發展董事。二零一零年三月至二零一二年五月，他一直擔任海昌房地產副總裁，負責成本控制、施工管理、資源及信息管理。此外，二零一一年九月至二零一三年二月，他一直擔任武漢極地海洋世界投資有限公司（「武漢極地」）的總經理。目前，曲先生是海昌亞洲BVI及海昌控股香港的董事兼海昌中國的董事兼聯席總裁。

## 董事及高級管理層

### 非執行董事

**曲乃杰**，55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兼聯席總裁曲乃強先生的哥哥。曲乃杰是本集團的創始人、董事會主席兼本公司控股股東。他主要負責本集團的整體策略規劃和一般企業、財務及合規事宜。他於一九九二年十二月在瀋陽獲得遼寧大學漢語言文學專業大學本科學歷，並於一九九八年七月完成大連東北財經大學的企業管理碩士研究生課程。

曲乃杰擁有逾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中國國家旅遊局評定為國家5A級旅遊景區，推動了大連旅遊勝地開發行業的發展。大連老虎灘極地館獲得成功後，曲乃杰於二零零二年至二零一二年間進一步在中國領導開發了七個不同類型的主題公園。他於二零一一年獲委任為海昌亞洲BVI及海昌控股香港董事，並於二零一三年九月成為這兩家公司的董事會主席。曲乃杰亦一直擔任海昌集團公司及海昌企業發展的執行董事，以及我們大部份經營附屬公司的董事，包括煙台漁人碼頭投資有限公司（「煙台漁人」）、天津極地旅遊有限公司（「天津極地」）、武漢極地及成都極地。

**井上亮**，63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、總裁兼運營總監。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（一間在香港聯合交易所有限公司主板上市的公司，股份代號：0855）的非執行董事。

## 董事及高級管理層

**袁兵**，47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。袁先生自二零一零年十一月起一直擔任Biosensors International Group, Ltd (一間在新加坡證券交易所上市的公司)的非執行董事以及審核和薪酬委員會的成員。他亦擔任香港聯合交易所有限公司主板上市公司毅德國際控股有限公司(股份代號：1396)的非執行董事及審計委員會成員。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

**方紅星**，43歲，於二零一四年二月二十三日獲任為獨立非執行董事。他主要負責監督工作，並為董事會提供獨立判斷。方教授曾擔任東軟集團股份有限公司(股份代號：600718.SH)(一間在上海證券交易所上市的公司)、瀋陽機床股份有限公司(股份代號：000410.SZ)及獐子島集團股份有限公司(股份代號：002069.SZ)(兩間公司均在深圳證券交易所上市)的獨立董事兼審計委員會主席。方教授於一九九三年七月獲合肥經濟技術學院(現從屬於中國科技大學)的會計學士學位，隨後於一九九四年十二月通過中國註冊會計師協會舉行的中國註冊會計師全國統一考試。此外，他於一九九六年四月及二零零四年七月分別獲大連東北財經大學的會計碩士和博士學位。

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

## 董事及高級管理層

**孫建一**，63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）（一間在香港聯合交易所有限公司和上海證券交易所上市的公司）董事會副主席、執行副總裁兼執行董事。此外，孫先生還是平安銀行股份有限公司（股份代號：000001.SZ）董事會主席兼萬科企業股份有限公司（股份代號：000002.SZ）董事，這兩間公司均在深圳證券交易所上市。自二零零八年六月起，他一直擔任海岸兩峽關係協會的理事會成員。

**謝彥君**，56歲，於二零一四年八月二十二日獲任為獨立非執行董事。彼一直從事旅遊基礎理論及文化旅遊業、旅遊研究方法與旅遊體驗方面之研究，現為位於大連的東北財經大學（「東北財經大學」）旅遊與酒店管理學院院長、教授及博士生導師。彼現時亦為北京聯合大學、西南財經大學及河南大學等多家中國大學的客座教授。謝教授於一九八二年七月獲遼寧財經學院（現稱東北財經大學）商業企業管理（錦州班）文憑，並於二零零五年七月獲東北財經大學旅遊管理博士學位。謝教授於一九九三年四月至一九九四年四月以旅遊管理訪問學者身份留學於英國伯萊福德大學，並於二零零二年九月至二零零三年三月以旅遊管理高級訪問學者身份留學於美國德雷塞爾大學。謝教授於一九八二年畢業後，在遼寧商業高等專科學校（現稱渤海大學）統計系及商業企業管理系開展教學生涯，其後於一九八七年調入旅遊管理系，期間歷任副教授、系副主任及系主任等多個職位，直至一九九七年止。此後，謝教授於一九九七年九月始任東北財經大學副教授，並於一九九九年十二月晉升為教授，隨後分別於一九九九年九月及二零零三年三月獲委任為東北財經大學旅遊與酒店管理學院副院長及院長。謝教授亦於二零一零年十二月至二零一二年十月間擔任大連瑞詩酒店總經理。

## 董事及高級管理層

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

## 高級管理層

高級管理層負責公司業務的日常管理。下表載列有關高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜
高杰	43	執行總裁兼首席戰略官
李昕	43	首席財務官
劉家斌	46	首席運營官兼工程高級總監
譚廣元	43	運營高級總監
鄭芳	38	營銷高級總監
李大強	52	產品高級總監
王瓚	40	首席設計師

## 董事及高級管理層

**高杰**，43歲，自二零一三年四月起一直擔任投資總監，並自二零一五年十一月起獲任命為執行總裁兼首席戰略官。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。

高先生在金融及銀行業務方面擁有逾19年的經驗。高先生分別於一九九五年七月至二零零一年八月和二零零一年八月至二零零三年一月一直擔任中國建設銀行支行客戶經理及支行行長。當時主要負責支行的全面管理與內部控制。之後，於二零零三年一月至二零零七年十二月期間擔任大連宏基投資有限公司總經理，他參與該公司的運營及投資項目的執行。於二零零七年十一月及二零一零年三月，高先生分別一直擔任海昌集團公司及海昌企業發展的投資戰略部總經理，主要負責參與開發戰略、分析投資市場、維持與金融機構及投資者的關係，以及開拓新的投資領域。自二零一三年四月起，他開始擔任海昌中國投資總監，並兼任企業發展部總經理，負責該公司的策略制定、投資管理、投資者關係和法律及內控合規事宜。

**李昕**，43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**，46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工程高級總監。他主要負責公司直接增值業務日常運營管理工作，同時負責工程中心的具體管理工作。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。

## 董事及高級管理層

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。

**譚廣元**，43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。他主要負責運營中心管理工作。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**，38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。她主要負責行銷中心工作。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。鄭女士是本集團財務總監李昕先生的妻子。

## 董事及高級管理層

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。

**李大強**，52歲，自二零一四年十一月起一直擔任產品總監，並自二零一五年十一月起獲任命為產品高級總監。他主要負責產品中心工作。李先生於一九八九年六月畢業於大連大學師範學院並獲得學士學位。

李先生於二零零三年二月加入海昌集團公司擔任物業部門總經理，於二零零五年至二零零八年一直擔任大連發現王國副總經理，參與大連發現王國的籌建及運營工作。自二零零八年起擔任大連發現王國總經理，負責公園全面運營管理工作。於任職期間，大連發現王國榮獲多項國內旅遊行業評選獎項，並獲得優異業績回報，顯示了李先生在大型主題公園運營方面的豐富經驗和良好經營能力。

**王瓚**，40歲，自二零一二年二月起一直擔任規劃設計總監，並自二零一五年十一月起獲任命為首席設計師。他主要負責上市公司項目的前期規劃和設計工作。王先生分別於一九九九年七月及二零零二年十月在大連獲得大連理工大學港口航道及治河工程與計算機應用工程雙學士學位及材料學碩士學位。

王先生擁有逾12年的土木工程、房地產設計和項目管理經驗。王先生於二零零二年加入海昌集團公司，成為旅遊項目開發指揮部一名員工，負責大連發現王國、大連海昌商務、青島極地海洋世界項目的設計工作。二零零三年十月，其獲海昌集團公司委派全面負責大連發現王國的設計工作。二零零六年十一月至二零一零年三月，他一直在海昌集團公司規劃設計部任職，負責重慶加勒比海水世界、成都極地海洋世界、武漢極地海洋世界、天津極地海洋世界、煙台鯨鯊館和煙台海昌雨岱山溫泉項目的設計工作。隨後於二零一零年三月獲委任擔任海昌旅遊技術管理部副總經理，負責管理設施及技術工作，新建和改擴建項目的設計工作，已運營項目的工程改造、動物飼養、系統設備及能源管理工作。二零一一年三月至二零一二年二月，他一直擔任海昌旅遊技術管理部總經理，並於二零一二年二月晉升為規劃設計總監。二零一三年四月後，王先生獲委任為海昌中國規劃設計總監兼規劃設計部總經理。王先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

## 董事及高級管理層

### 公司秘書

邢軍，38歲，於二零一五年三月二十七日獲委任為本公司的公司秘書（「公司秘書」）及授權代表。

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

## 董事會報告

董事欣然提呈其報告及本集團截至二零一五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二零一五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

本公司附屬公司於二零一五年十二月三十一日的詳情載於合併財務報表附註1。

### 名譽主席

於二零一五年三月二十七日，董事會委任宮內義彥為本公司名譽主席，任期三年。

宮內義彥先生將就本公司規劃及發展、投資策略、企業管理及跨境合作等多個領域為董事會提供意見，從而為本公司帶來貢獻。宮內義彥先生僅充當顧問角色，而不會參與本公司及其附屬公司的管理及營運。

### 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
	《進口CITES》或《物種證明》	國家瀕危物種進出口管理辦公室或轄區辦事處核發證書

## 董事會報告

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

## 2、飼養動物所依照的國際國內標準

在動物飼養管理方面，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、體征指標標準以及飼養、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。

## 董事會報告

### 業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第73頁的合併損益表。

### 末期股息

董事會不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之任何股息。

### 上市所得款項淨額用途

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

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



## 董事會報告

### 主要客戶及供應商

截至二零一五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：5.6%
- 五大供應商合計：19.1%

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：3.3%
- 五大客戶合計：8.6%

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

截至二零一五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。

### 股本

截至二零一五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33。

### 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」）。

## 董事會報告

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。

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。

截至二零一五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，亦無就二零一五年確認有關開支（二零一四年：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。於二零一五年十二月三十一日，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

## 董事會報告

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。於截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司及本集團的儲備變動詳情，載於本年報第77頁之合併權益變動表及合併財務報表附註35及附註45。

### 可供分派儲備

本公司於二零一五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2,750,089,000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50,033,000元後的金額。

### 銀行貸款及其他借貸

於二零一五年十二月三十一日，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29。

### 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）  
趙文敬（聯席總裁）  
曲乃強（聯席總裁）

#### 非執行董事

曲乃杰（主席）  
井上亮  
袁兵

#### 獨立非執行董事

方紅星  
孫建一  
謝彥君

董事的進一步詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據章程細則第16.18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。

## 董事會報告

### 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23至33頁。

### 獨立非執行董事獨立性的確認

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

### 董事服務合約

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。

### 董事於重大合約之權益

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合約於截至二零一五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」）於截至二零一五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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無就有關本公司整體業務或其任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

### 薪酬政策

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

### 董事及五位最高薪酬人士的薪酬

有關董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報合併財務報表附註9。

## 董事會報告

## 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

於二零一五年十二月三十一日，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）	信託受益人及信託創立人	2,011,868,524(L)	50.30%
曲乃強先生	實益擁有人	5,200,000(L)	0.13%
王旭光先生	實益擁有人	8,000,000(L)	0.20%
趙文敬先生	實益擁有人	5,200,000(L)	0.13%

附註：

- (i) 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。

於二零一五年十二月三十一日，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1,884,092,524股本公司股份，佔本公司全部已發行股本約47.10%。

- (ii) 曲乃杰先生實益持有海昌集團有限公司的全部權益，並為管理信託的委託人及受益人。Cantrust (Far East) Limited為管理信託的受託人，並全資及實益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，曲乃杰先生被視為於海昌集團有限公司所持有的1,884,092,524股本公司股份（如上文所披露）以及於馳程投資有限公司所持有的127,756,000股本公司股份中擁有權益，合共佔本公司全部已發行股本約50.30%。

- (L) 代表股份好倉。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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。

## 董事會報告

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，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 Corporate Services Pte. Ltd.	受控法團權益	1,884,092,524(L)	47.10%
BNP Paribas Singapore Trust Corporation Limited	受控法團權益	1,884,092,524(L)	47.10%
Manmount Limited	受控法團權益	1,884,092,524(L)	47.10%
海昌集團有限公司	實益擁有人	1,967,177,000(L)	47.10%
時譽有限公司	實益擁有人	400,444,000(L)	10.01%
Hony Capital Fund V GP Limited	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Hony Capital Fund V GP, L.P.	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Hony Capital Fund V L. P.	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Hony Capital Management Limited	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Hony Managing Partners Limited	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Zhao John Huan	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
東方加梅力亞投資有限公司	實益擁有人	393,384,000(L)	9.83%
歐力士（中國）投資有限公司	受控法團權益	393,384,000(L)	9.83%
歐力士株式會社	受控法團權益	393,384,000(L)	9.83%

(L) 代表股份好倉。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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

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

### 來自控股股東的不競爭契據

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。

## 董事會報告

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。截至二零一五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，包括審閱控股股東通知及本公司關於兩項住宅物業發展項目的報告，並確認控股股東已遵守彼等於不競爭契據項下的責任，且認為控股股東進行該等住宅物業發展項目不會與本集團構成直接或重大競爭。

### 董事於競爭業務中的權益

除招股章程及本年報所述者外，於截至二零一五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40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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團曾訂立以下根據上市規則第14A章須在本年報內披露的持續關連交易。

#### (1) 辦公室租賃

海昌中國（作為業主）與海昌企業發展（作為租戶）訂立一份日期為二零一四年一月二十四日的租約（「辦公室租約」），據此，海昌中國同意將有關物業租予海昌企業發展作辦公室用途，租期從二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日為期兩年。於二零一五年十二月三十一日，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。

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。以二零一四年及二零一五年十二月三十一日為止的兩個年度各年的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。於以二零一五年十二月三十一日為止的年度，並無超越辦公室租約的年度上限。

上述持續關連交易的詳情在招股章程「關連交易」一節有更詳盡披露。

## 董事會報告

### (2) 項目管理架構協議

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

相關期間的估計建設合同金額的釐定，是基於海昌企業發展的預測發展時間表，並考慮到項目的預測施工日期、項目工期及規模（取決於(i)有關城市的預計房地產需求；(ii)預計建設成本；及(iii)預計宏觀經濟條件）。影響估計建設合同金額的其他因素包括(i)土地收購及拆遷補償成本；(ii)建設及安裝成本（例如原材料及機械成本）；(iii)間接成本（例如工資、折舊費用、水電費）等，亦已納入考慮。基於此，以二零一五年十二月三十一日為止年度的估計建設合同金額為人民幣896,000,000元。因此，以二零一四年及二零一五年十二月三十一日為止兩個年度的建議年度上限（估計建設合同金額的1%）分別為人民幣7,600,000元及人民幣9,000,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，建設合同金額合共約為人民幣707,800,000元，因此該年度並無超越項目管理框架協議的年度上限。

上述持續關連交易的詳情在招股章程「關連交易」一節有更詳盡披露。

### (3) 物業管理協議

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

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

董事會報告

物業管理協議的主要條款如下：

管理公司：	大連物業管理	大連物業管理	天津物業管理	武漢物業管理	煙台物業管理
管理的物業：	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>

## 董事會報告

<b>管理費：</b>	<p>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）</p>	<p>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）</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>管理費用按尚未出租或出售的商業街物業的總建築面積計算，而煙台漁人須每月支付每平方米人民幣1.5元的管理費用。於二零一四年九月二十一日，煙台漁人碼頭尚未出租或出售的商業街物業的總建築面積約為4,406平方米，煙台漁人每年應付的管理費用約為人民幣79,308元（約99,928港元）。倘商業街物業於第五份協議年內售出或租出，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</p>
-------------	--	--	---	--	--

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

## 董事會報告

### (4) 物業租賃協議

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

於二零一四年十月十四日，控股股東兼董事曲乃杰先生分別持有海昌企業發展及海昌集團公司約62.27%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。

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（「租賃協議」）簽訂補充協議（「補充協議」）。根據補充協議，東方水城已代替世博房地產作為租賃協議的承租人。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，而東方水城則於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：

<b>關連交易方：</b>	世博房地產／ 大連東方水城 (附註)	天津房地產	武漢房地產	武漢房地產	煙台旅遊發展
<b>租賃物業：</b>	大連老虎灘漁 人碼頭701號商 舖，建築面積 約1,717.25平 方米	天津極地海洋世 界商業街項目 25號樓25-2、 25-3、25-4及 25-5號商舖， 總建築面積約 為1,830.61平 方米	武漢極地海洋 世界一期商業 街的301號商 舖，建築面積 約為4,920.00 平方米	武漢極地海洋 世界一期商業 街的409號物 業01及02號商 舖，總建築面 積約為470.40 平方米	煙台市煙台漁 人碼頭14號商 舖東側部份， 建築面積約為 1,373.58平方 米
<b>用途：</b>	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室或本集 團與武漢房地 產協定的其他 用途	辦公室
<b>租金：</b>	人民幣4元／平 方米／天(不 包括物業管理 費及水電費)， 每十二個月上 漲5%。因此， 第一年、第二 年及第三年應 付月租金分別 約為人民幣 208,932元、人 民幣219,379 元及人民幣 230,348元	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 五年十二月三 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，第一年、 第二年及第三 年應付月租金 分別約為人民 幣269,370元、 人民幣282,839 元及人民幣 296,981元	人民幣1.8元／ 平方米／天 (不包括物業 管理費及水電 費)，每十二個 月上漲5%。因 此，第一年、 第二年及第三 年應付月租金 分別約為人民 幣25,754元、 人民幣27,042 元及人民幣 28,394元	人民幣2.5元／ 平方米／天 (不包括物業 管理費及水電 費)，每十二個 月上漲5%。因 此，第一年、 第二年及第三 年應付月租金 分別約為人民 幣104,449元、 人民幣109,672 元及人民幣 115,155元

附註：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。

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

## 董事會報告

本集團於以二零一五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40。

董事（包括獨立非執行董事）已審閱上述辦公室租賃、項目管理架構協議、物業租賃協議及物業管理協議項下擬進行的持續關連交易，並確認該等交易是於以二零一五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章對本集團於以二零一五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。

### 核數師

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之合併財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。

於之前三個年度，本公司之核數師並無變動。

### 審核委員會

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

審核委員會已與董事及本公司外聘核數師審閱本集團截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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

### 足夠公眾持股量

根據於本年報日期公開可得的資料及據董事所知，於截至二零一五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

二零一六年三月

## 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。

於截至二零一五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。

根據企業管治守則第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。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會曾於二零一五年三月及八月舉行兩次會議。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企業管治守則第A.1.1條守則條文的規定。

企業管治守則的守則條文第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，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二零一五年六月二十五日舉行的股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）。

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

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（「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
趙文敬	執行董事及聯席總裁	二零一二年七月十九日	二零一五年六月二十五日
曲乃強	執行董事及聯席總裁	二零一二年七月十九日	二零一五年六月二十五日
曲乃杰	主席及非執行董事	二零一一年十一月二十一日	二零一四年六月二十五日
井上亮	非執行董事	二零一二年七月十九日	二零一四年六月二十五日
袁兵	非執行董事	二零一二年八月二十四日	二零一四年六月二十五日
方紅星	獨立非執行董事	二零一四年二月二十三日	二零一四年六月二十五日
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
謝彥君	獨立非執行董事	二零一四年八月二十二日	二零一五年六月二十五日

## 企業管治報告

董事的履歷資料載於本年報第23至34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，董事於以二零一五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	二零一五年二月及十一月
趙文敬	二零一五年二月及三月
曲乃強	二零一五年二月
曲乃杰	二零一五年二月、五月及八月
井上亮	二零一五年二月、五月、九月及十一月
袁兵	二零一五年二月及四月
方紅星	二零一五年二月、九月及十月
孫建一	二零一五年三月、五月、八月及十月
謝彥君	二零一五年二月

## 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

於二零一五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。

## 企業管治報告

## 提名、委任、退任及重選

根據章程細則，當時為數三分之一的董事（如董事人數並非三或三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的董事人數）須輪值退任，並合資格於本公司各股東週年大會上重選或連任，惟各董事須最少每三年輪值退任一次，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。

以二零一五年十二月三十一日為止的年度，曾舉行兩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
王旭光	2/2	1/1
趙文敬	2/2	0/1
曲乃強	2/2	0/1
曲乃杰	2/2	0/1
井上亮	2/2	0/1
袁兵	2/2	0/1
方紅星	2/2	0/1
孫建一	2/2	0/1
謝彥君	2/2	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二零一五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。於本年報日期，提名委員會包括三名成員，即非執行董事曲乃杰先生，以及獨立非執行董事孫建一先生及謝彥君教授。曲乃杰先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就本公司董事的委任及罷免向董事會提供建議。

提名委員會的主要職責包括以下方面：

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

提名委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

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

## 企業管治報告

以二零一五年十二月三十一日為止的年度，提名委員會曾於二零一五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。於本年報日期，薪酬委員會包括三名成員，即執行董事王旭光先生，以及獨立非執行董事孫建一先生及方紅星教授。孫建一先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括以下方面：

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

## 企業管治報告

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

薪酬委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

以二零一五年十二月三十一日為止的年度，薪酬委員會曾於二零一五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。於本年報日期，審核委員會包括三名成員，即獨立非執行董事方紅星教授、孫建一先生及謝彥君教授。方紅星教授（彼具備合適專業資格）獲委任為審核委員會主席。

審核委員會的主要職責包括：

## 企業管治報告

### 與外聘核數師的關係

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

### 公開披露的財務資料

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

## 企業管治報告

### 監管財務報告制度及內部監控程序

- 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統。討論內容應包括本公司在會計及財務報告職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 主動或應管理層的委派，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

於以二零一五年十二月三十一日為止的年度，審核委員會曾於二零一五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。於本年報日期，風險管理及企業管治委員會包括三名董事，即袁兵先生、方紅星教授及謝彥君教授。袁兵先生現時擔任風險管理及企業管治委員會主席。

風險管理及企業管治委員會的主要職責包括但不限於以下方面：

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

企業管治報告

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

風險管理及企業管治委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

於以二零一五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二零一五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。於本年報日期，獨立董事委員會包括全體獨立非執行董事，即方紅星教授、孫建一先生及謝彥君教授。孫建一先生已獲委任為獨立董事委員會主席。

獨立董事委員會的主要職責包括：

#### 與地產開發有關的承諾

- 當控股股東按不競爭契據的承諾優先地向本集團介紹開發、運營或參與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，則委員會會同意本集團競逐新機會。
- 如獨立董事委員會認為控股股東競逐新機會不會與本集團業務構成潛在競爭或競逐該新機會將不符合本集團的利益，則委員會可同意控股股東競逐該新機會，委員會將有權對控股股東發展物業附加條件及限制以防止任何形式的潛在競爭。
- 獨立董事委員會就考慮新機會的考慮因素及結論須於本公司的年報或中期報告中披露。

#### 與住宅物業銷售時間表有關的承諾

- 按不競爭契據，當控股股東本身或其附屬公司或聯營公司計劃在本集團已開發任何供出售的服務公寓的同一城市或地區啟動任何住宅項目的銷售（「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，如委員會認為住宅物業銷售會與本集團任何項目的銷售時間表出現競爭，委員會則有權否決住宅物業銷售。
- 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，委員會有權延長相隔時間。
- 獨立董事委員會就以上的考慮及結論須於本公司的年報或中期報告中披露。

## 企業管治報告

### 購買及／或經營及管理除外業務的選擇權

- 倘若獨立董事委員會認為由控股股東或其附屬公司或聯營公司發展、經營或擁有的地產項目（「除外業務」）或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。
- 委員會須負責審閱、考慮及決定本集團應否行使購買及／或經營及管理除外業務或新業務的選擇權。
- 倘委員會決定行使選擇權，其將有權為確保該等選擇權的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。
- 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

於以二零一五年十二月三十一日為止的年度，獨立董事委員會曾於二零一五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，編製本公司截至二零一五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。

## 企業管治報告

董事會已檢討本公司內部監控制度的有效性，並認為內部監控制度屬有效及充足。

### 核數師酬金

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，就審計服務支付或應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金總額總計達人民幣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)
審計服務：	
年度審計服務	3,950,000
非審計服務：	—
總計	3,950,000

### 公司秘書

於二零一五年三月二十七日，余亮暉先生辭任公司秘書及本公司授權代表，邢軍先生獲委任為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，邢軍先生於以二零一五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。

## 企業管治報告

### 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。

### 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

於二零一五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

參加安信證券組織的策略會

### 二月

參加國信證券組織的策略會

### 三月

公佈二零一四年業績公告  
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、三亞接待投資者項目調研  
在上海組織投資者反向路演  
在上海組織媒體反向路演

### 四月

在香港、深圳、北京、上海進行業績後非交易路演  
在上海接待投資者項目調研  
參加國泰君安組織的策略會

### 五月

參加申萬宏源、海通國際、華泰證券、中金國際組織的策略會

### 六月

在香港舉辦周年股東大會  
在香港舉辦股評家午餐會  
參加光大證券、中信證券、工銀國際、麥格理、安信國際組織的投資峰會

參加永豐證券組織的投資者電話會議  
在大連組織投資者反向路演  
在上海接待投資者項目調研  
在青島、大連組織媒體反向路演

### 七月

在大連組織投資者反向路演  
參加中信證券、花旗銀行組織的公司日  
在天津接待媒體項目調研

### 八月

發佈二零一五年中期業績公告  
在香港舉辦分析師及投資者推薦會  
在香港組織媒體午餐會  
在香港、深圳、北京、上海組織業績後非交易路演  
在武漢、重慶、成都接待投資者項目調研

### 九月

在煙台接待投資者項目調研  
參加美林美銀組織的公司日

### 十月

在大連組織投資者反向路演  
在上海、成都、武漢、重慶、三亞接待投資者項目調研  
參加興業證券、廣發證券組織的策略會

### 十一月

在大連、青島、成都、武漢、三亞接待投資者項目調研  
參加美林美銀、申萬宏源、國泰君安、工銀國際、華富嘉洛、信達國際、中信證券組織的投資峰會

### 十二月

在大連、天津、武漢、青島、上海接待投資者項目調研  
參加安信國際、招商證券、華泰證券組織的投資峰會

## 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)

吾等已審核隨附之海昌海洋公園控股有限公司（前稱為海昌控股有限公司）（「貴公司」）及其附屬公司的合併財務報表，其中包括於二零一五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，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料

### 管理層就合併財務報表須承擔的責任

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

### 核數師的責任

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

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

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

吾等相信，吾等所獲得的審核證據能充分和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

吾等認為，合併財務報表在各主要方面已根據國際財務報告準則公平地呈列 貴公司及其附屬公司截至二零一五年十二月三十一日的財務狀況，以及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥善編製。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一六年三月二十六日

## 合併損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	6	<b>1,416,827</b>	1,531,386
銷售成本		<b>(630,362)</b>	(857,769)
<b>毛利</b>		<b>786,465</b>	673,617
其他收入及收益	6	<b>263,057</b>	336,342
銷售及市場推廣開支		<b>(117,181)</b>	(120,460)
行政費用		<b>(269,591)</b>	(265,585)
其他費用		<b>(45,546)</b>	(55,022)
財務成本	8	<b>(154,172)</b>	(193,524)
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>463,032</b>	375,368
所得稅支出	10	<b>(213,056)</b>	(163,893)
<b>年內溢利</b>		<b>249,976</b>	211,475
歸屬於：			
母公司擁有人		<b>230,622</b>	191,984
非控股權益		<b>19,354</b>	19,491
		<b>249,976</b>	211,475
<b>母公司普通股權持有人應佔每股盈利</b>			
— 基本及攤薄（人民幣分）	11	<b>5.77</b>	5.05

## 合併全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內溢利	<b>249,976</b>	211,475
<b>其他全面收益</b>		
於往後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<b>(150,587)</b>	13,484
物業重估	-	49,473
所得稅的影響	-	(12,368)
	-	37,105
於往後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<b>(150,587)</b>	50,589
於往後期間不會重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<b>167,578</b>	(622)
於往後期間不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	<b>167,578</b>	(622)
<b>其他全面收益</b>	<b>16,991</b>	49,967
<b>全面收益總額</b>	<b>266,967</b>	261,442
歸屬於：		
母公司擁有人	<b>247,613</b>	241,951
非控股權益	<b>19,354</b>	19,491
	<b>266,967</b>	261,442

## 合併財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	2,619,660	2,639,312
投資物業	13	2,378,740	1,935,000
預付土地租賃付款	14	1,059,520	350,355
無形資產	15	9,068	7,655
可供出售投資	16	19,170	19,170
遞延稅項資產	17	51,191	121,943
長期預付款項及按金	23	294,668	17,845
非流動資產總值		6,432,017	5,091,280
<b>流動資產</b>			
持作出售的落成物業	18	373,290	474,457
發展中物業	19	318,537	549,859
應收合約客戶的總額	20	43,667	89,112
存貨	21	14,611	14,882
貿易應收款項	22	64,438	58,148
可供出售投資	16	200	45,200
預付款項、按金及其他應收款項	23	103,748	75,732
應收關聯公司款項	24, 40(b)	3,752	1,802
應收一名非控股權益持有人款項	24, 40(b)	20,000	-
已抵押銀行結餘	25	6,497	482,099
現金及現金等值物	25	970,467	1,551,446
流動資產總值		1,919,207	3,342,737
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	26	250,264	345,958
其他應付款項及應計費用	27	294,186	281,323
應付關聯公司款項	24, 40(b)	3,853	5,035
來自客戶墊款	28	104,086	78,227
計息銀行及其他借款	29	763,489	1,310,613
政府補貼	31	22,363	20,760
遞延收入	32	10,311	8,086
應付稅項	10	262,237	221,816
流動負債總額		1,710,789	2,271,818
流動資產淨值		208,418	1,070,919
總資產減流動負債		6,640,435	6,162,199

續 / ...

## 合併財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	29	<b>1,602,526</b>	1,459,523
政府補貼	31	<b>879,831</b>	818,655
遞延稅項負債	17	<b>162,897</b>	156,019
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,645,254</b>	2,434,197
<b>資產淨值</b>			
<b>3,995,181</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	33	<b>2,451</b>	2,451
儲備	35	<b>153,273</b>	111,318
股本及其他法定資本儲備		<b>155,724</b>	113,769
其他儲備		<b>3,669,339</b>	3,463,317
非控股權益		<b>3,825,063</b>	3,577,086
		<b>170,118</b>	150,916
<b>總權益</b>		<b>3,995,181</b>	3,728,002

王旭光  
董事趙文敬  
董事

## 合併權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										
	附註	股本	股份溢價	資本儲備	資產		匯兌		總計	非控股權益	總權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	重估儲備	法定儲備	波動儲備	保留盈利			
		(附註33)	(附註33)	(附註35(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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		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	35(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		2,451	2,363,685*	731,576*	37,105*	153,273	12,626*	524,347*	3,825,063	170,118	3,995,181

續 / ...

合併權益變動表

截至二零一五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				人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				人民幣千元
	(附註33)	(附註33)	(附註35(a))		(附註35(b))								
於二零一四年一月一日		72	509,596	647,416	-	80,569	(17,227)	174,293	1,394,719	267,249	1,661,968		
年內溢利		-	-	-	-	-	-	191,984	191,984	19,491	211,475		
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	12,862	-	12,862	-	12,862		
重估盈餘，經扣除稅項		-	-	-	37,105	-	-	-	37,105	-	37,105		
年內全面收益總額		-	-	-	37,105	-	12,862	191,984	241,951	19,491	261,442		
發行股份	33(b)	613	1,934,397	-	-	-	-	-	1,935,010	-	1,935,010		
資本化發行	33(a)	1,766	(1,766)	-	-	-	-	-	-	-	-		
股份發行開支		-	(78,542)	-	-	-	-	-	(78,542)	-	(78,542)		
收購非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	(2,765)	(2,765)		
視為分派予股東	35(c)	-	-	(342,566)	-	-	-	-	(342,566)	(133,059)	(475,625)		
股東注資	35(c)	-	-	426,514	-	-	-	-	426,514	-	426,514		
轉撥至法定儲備		-	-	-	-	30,749	-	(30,749)	-	-	-		
於二零一四年十二月三十一日		2,451	2,363,685*	731,364*	37,105*	111,318	(4,365)*	335,528*	3,577,086	150,916	3,728,002		

\* 此等儲備賬包括於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的綜合其他儲備分別為人民幣3,669,339,000元及人民幣3,463,317,000元。

## 合併現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>463,032</b>	375,368
就以下各項作出調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	12	<b>174,099</b>	179,165
無形資產攤銷	15	<b>1,523</b>	1,384
預付土地租賃付款攤銷	14	<b>25,437</b>	12,901
存貨減值(撥備撥回)/撥備	21	<b>(63)</b>	47
出售物業、廠房及設備項目的虧損	7	<b>2,628</b>	2,399
出售投資物業的虧損	7	<b>-</b>	1,018
投資物業公允價值變動	13	<b>25,531</b>	53,031
已確認政府補貼	31	<b>(45,604)</b>	(68,474)
持作出售的落成物業重新分類為投資物業的重估收益	18	<b>(134,067)</b>	(192,482)
貿易應收款項及應收票據減值	22	<b>7,006</b>	2,536
預付款項、按金及其他應收款減值	23	<b>2,892</b>	384
財務成本	8	<b>154,172</b>	193,524
匯兌損失/(收益)		<b>13,781</b>	(1,435)
利息收入	7	<b>(16,768)</b>	(33,293)
		<b>673,599</b>	526,073
發展中物業增加		<b>(69,785)</b>	(96,666)
持作出售落成物業減少		<b>72,360</b>	145,804
應收合約客戶款項總額減少/(增加)		<b>45,445</b>	(89,112)
應付合約客戶款項總額減少		<b>-</b>	(13,417)
存貨減少		<b>334</b>	797
貿易應收款項增加		<b>(13,296)</b>	(31,651)
預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(15,507)</b>	(17,710)
受限制現金及銀行結餘減少/(增加)		<b>15,973</b>	(18,316)
應收關聯公司款項增加		<b>(1,950)</b>	-
應收非控股權益持有人款項增加		<b>(20,000)</b>	-
應付關聯公司款項增加		<b>(1,182)</b>	-
客戶預付款增加/(減少)		<b>25,859</b>	(68,334)
貿易應付款項及應付票據減少		<b>(91,624)</b>	(23,996)
其他應付款項及應計費用增加		<b>12,863</b>	34,181
政府補貼增加		<b>108,383</b>	16,132
遞延收入增加		<b>2,225</b>	2,732
		<b>743,697</b>	366,517
經營活動產生的現金		<b>743,697</b>	366,517
已收利息		<b>16,768</b>	33,293
已付稅項		<b>(95,005)</b>	(88,888)
		<b>665,460</b>	310,922
<b>經營活動產生的淨現金流量</b>		<b>665,460</b>	310,922

續 / ...

## 合併現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(157,075)	(114,142)
出售投資物業所得款項		-	36,482
長期預付款項及按金(增加)/減少		(276,823)	1,160
預付土地租賃付款增加		(750,003)	-
可供出售投資減少/(增加)		45,000	(45,000)
應收最終控股公司款項減少		-	610
應收關聯公司款項減少		-	1,489,537
應收非控股權益持有人款項減少		-	59,675
購買無形資產	15	(2,936)	(982)
新增投資物業	13	(2,651)	(42,901)
<b>投資活動(所用)/產生的淨現金流量</b>		<b>(1,144,488)</b>	1,384,439
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
發行股份，經扣除股份發行開支		-	1,856,468
應付關聯公司款項減少		-	(1,156,625)
融資租賃應付款項減少		(40,213)	(105,179)
視為分派予當時權益持有人		-	(475,625)
視為來自股東注資		212	426,514
新增銀行及其他貸款		900,000	841,179
償還銀行及其他貸款		(1,263,908)	(1,351,717)
已抵押存款減少/(增加)		475,602	(479,807)
收購非控股權益		-	(2,765)
已付利息		(160,881)	(214,937)
<b>融資活動所用淨現金流量</b>		<b>(89,188)</b>	(662,494)
<b>現金及現金等值物淨(減少)/增加</b>		<b>(568,216)</b>	1,032,867
年初的現金及現金等值物		1,533,130	498,828
匯率變動影響淨額		3,210	1,435
<b>年末的現金及現金等值物</b>		<b>968,124</b>	1,533,130
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
財務狀況表中所列的現金及現金等值物		906,195	1,209,631
收購時原到期日少於三個月的無抵押存款		64,272	341,815
<b>財務狀況表中所列的現金及現金等值物</b>		<b>970,467</b>	1,551,446
受限制現金及銀行結餘		(2,343)	(18,316)
<b>現金流量表中所列的現金及現金等值物</b>		<b>968,124</b>	1,533,130

## 財務報表附註

截至二零一五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, Ugland 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，於二零一五年十二月三十一日，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 二零一一年十一月二十二日	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
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

## 財務報表附註

截至二零一五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	
武漢極地海洋世界投資有限公司 (「武漢極地」) <sup>#</sup>	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」) <sup>#</sup>	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」) <sup>#</sup>	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」) <sup>**#</sup>	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」) <sup>#</sup>	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」) <sup>#</sup>	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」) <sup>#</sup>	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
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」) <sup>***#</sup>	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

## 財務報表附註

截至二零一五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

海昌中國為一間外商獨資企業，於二零一五年十二月三十一日其註冊資本已繳足。

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

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

\*\*\* 該等附屬公司於二零一五年成立。

# 附屬公司為有限責任公司。

## 財務報表附註

截至二零一五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。

本合併財務報表包括本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五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。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 2.2 呈列基準

根據為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而進行的集團重組（「重組」，詳情載於本公司日期為二零一四年二月二十八日的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節），本公司於二零一四年一月成為現時組成本集團的公司（上海海昌極地海洋世界有限公司（「上海海昌」）、大連世博房地產開發有限公司（本公司之關聯公司）的物業控股及投資業務、大連海昌發現王國主題公園有限公司（「發現王國」）及重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司（「重慶加勒比海」）除外）之控股公司。

於二零一四年一月，本集團完成其收購上海海昌及大連世博房地產開發有限公司的物業控股及投資業務。於二零一四年十二月，本集團完成收購發現王國及重慶加勒比海。

合併財務報表乃應用權益結合法會計原則編製，猶如重組及收購上海海昌、大連世博房地產開發有限公司的物業控股及投資業務、發現王國及重慶加勒比海自二零一四年一月一日起已完成，此乃由於在重組及收購上海海昌、大連世博房地產開發有限公司的物業控股及投資業務、發現王國及重慶加勒比海完成之前和之後，本公司及現時組成本集團的公司均受到共同控制，故本公司收購現時組成本集團的公司被視作在共同控制下的業務合併。

本公司股份已於二零一四年三月十三日在聯交所上市。

本集團於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，包括現時組成本集團的所有公司自最早呈列日期或自附屬公司及／或業務開始受控股股東共同控制當日以來（以較短期間為準）的業績及現金流量。本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的合併財務狀況表使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或年內業務的資產與負債。並無作出調整以反映公允價值，亦無確認因重組產生的任何新資產或負債。

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

所有集團內公司間交易及結餘經已於合併入賬時抵銷。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2.3 會計政策及披露的變動

本集團於本年度的財務報表中首次採用以下經修訂準則。

國際會計準則第19號的修訂界定福利計劃：僱員供款

二零一零年至二零一二年週期之國際財務報告準則年度改進

二零一一年至二零一三年週期之國際財務報告準則年度改進

每項修訂的性質及影響說明如下：

- (a) 國際會計準則第19號的修訂適用於僱員或第三方向定額福利計劃供款。該等修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款的會計處理，例如按薪金固定百分比計算的僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定，實體獲准將該等供款於提供相關服務期間確認為服務成本扣減。本集團並無設立定額福利計劃，故該等修訂對本集團並無任何影響。
- (b) 於二零一三年十二月頒佈的二零一零年至二零一二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。於本年度生效的該等修訂的詳情載列如下：

國際財務報告準則第8號經營分部：釐清實體在應用國際財務報告準則第8號的合計準則時必須披露管理層所作出的判斷，包括已合併的經營分部簡介以及用以評估分部是否類似的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在對賬呈報予最高營運決策者時須予以披露。該等修訂對本集團並無任何影響。

國際會計準則第16號物業、廠房及設備及國際會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產的重估項目的賬面總額及累計折舊或攤銷的處理。本集團並無就該等資產的計量採用重估模型，故該等修訂對本集團並無任何影響。

國際會計準則第24號關聯方披露：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務的實體）為關聯方，須遵守關聯方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。本集團並無使用其他實體提供的任何管理服務，故該修訂對本集團並無任何影響。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 2.3 會計政策及披露的變動（續）

每項修訂的性質及影響說明如下：（續）

- (c) 於二零一三年十二月頒佈的二零一一年至二零一三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。於本年度生效的該等修訂的詳情載列如下：

國際財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排（惟非合營公司）不屬於國際財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排本身財務報表中的會計處理。該修訂按預期基準應用。本公司並非合營安排，且本集團於年內並無達成任何合營安排，故該修訂對本集團並無任何影響。

國際財務報告準則第13號公允價值計量：釐清國際財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於國際財務報告準則第9號或國際會計準則第39號（視乎適用情況而定）範圍內的其他合約。該修訂自國際財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起按預期基準應用。本集團並無應用國際財務報告準則第13號的組合豁免，故該修訂對本集團並無任何影響。

國際會計準則第40號投資物業：釐清須採用國際財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非採用將投資物業與自用物業加以區分的國際會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該修訂就投資物業收購作預期應用。由於年內收購投資物業並非業務合併，故該項修訂並不適用，因而該修訂對本集團並無任何影響。

此外，本公司已於本財政年度採納香港聯交所頒佈的上市規則中參照香港公司條例（第622章）所作有關披露財務資料的修訂，其主要影響財務報表中若干資料的呈報及披露。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3.1 已頒佈但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9號	金融工具 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	在投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益的會計處理 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第14號	受監管的遞延賬目 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
國際會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</sup>
國際會計準則第27號之修訂	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項國際財務報告準則之修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

有關預期適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年七月，國際會計準則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，並預期採納國際財務報告準則第9號將對本集團的金融資產的分類及計量構成影響。

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。本集團預期於二零一六年一月一日起採納該等修訂。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.1 已頒佈但生效的國際財務報告準則（續）

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

國際財務報告準則第15號建立一個新五個步驟模式，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。於二零一五年九月，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第15號的一項修訂，內容有關將國際財務報告準則第15號的強制生效日期推遲一年至二零一八年一月一日。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。

### 3.2 尚未採納之新訂及經修訂國際財務報告準則及香港公司條例新披露規定

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號內的重大的性規定；
- (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。本集團預計於自二零一六年一月一日採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要

#### 業務合併及商譽

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期之公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產、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。

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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要（續）

#### 業務合併及商譽（續）

倘商譽被分配至某現金產生單位（或現金產生單位組別），而該單位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。

#### 受共同控制的業務合併

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

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

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

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

附屬公司的擁有權權益的變動（並無失去控制權），當作權益交易入賬。

#### 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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 公允價值計量 (續)

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

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

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

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

#### 非金融資產減值

當資產 (存貨、發展中物業、建造合約資產、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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士：

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

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體的聯營公司或合資公司（或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合資公司；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合資公司，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以本集團或本集團關連實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人土控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人土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。

#### 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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要（續）

#### 物業、廠房及設備以及折舊（續）

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。

#### 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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要（續）

#### 投資物業（續）

報廢或出售投資物業產生的收入或虧損，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

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

#### 無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於首次確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期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撇銷電腦軟件的成本。

#### 租賃

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

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

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

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 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。

#### 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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 後續計量

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。

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

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

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

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 終止確認金融資產

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

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

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

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

#### 金融資產減值

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

#### 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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 按攤銷成本列賬的金融資產 (續)

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。

##### 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。

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 可供出售金融投資 (續)

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。

##### 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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 金融負債 (續)

##### 取消確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時取消確認。

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

#### 抵銷金融工具

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

#### 存貨

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

#### 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」。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 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。

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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要（續）

#### 所得稅（續）

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

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

#### 政府補貼

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

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

#### 收入確認

於經濟利益將流入本集團及收入可以可靠地計量時，收入乃按以下基準確認：

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

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 僱員退休福利

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

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

#### 借貸成本

收購、建設或生產合格資產（即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本會撥充資本，作為該等資產的部份成本。當資產已大致可作擬定用途或出售時，則不會再將該等借貸成本撥充資本。在特定借貸用作合格資產支出前暫作投資所賺取的投資收益須自撥充資本的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間列作支銷。借貸成本由利息及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7.63%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。於過往年度，董事建議派付的末期股息乃於財務狀況報表權益部份內分類為保留溢利個別分派，直至股東於股東大會批准為止。

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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3.3 重大會計政策概要 (續)

#### 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。

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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 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。

##### (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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計判斷及估計（續）

#### 判斷（續）

##### (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。

#### 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。

## 財務報表附註

截至二零一五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）

##### (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。

##### (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。於二零一五年十二月三十一日的未確認稅項虧損金額為人民幣621,929,000元（二零一四年：人民幣459,645,000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。

於二零一五年十二月三十一日的投資物業的賬面值為人民幣2,378,740,000元（二零一四年：人民幣1,935,000,000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。

## 財務報表附註

截至二零一五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）

##### (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（二零一四年：人民幣64,370,000元）。

##### (viii) 非金融資產減值

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

##### (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

截至二零一五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。年內，為提升管理層對公園運營分部的問責，本集團重組其業務單位，將開發主題公園周邊的商用及租賃物業、管理用於賺取租金收入的已發展及營運中物業（上一年度於物業發展及持有分部項下管理）納入該分部。上一年度的經營分部資料已予相應修訂以符合本年度的呈列。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。

除應付合約客戶的總額為分部負債外，本集團的負債按集體基準管理。

由於本集團來自外部客戶的收入超過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

截至二零一五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	<b>1,295,788</b>	<b>121,039</b>	<b>1,416,827</b>
收入			<b>1,416,827</b>
分部業績	<b>716,206</b>	<b>70,259</b>	<b>786,465</b>
<i>對賬</i>			
未分配收入及收益			<b>263,057</b>
未分配開支			<b>(432,318)</b>
財務成本			<b>(154,172)</b>
除稅前溢利			<b>463,032</b>

## 財務報表附註

截至二零一五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、預付土地租賃付款及長期預付款項。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 5. 經營分部資料 (續)

#### 經營分部 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	公園營運 人民幣千元	物業發展 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	1,159,628	371,758	1,531,386
收入			1,531,386
分部業績	588,878	84,739	673,617
對賬			
未分配收入及收益			387,532
未分配開支			(492,257)
財務成本			(193,524)
除稅前溢利			375,368

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 5. 經營分部資料 (續)

## 經營分部 (續)

二零一四年十二月三十一日

	公園營運 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,969,657	1,113,428	6,083,085
對賬：			
公司及其他未分配資產			2,350,932
總資產			8,434,017
分部負債	-	-	-
對賬：			
公司及其他未分配負債			4,706,015
總負債			4,706,015
其他分部資料			
於損益表確認的減值虧損	2,967	-	2,967
折舊及攤銷			
未分配			1,384
分部	192,066	-	192,066
資本開支*			
未分配			982
分部	157,043	-	157,043

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

## 關於主要客戶的資料

並無呈列有關主要客戶的資料，原因為並無單一客戶於截至二零一五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

截至二零一五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、來自管理輸出服務的收入、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	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>收入</b>			
門票銷售		<b>1,049,223</b>	943,055
物業銷售		<b>111,501</b>	169,113
食物及飲品銷售		<b>86,441</b>	83,815
貨品銷售		<b>42,589</b>	45,568
租金收入	7	<b>58,604</b>	48,074
園內遊樂收費收入		<b>41,384</b>	24,742
建築合約		<b>9,538</b>	202,645
來自酒店營運的收入		<b>15,165</b>	14,374
其他服務收入		<b>2,382</b>	–
		<b>1,416,827</b>	1,531,386
<b>其他收入</b>			
政府補貼	31	<b>45,604</b>	68,474
銀行利息收入	7	<b>16,768</b>	22,860
來自關聯公司的利息收入	7	–	10,433
來自保險索償的收入		<b>25,388</b>	10,863
匯兌收益		–	20,441
其他		<b>41,230</b>	10,789
		<b>128,990</b>	143,860
<b>收益</b>			
持作出售的落成物業重新分類至投資物業時 的重估收益淨額	18	<b>134,067</b>	192,482
		<b>263,057</b>	336,342

## 財務報表附註

截至二零一五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	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售物業成本	18	72,360	145,804
已售商品成本		18,071	19,196
提供服務成本		539,931	692,769
折舊	12	174,099	179,165
無形資產攤銷	15	1,523	1,384
賺取租金收入的物業的直接運營開支		5,573	4,883
貿易應收款項減值	22	7,006	2,536
預付款項及其他應收款項減值	23	2,892	384
預付土地租賃付款攤銷	14	25,437	12,901
物業的經營租賃下的最低租賃付款		6,624	2,888
核數師酬金		4,400	4,805
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁酬金)：			
薪金及工資		156,010	149,708
花紅		47,092	39,235
退休福利計劃供款		25,869	19,984
		<b>228,971</b>	208,927
直接運營開支			
匯兌差額淨額		13,781	(20,441)
存貨減值(撥備撥回)／撥備	21	(63)	47
投資物業公允價值虧損	13	25,531	53,031
出售投資物業的虧損		—	1,018
持作出售的落成物業重新分類至 投資物業時的重估收益	18	(134,067)	(192,482)
租金收入	6	(58,604)	(48,074)
銀行利息收入	6	(16,768)	(22,860)
來自關聯公司的利息收入	6	—	(10,433)
已確認政府補貼	31	(45,604)	(68,474)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		2,628	2,399

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 8. 財務成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款的利息	159,801	207,449
融資租賃的利息	1,080	7,488
並非透過損益按公允價值列賬的金融負債的總利息開支	160,881	214,937
減：資本化利息	(6,709)	(21,413)
	154,172	193,524

### 9. 董事及行政總裁酬金及五大最高薪酬僱員的酬金

董事及行政總裁於二零一五年及二零一四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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
袍金	2,040	2,090
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	3,400	2,200
退休福利計劃供款	66	62
	3,466	2,262
	5,506	4,352

\* 本公司若干執行董事有權獲派發花紅，該等花紅乃按本集團除稅後溢利的一定百分比釐定。

## 財務報表附註

截至二零一五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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
方紅星先生	100	100
孫建一先生	100	100
謝彥君先生	100	50
魏小安先生	—	100
	<b>300</b>	350

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

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金（二零一四年：無）。

財務報表附註

截至二零一五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
<b>截至二零一五年 十二月三十一日止年度</b>				
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
<b>截至二零一四年 十二月三十一日止年度</b>				
行政總裁： 王旭光先生	400	800	31	1,231
執行董事： 趙文敬先生	400	700	—	1,100
曲乃強先生	400	700	31	1,131
	800	1,400	31	2,231
非執行董事： 曲乃杰先生	180	—	—	180
井上亮先生	180	—	—	180
袁兵先生	180	—	—	180
	540	—	—	540

於二零一五年及二零一四年，並無任何安排據此董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

## 財務報表附註

截至二零一五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

截至二零一五年及二零一四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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,450	3,150
表現掛鈎花紅	1,275	1,350
退休福利計劃供款	165	156
	<b>4,890</b>	4,656

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

## 10. 所得稅

截至二零一五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%（二零一四年：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

截至二零一五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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	<b>120,602</b>	76,164
土地增值稅	<b>14,824</b>	2,491
遞延稅項（附註17）	<b>135,426</b> <b>77,630</b>	78,655 85,238
年內稅項支出總額	<b>213,056</b>	163,893

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>463,032</b>	375,368
按法定所得稅率計算的稅項	<b>115,758</b>	93,842
未確認的稅項虧損	<b>40,572</b>	38,857
毋須課稅收入	<b>(1,710)</b>	(1,371)
未確認的暫時差額	—	2,944
本集團中國附屬公司可分派溢利的預扣稅	<b>29,424</b>	23,857
不可扣稅開支	<b>17,894</b>	3,896
小計	<b>201,938</b>	162,025
土地增值稅撥備	<b>14,824</b>	2,491
土地增值稅的稅務影響	<b>(3,706)</b>	(623)
按實際稅率計算的年內稅項支出	<b>213,056</b>	163,893

## 財務報表附註

截至二零一五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：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
中國企業所得稅	211,415	181,472
土地增值稅	50,822	40,344
	<b>262,237</b>	221,816

## 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計算，並假設2,885,608,004股股份的資本化發行（附註33(a)）於二零一四年一月一日經已生效。

每股基本盈利金額乃根據以下數據計算：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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：	<b>230,622</b>	191,984

	普通股數目	
	二零一五年	二零一四年
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股的加權平均數	<b>4,000,000,000</b>	3,804,945,055

年內並無已發行的具攤薄潛力的普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

財務報表附註

截至二零一五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
<b>成本</b>							
於二零一四年一月一日	2,586,118	952,306	30,991	84,978	132,676	33,229	3,820,298
增添	7,137	4,475	3,405	5,356	11,464	82,305	114,142
重估盈餘	13,018	-	-	-	-	30,989	44,007
轉撥至投資物業	(24,442)	-	-	-	-	(44,870)	(69,312)
轉撥	34,307	1,820	-	5,499	-	(41,626)	-
出售	-	(1,526)	(435)	(3,092)	(9,121)	-	(14,174)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	<b>2,616,138</b>	<b>957,075</b>	<b>33,961</b>	<b>92,741</b>	<b>135,019</b>	<b>60,027</b>	<b>3,894,961</b>
增添	<b>8,921</b>	<b>13,965</b>	<b>1,748</b>	<b>7,805</b>	<b>6,888</b>	<b>117,748</b>	<b>157,075</b>
轉撥	<b>39,880</b>	<b>4,581</b>	-	<b>6,828</b>	-	<b>(51,289)</b>	-
出售	-	<b>(7,514)</b>	<b>(305)</b>	<b>(1,455)</b>	<b>(7,452)</b>	-	<b>(16,726)</b>
於二零一五年十二月三十一日	<b>2,664,939</b>	<b>968,107</b>	<b>35,404</b>	<b>105,919</b>	<b>134,455</b>	<b>126,486</b>	<b>4,035,310</b>
<b>累積折舊</b>							
於二零一四年一月一日	(392,164)	(507,710)	(21,698)	(62,893)	(105,015)	-	(1,089,480)
年內折舊	(81,959)	(65,845)	(3,605)	(8,662)	(19,094)	-	(179,165)
轉撥至投資物業	1,221	-	-	-	-	-	1,221
出售	-	349	227	2,471	8,728	-	11,775
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	<b>(472,902)</b>	<b>(573,206)</b>	<b>(25,076)</b>	<b>(69,084)</b>	<b>(115,381)</b>	-	<b>(1,255,649)</b>
年內折舊	<b>(79,773)</b>	<b>(68,980)</b>	<b>(3,608)</b>	<b>(9,941)</b>	<b>(11,797)</b>	-	<b>(174,099)</b>
出售	-	<b>6,273</b>	<b>223</b>	<b>1,335</b>	<b>6,267</b>	-	<b>14,098</b>
於二零一五年十二月三十一日	<b>(552,675)</b>	<b>(635,913)</b>	<b>(28,461)</b>	<b>(77,690)</b>	<b>(120,911)</b>	-	<b>(1,415,650)</b>
<b>賬面淨值</b>							
於二零一五年十二月三十一日	<b>2,112,264</b>	<b>332,194</b>	<b>6,943</b>	<b>28,229</b>	<b>13,544</b>	<b>126,486</b>	<b>2,619,660</b>
於二零一四年十二月三十一日	2,143,236	383,869	8,885	23,657	19,638	60,027	2,639,312

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 12. 物業、廠房及設備（續）

於二零一五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1,427,000元（二零一四年：人民幣157,602,000元），此等項目乃按融資租賃持有。

本集團於二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣1,142,838,000元（二零一四年：人民幣1,464,770,000元）的物業、廠房及設備已抵押，作為本集團獲授銀行融資的抵押品（附註29）。

## 13. 投資物業

	落成 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
撇銷	(4,070)
從持作出售落成物業重新分類（附註18）	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	<b>2,378,740</b>

	落成 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	1,558,000
增添	42,901
從物業、廠房及設備重新分類（附註12）	68,091
從預付土地租賃款項重新分類（附註14）	8,562
從持作出售落成物業重新分類（附註18）	347,977
出售	(37,500)
公允價值調整的淨虧損（附註7）	(53,031)
於二零一四年十二月三十一日	<b>1,935,000</b>

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38(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）於二零一五年十二月三十一日按收益法所作的估值而釐定。公允價值指於估值當日由知情和有意交易的買賣雙方之間在公平磋商的交易中將資產轉手的市值金額。本集團管理層每年一次就年度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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 13. 投資物業（續）

投資物業於二零一五年十二月三十一日的價值約為人民幣2,378,740,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣1,935,000,000元），位於中國內地並根據中期租約持有。

於二零一五年及二零一四年，本集團將若干持作出售的落成物業轉撥為投資物業。該等物業於改變用途的日期由戴德梁行進行重估。該等物業於該等日期的公允價值與當時賬面值的差額分別人民幣134,067,000元及人民幣192,482,000元，已於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的損益表內確認。

於二零一五年十二月三十一日，列於落成投資物業項目內為賬面值人民幣310,530,000元（二零一四年：人民幣549,000,000元）的若干樓宇，於該日期尚未就此等物業取得房產證。

本集團於二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣262,406,000元（二零一四年：人民幣525,703,000元）的投資物業已抵押，作為本集團獲授一般銀行融資的抵押品（附註29）。

本集團於二零一五年十二月三十一日賬面值為0（二零一四年十二月三十一日：人民幣160,963,000元）的投資物業已抵押，作為本集團獲授融資租賃額度的抵押品（附註30）。

#### 公允價值等級

下表列明本集團的投資物業的公允價值計量等級：

	使用以下各項於二零一五年十二月三十一日 進行的公允價值計量			
	於活躍 市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可 觀察輸入數據 (第三級) 人民幣千元	合計 人民幣千元
經常性公允價值計量： 商用物業	-	-	2,378,740	2,378,740

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

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 13. 投資物業（續）

## 公允價值等級（續）

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，第一級及第二級公允價值計量等級之間並無轉移，亦無轉至或轉自第三級（二零一四年：無）。

分類至公允價值等級第三級內的公允價值計量的對賬：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,935,000	1,558,000
添置	2,651	42,901
撤銷	(4,070)	—
從物業、廠房及設備重新分類	—	68,091
從預付土地租賃款項重新分類	—	8,562
從持作出售的落成物業重新分類	470,690	347,977
出售	—	(37,500)
於損益中的其他收入確認的公允價值調整 虧損淨額	(25,531)	(53,031)
於十二月三十一日的賬面值	2,378,740	1,935,000

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據之概要：

商用物業	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍（加權平均數）
截至二零一五年十二月三十一日 止年度	收益法	市場每月租金率 （人民幣元／平方米） 資本化率	39-124 3%-6.5%

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 13. 投資物業（續）

#### 公允價值等級（續）

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益流的現值。退出收益通常是單獨決定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續簽及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為（為物業類別的一個特性）影響。定期現金流量按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理費用估算。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。

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

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於年初的賬面值	<b>362,618</b>	378,614
增添	<b>750,003</b>	-
重估盈餘	-	5,467
轉撥至投資物業（附註13）	-	(8,562)
年內攤銷	<b>(25,437)</b>	(12,901)
年末的賬面值	<b>1,087,184</b>	362,618
列入預付款項、按金及其他應收款項內的流動部份（附註23）	<b>(27,664)</b>	(12,263)
非流動部份	<b>1,059,520</b>	350,355

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 14. 預付土地租賃付款（續）

於二零一五年十二月三十一日，於土地租賃中的權益人民幣213,141,000元（二零一四年：人民幣183,112,000元）已抵押，作為本集團獲授若干借貸的抵押品（附註29）。

本集團於二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣34,747,000元（二零一四年：人民幣36,879,000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。截至二零一五年十二月三十一日，該等土地上相關公園及配套設施的建設已完成。

## 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。無形資產的變動分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
電腦軟件		
於一月一日		
成本	14,124	13,142
累積攤銷	(6,469)	(5,085)
賬面淨值	7,655	8,057
於一月一日的成本，扣除累積攤銷	7,655	8,057
增添	2,936	982
年內攤銷	(1,523)	(1,384)
於十二月三十一日，扣除累積攤銷	9,068	7,655
於十二月三十一日		
成本	17,060	14,124
累積攤銷	(7,992)	(6,469)
賬面淨值	9,068	7,655

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 16. 可供出售投資

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 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	45,200

結餘為到期日在一年內的保本結構性產品。

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
非上市股權投資，按成本	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

截至二零一五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
於二零一四年一月一日	-	29,408	3,771	23,113	4,754	96,784	157,830
於損益表中扣除／(計入)(附註10)	23,857	6,718	2,249	4,530	(4,029)	47,231	80,556
於二零一四年十二月三十一日及 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	53,281	33,780	6,244	39,903	193	171,149	304,550

## 遞延稅項資產

	稅項虧損 人民幣千元	預售物業的 客戶預付款 人民幣千元	政府補貼 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	應計費用及 其他應付賬款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	8,587	5,005	179,941	204	27,624	221,361
於損益表中計入／(扣除)(附註10)	(8,587)	(893)	(12,978)	12	5,395	(17,051)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	-	4,112	166,963	216	33,019	204,310
於損益表中計入／(扣除)(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	-	5,306	157,658	-	29,880	192,844

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

17. 遞延稅項資產／負債（續）

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

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 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	51,191	121,943
於合併財務狀況表內已確認的淨遞延稅項負債	(162,897)	(156,019)
	(111,706)	(34,076)

並無就以下各項確認遞延稅項資產：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 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	621,933	459,645

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。

於二零一五年十二月三十一日，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29,424,000元（二零一四年：人民幣23,857,000元）。根據本公司董事會之決議案，該等附屬公司不會分派直至二零一三年十二月三十一日的有關盈利。於二零一五年十二月三十一日，並未就與中國內地附屬公司投資有關的暫時差額確認遞延稅項負債的總額為人民幣217,633,000元（二零一四年：人民幣217,633,000元）。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 持作出售的落成物業

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於二零一五年一月一日的賬面值	474,457	611,465
自發展中物業轉撥(附註19)	307,816	164,291
持作出售的落成物業的公允價值變動(附註7)	134,067	192,482
重新分類至投資物業(附註13)	(470,690)	(347,977)
於本年內確認(附註7)	(72,360)	(145,804)
於十二月三十一日的賬面值	373,290	474,457

於二零一五年十二月三十一日，列於持作出售的落成物業內為賬面值人民幣4,549,000元的若干樓宇(二零一四年十二月三十一日：無)，於該日期尚未就此等樓宇取得房產證。

## 19. 發展中物業

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日的賬面值	549,859	596,071
增添	76,494	118,079
轉撥至持作出售的落成物業(附註18)	(307,816)	(164,291)
於十二月三十一日的賬面值	318,537	549,859

發展中物業位於中國內地，租賃期介乎40至70年。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣43,616,000元(二零一四年：人民幣80,932,000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29)。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 20. 建築合約

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合約客戶的款項總額	<b>43,667</b>	89,112

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 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	<b>286,191</b> <b>(242,524)</b>	281,100 (191,988)
	<b>43,667</b>	89,112

### 21. 存貨

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
商品	<b>15,414</b>	15,748
減值撥備	<b>(803)</b>	(866)
	<b>14,611</b>	14,882

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 22. 貿易應收款項

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	75,649	64,387
減：呆壞賬撥備	(11,211)	(6,239)
	<b>64,438</b>	58,148

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。

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：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	8,855	36,972
超過90日及1年內	26,147	9,592
超過1年	29,436	11,584
	<b>64,438</b>	58,148

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	6,239	3,703
已確認減值虧損（附註7）	7,006	2,536
撤銷為無法收回的款項	(2,034)	-
	<b>11,211</b>	6,239

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 22. 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：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
未逾期亦無減值	<b>44,956</b>	55,969
逾期1年內	<b>12,983</b>	2,136
逾期超過1年	<b>6,499</b>	43
	<b>64,438</b>	58,148

既未逾期亦無減值的應收款項與各行業大量近期無拖欠記錄的客戶有關。

由於到期日相對較短，貿易應收款項的賬面值與其公允價值相若。

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面值人民幣44,553,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣47,596,000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29）。

## 23. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款項	<b>303,110</b>	24,067
按金及其他應收款項	<b>67,642</b>	57,247
預付土地租賃付款的即期部份（附註14）	<b>27,664</b>	12,263
	<b>398,416</b>	93,577
減：非即期部份	<b>(294,668)</b>	(17,845)
	<b>103,748</b>	75,732

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 23. 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：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	<b>10,915</b>	10,531
已確認減值虧損（附註7）	<b>2,892</b>	384
	<b>13,807</b>	10,915

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。

## 24. 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。

## 25. 現金及現金等值物以及已抵押存款

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>976,964</b>	2,033,545
以人民幣計值	<b>962,524</b>	1,507,749
以港元計值	<b>7,388</b>	97,314
以美元計值	<b>7,052</b>	428,482
現金及銀行結餘	<b>976,964</b>	2,033,545

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 25. 現金及現金等值物以及已抵押存款（續）

現金及現金等值物以及已抵押銀行結餘的分析如下：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	<b>912,692</b>	1,211,730
原到期日少於三個月的定期存款	<b>64,272</b>	821,815
	<b>976,964</b>	2,033,545
減：已抵押計息銀行貸款（附註29）	<b>(542)</b>	(480,541)
已抵押買家按揭貸款	<b>(5,955)</b>	(1,550)
已抵押應付票據（附註26）	<b>-</b>	(8)
	<b>(6,497)</b>	(482,099)
無抵押現金及現金等值物	<b>970,467</b>	1,551,446
減：受限制現金及銀行結餘*	<b>(2,343)</b>	(18,316)
無抵押及不受限制現金及現金等值物	<b>968,124</b>	1,533,130

\* 就預售物業從客戶收取的現金結餘只限於用作興建相關物業。

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962,524,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣1,507,749,000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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 26. 貿易應付款項及應付票據

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	109,307	154,488
多於一年	140,957	191,470
	<b>250,264</b>	345,958

應付票據以本集團於二零一五年十二月三十一日金額為人民幣0元（二零一四年十二月三十一日：人民幣8,000元）的定期存款作為抵押（附註25）。

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。

## 27. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項	265,234	255,886
應計費用	28,952	25,437
	<b>294,186</b>	281,323

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。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 28. 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。

### 29. 計息銀行及其他借款

	二零一五年			二零一四年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>						
融資租賃應付款項*(附註30)	23	2016	985	12-23	2015	40,213
其他貸款－有抵押	7	2016	58,865	9	2015	38,997
銀行貸款－有抵押	5	2016	200,000	3	2015	441,179
非流動貸款的流動部份－有抵押	5-8	2016	503,639	6-9	2015	790,224
			<u>763,489</u>			<u>1,310,613</u>
<b>非流動</b>						
融資租賃應付款項*(附註30)	23	2017	1,520	12-23	2016-2017	2,505
其他貸款－有抵押	7	2017	69,295	9	2016-2017	128,629
銀行貸款－有抵押	5-8	2017-2025	1,531,711	6-9	2016-2025	1,328,389
			<u>1,602,526</u>			<u>1,459,523</u>
			<u>2,366,015</u>			<u>2,770,136</u>

\* 於二零一五年十二月三十一日，列於融資租賃應付款項金額為人民幣2,505,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣3,291,000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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 29. 計息銀行及其他借款（續）

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 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	703,639	1,231,403
第二年內	555,715	314,919
第三至第五年（包括首尾兩年）	780,276	748,270
超過五年	195,720	265,200
	<b>2,235,350</b>	2,559,792
須於以下期間償還的其他借款：		
一年內或按要求	59,850	79,210
第二年內	70,815	60,145
第三至第五年（包括首尾兩年）	—	70,989
	<b>130,665</b>	210,344
	<b>2,366,015</b>	2,770,136

- (i) 本集團的銀行及其他貸款以本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日下列賬面值的資產作為抵押：

	附註	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	12	1,142,838	1,464,770
投資物業	13	262,406	525,703
預付土地租賃付款	14	213,141	183,112
發展中物業	19	43,616	80,932
貿易應收款項	22	44,553	47,596
已抵押銀行結餘	25	542	480,541

天津極地已就於二零一五年十二月三十一日授予本集團為數人民幣223,296,000元（二零一四年：人民幣278,770,000元）的若干借貸，抵押其自銷售產生的貿易應收款項。於二零一五年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣5,986,000元（二零一四年：人民幣7,705,000元）（附註22）。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 29. 計息銀行及其他借款（續）

(i) （續）

煙台漁人碼頭及青島極地已就於二零一五年十二月三十一日授予本集團為數人民幣128,161,000元（二零一四年：人民幣246,686,000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。

武漢極地已就於二零一五年十二月三十一日授予本集團為數人民幣285,322,000元（二零一四年：人民幣380,080,000元）的若干借貸，抵押其自銷售產生的貿易應收款項。於二零一五年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣6,562,000元（二零一四年：人民幣1,703,000元）（附註22）。

成都極地已就於二零一五年十二月三十一日授予本集團為數人民幣291,093,000元（二零一四年：人民幣388,898,000元）的若干借貸，抵押其自銷售產生的貿易應收款項。於二零一五年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣16,796,000元（二零一四年：人民幣24,813,000元）（附註22）。

青島極地已就於二零一五年十二月三十一日授予本集團為數人民幣395,640,000元（二零一四年：人民幣400,140,000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。於二零一五年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣15,209,000元（二零一四年：人民幣13,375,000元）（附註22）。

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，惟不包括於二零一五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400,000,000元（二零一四年：人民幣1,577,509,000元）。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 30. 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。

	於二零一五年		於二零一四年	
	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	於二零一四年 十二月 三十一日的 最低租賃付款 人民幣千元	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	17,111	985	85,187	40,213
於第2年	2,014	1,520	17,111	985
於第3年	-	-	2,014	1,520
最低融資租賃付款總額	19,125	2,505	104,312	42,718
未來財務支出	(16,620)		(61,594)	
淨融資租賃應付款項總額(附註29)	2,505		42,718	
分類為流動負債的部份(附註29)	(985)		(40,213)	
非流動部份(附註29)	1,520		2,505	

於二零一五年十二月三十一日，本集團的融資租賃應付款項的公允價值約為人民幣2,880,000元（二零一四年：人民幣43,076,000元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就金額為人民幣0元（二零一四年十二月三十一日：人民幣39,428,000元）的若干融資租賃應付款項，抵押賬面值為人民幣0元（二零一四年十二月三十一日：人民幣160,963,000元）的投資物業（附註13）。

於二零一五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2,505,000元（二零一四年：人民幣3,291,000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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 31. 政府補貼

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日的賬面值	<b>839,415</b>	891,757
年內收取	<b>108,383</b>	16,132
於損益表內確認(附註6)	<b>(45,604)</b>	(68,474)
於十二月三十一日的賬面值	<b>902,194</b>	839,415
流動	<b>22,363</b>	20,760
非流動	<b>879,831</b>	818,655
	<b>902,194</b>	839,415

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。

### 32. 遞延收入

遞延收入為預售公園門票的收入。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33. 股本  
股份

	普通股數目	
	每股面值 0.0001美元	美元
已發行及繳足		
二零一四年一月一日	114,391,996	11
資本化發行(附註(a))	2,885,608,004	289
發行新股份(附註(b))	1,000,000,000	100
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日及 二零一五年十二月三十一日	4,000,000,000	400

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行及繳足： 普通股	2,451	2,451

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

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

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 34. 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。

### 35. 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%。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 35. 儲備 (續)

#### (c) 視作向權益持有人作出分派

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

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

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

根據海昌亞洲投資有限公司、Orix、海昌集團及海昌控股香港於二零一三年九月二十四日訂立的協議，海昌控股香港將收購發現王國全部股本權益。

根據大連旅遊及海昌房地產集團於二零一三年九月二十三日訂立的協議，大連旅遊將收購重慶加勒比海全部股本權益。

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

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

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36. 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

	二零一五年	二零一四年
非控股權益持有之股本權益百分比	<b>41.7%</b>	41.7%

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
分配至非控股權益的年內溢利	<b>17,688</b>	14,203
於報告日期的非控股權益累積結餘	<b>146,737</b>	129,049

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	<b>171,767</b>	152,531
其他收入及收益	<b>6,107</b>	24,043
銷售成本	<b>(69,292)</b>	(64,294)
總開支	<b>(29,859)</b>	(49,158)
所得稅開支	<b>(19,764)</b>	(15,778)
年內純利及全面收益總額	<b>58,959</b>	47,344
流動資產	<b>302,075</b>	242,811
非流動資產	<b>110,616</b>	101,267
流動負債	<b>(18,046)</b>	(8,588)
經營活動(所用)/所得淨現金流量	<b>(39,241)</b>	68,038
投資活動(所用)/所得淨現金流量	<b>(7,161)</b>	7,251
融資活動所用淨現金流量	<b>-</b>	(17,840)
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	<b>(46,402)</b>	57,449

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 37. 或然負債

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
授予本集團物業的買家的按揭融資的擔保*	69,381	51,788

- \* 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（二零一四年：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。

## 38. 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：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	80,038	48,409
第2年至第5年（包括首尾兩年）	286,955	164,271
5年後	355,173	280,132
	722,166	492,812

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 38. 經營租賃承擔 (續)

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干幅地塊及辦公室物業。

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

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
於1年內	<b>6,498</b>	5,562
第2年至第5年 (包括首尾兩年)	<b>2,116</b>	5,887
	<b>8,614</b>	11,449

### 39. 資本承擔

除上文附註38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：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 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	<b>453,073</b>	373,938
已授權但未訂約	-	28,736
	<b>453,073</b>	402,674

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 40. 關連人士交易及結餘

本集團與之訂立交易的關聯公司如下：

關連人士姓名／名稱	與本集團的關係
曲先生 程春萍（「程女士」） 海昌企業發展 天津海昌房地產開發有限公司（「天津海昌房地產」） 海昌集團 海昌房地產集團 成都海昌置業有限公司（「成都海昌置業」） 武漢物業管理有限公司（「武漢物業管理」） 武漢創富房地產發展有限公司（「武漢創富」） 成都融信置地有限公司（「成都融信置地」） 大連聯運有限公司（「大連聯運」） 香港東方投資控股有限公司（「香港東方投資」） 歐力士租賃 煙台海昌物業管理有限公司（「煙台物業管理」） 天津海昌極地物業管理有限公司（「天津物業管理」） 大連海昌欣城物業有限公司（「海昌欣城」） Hong Kong Smooth Clear Holdings Limited （「Hong Kong Smooth Clear」） Hong Kong Merry Great Investment Limited Sea Fortune Navigation Limited（「Sea Fortune」） 大連世博房地產開發有限公司（「大連世博」） 大連海昌置地紅酒莊園有限公司（「海昌紅酒」） 大連海昌物業管理有限公司（「大連物業管理」） 煙台海昌旅遊發展有限公司（「煙台海昌旅遊發展」） 大連東方水城發展有限公司（「大連東方水城發展」） 大連老虎灘海洋公園（「虎灘公園」）	董事及本公司實益股東 曲先生的妻子及本公司實益股東 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 本公司實益股東的合營公司 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲程先生（曲先生及程女士的兒子） 為實益權益持有人 曲程先生為實益權益持有人 曲程先生為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 曲先生及程女士為實益權益持有人 附屬公司的非控股權益持有人

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

40. 關連人士交易及結餘 (續)

(a) 關連人士交易

除此等財務報表內其他地方詳述的該等交易外，本集團與關連人士訂有以下交易：

		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
租金收入：			
海昌企業發展	(a)(i)	4,800	4,800
武漢創富	(a)(i)	3,722	1,009
大連世博	(a)(i)	1,793	714
天津海昌房地產	(a)(i)	1,469	600
煙台海昌旅遊發展	(a)(i)	1,317	357
大連東方水城發展	(a)(i)	842	—
		<b>13,943</b>	7,480
利息收入：			
海昌集團	(a)(ii)	—	10,433
管理費收入：			
武漢創富	(a)(iii)	4,119	1,142
天津海昌房地產	(a)(iii)	1,643	1,281
成都海昌置業	(a)(iii)	1,316	1,212
		<b>7,078</b>	3,635
管理費開支：			
武漢物業管理	(a)(iv)	1,011	1,200
天津物業管理	(a)(iv)	830	288
大連物業管理	(a)(iv)	444	160
煙台物業管理	(a)(iv)	39	16
		<b>2,324</b>	1,664

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 40. 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期間來自海昌企業發展的租金收入為人民幣4,800,000元（二零一四年：人民幣4,800,000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、煙台海昌旅遊發展及天津海昌房地產出租辦公室。本集團於二零一五年向武漢創富、大連世博、煙台海昌旅遊發展及天津海昌房地產收取月租金費用人民幣310,000元、人民幣220,000元、人民幣110,000元及人民幣122,000元。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繼續執行合約以代替大連世博。二零一五年本集團自武漢創富、大連世博、天津海昌房地產、煙台海昌旅遊發展及大連東方水城發展取得的租金收入分別為人民幣3,722,000元、人民幣1,793,000元、人民幣1,469,000元、人民幣1,317,000元及人民幣842,000元。

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

- (ii) 本集團就向海昌集團授予貸款收取利息收入人民幣0元（二零一四年：人民幣10,433,000元），該筆貸款按13.56%的年利率計息，並已於二零一四年二月償還。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 40. 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的日期至二零一五年十二月三十一日為海昌企業發展的中國內地房地產項目提供項目管理及質量控制服務。

於二零一四年七月一日，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，委聘本集團提供管理服務，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。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) 於二零一四年九月十九日，武漢物業管理、天津物業管理、大連物業管理及煙台物業管理與本集團訂立物業管理協議以提供管理服務，每年管理費分別為人民幣1,011,000元、人民幣766,000元、人民幣644,000元及人民幣79,000元，由二零一四年九月十九日起為期三年。截至二零一五年十二月三十一日止年度，支付武漢物業管理、天津物業管理、大連物業管理及煙台物業管理的管理費開支分別為人民幣1,011,000元、人民幣830,000元、人民幣444,000元及人民幣39,000元（二零一四年：分別為人民幣288,000元、人民幣1,200,000元、人民幣160,000元及人民幣16,000元）。

本公司董事認為，本集團與武漢物業管理、天津物業管理、大連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。

- (v) 於二零一三年十二月，本集團訂立買賣協議，內容有關從大連世博購買17所物業，總代價為人民幣278,756,000元。該交易於二零一四年一月已經完成。於二零一四年一月，本集團就收購大連世博的物業控股及投資業務的代價向大連世博作出的付款人民幣38,751,000元已入賬列作視為向權益持有人的分派。

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 40. 關連人士交易及結餘（續）

### (a) 關連人士交易（續）

- (i) 於二零一四年一月，本集團向海昌集團收購上海海昌100%股本權益，總代價為人民幣10,000,000元。
- (ii) 根據本公司、海昌集團、曲先生與Hony Capital Fund V, L.P.（「Hony」）訂立日期為二零一二年五月二十四日的股份認購協議，本公司以代價80,500,000美元發行14,391,996股每股面值0.0001美元的股份（「Hony協議」）。

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

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

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

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

上述收購事項已於二零一四年十二月完成。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 40. 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：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關聯公司款項		
武漢創富	1,813	—
成都海昌置業	1,316	1,212
大連物業管理	322	320
歐力士租賃	231	231
天津海昌房地產	70	—
煙台物業管理	—	39
	<b>3,752</b>	1,802
應收非控股權益持有人款項		
虎灘公園	20,000	—
應付關聯公司款項		
大連東方水城發展	1,877	—
煙台海昌旅遊發展	968	996
武漢物業管理	504	46
天津海昌房地產	294	294
大連世博	210	2,003
武漢創富	—	1,696
	<b>3,853</b>	5,035
融資租賃應付款項		
歐力士租賃	2,505	3,291

#### (c) 給予主要管理層的補償

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
酬金：		
薪金、津貼、花紅、福利及其他費用	11,825	9,650
退休福利	327	270
	<b>12,152</b>	9,920

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 41. 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23）	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
已抵押存款	6,497	—	6,497
現金及現金等值物	970,467	—	970,467
	<b>1,132,796</b>	<b>19,370</b>	<b>1,152,166</b>

## 金融負債

	按攤餘成本的金融負債 人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用（附註27）	294,055
計息銀行及其他借貸（附註29）	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
	<b>2,914,187</b>

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 41. 金融工具分類 (續)

二零一四年十二月三十一日

#### 金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產，列入按金及其他應收款項 (附註23)	57,247	–	57,247
可供出售投資	–	64,370	64,370
貿易應收款項	58,148	–	58,148
應收關聯公司款項	1,802	–	1,802
已抵押存款	482,099	–	482,099
現金及現金等值物	1,551,446	–	1,551,446
	2,150,742	64,370	2,215,112

#### 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27)	281,323
計息銀行及其他借貸 (附註29)	2,770,136
貿易應付款項及應付票據	345,958
應付關聯公司款項	5,035
	3,402,452

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 42. 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
	<b>402,505</b>	<b>402,880</b>

二零一四年十二月三十一日

## 金融負債

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

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。截至二零一五年十二月三十一日，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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 42. 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
計息銀行及其他借貸	-	400,000	-	400,000
	-	402,880	-	402,880

於二零一四年十二月三十一日

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

於截至二零一五年及二零一四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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 43. 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29所載的本集團的銀行借貸有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

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

	基點上升／(下跌)	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度	100 (100)	(19,635) 19,635
截至二零一四年十二月三十一日止年度	100 (100)	(11,499) 11,499

## 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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 43. 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
<b>二零一五年</b>		
倘人民幣兌美元轉弱	<b>10</b>	<b>(6,665)</b>
倘人民幣兌美元轉強	<b>(10)</b>	<b>6,665</b>
倘人民幣兌港幣轉弱	<b>10</b>	<b>882</b>
倘人民幣兌港幣轉強	<b>(10)</b>	<b>(882)</b>
<b>二零一四年</b>		
倘人民幣兌美元轉弱	10	(144,637)
倘人民幣兌美元轉強	(10)	144,637
倘人民幣兌港幣轉弱	10	(43,565)
倘人民幣兌港幣轉強	(10)	43,565

#### 信貸風險

本集團內並無重大集中信貸風險。本集團的其他金融資產(包括現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收非控股權益持有人款項、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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 43. 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：

	二零一五年十二月三十一日					
	須於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應付款項	-	4,278	12,833	2,014	-	19,125
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
	<b>617,684</b>	<b>131,870</b>	<b>802,658</b>	<b>1,581,774</b>	<b>226,416</b>	<b>3,360,402</b>

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

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 43. 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。於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標、政策或程序並無任何變動。

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

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行及其他借貸	<b>2,366,015</b>	2,770,136
應付關聯公司款項	<b>3,853</b>	5,035
減：應收關聯公司款項	<b>(3,752)</b>	(1,802)
減：應收非控股權益持有人款項	<b>(20,000)</b>	—
減：已抵押銀行結餘*	<b>—</b>	(480,000)
減：現金及現金等值物	<b>(970,467)</b>	(1,551,446)
<b>債務淨額</b>	<b>1,375,649</b>	741,923
<b>權益總額</b>	<b>3,995,181</b>	3,728,002
<b>淨負債總權益比率</b>	<b>34%</b>	20%

\* 已抵押銀行結餘是於二零一四年十二月三十一日就授予本集團的計息銀行及其他借款而作抵押。

## 財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 44. 結算日後事項

於二零一六年一月二十六日，本公司的控股股東海昌集團有限公司（於英屬處女群島註冊成立的公司）與本公司實益權益持有人的關聯公司歐力士亞洲資本有限公司（「歐力士亞洲」）訂立股份收購協議，據此，歐力士亞洲擬以每股人民幣1.5元（等值於1.8港元）向海昌集團有限公司購入200,000,000股本公司股份。

於二零一六年三月，本集團已就位於中國內地海南省一幅土地預付土地租賃付款的剩餘部分支付人民幣158,160,000元。

於結算日後，本集團獲取總計人民幣800,000,000元的銀行貸款，貸款利率為當期的浮動利率，貸款期限從一年到十五年，由本集團財產對該貸款進行擔保。

## 財務報表附註

截至二零一五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：

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	—	—
<b>流動資產</b>		
按金及其他應收款項	3,404	13,660
應收附屬公司的款項	2,895,798	2,895,625
現金及現金等值物	5,753	281,230
<b>總流動資產</b>	<b>2,904,955</b>	3,190,515
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	3,670	4,985
計息銀行及其他借款	—	441,179
<b>總流動負債</b>	<b>3,670</b>	446,164
<b>淨流動資產</b>	<b>2,901,285</b>	2,744,351
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,901,285</b>	2,744,351
<b>權益</b>		
股本	2,451	2,451
其他儲備(附註)	2,898,834	2,741,900
<b>總權益</b>	<b>2,901,285</b>	2,744,351
<b>資產淨值</b>	<b>2,901,285</b>	2,744,351

王旭光  
董事

趙文敬  
董事

## 財務報表附註

截至二零一五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
於二零一四年一月一日	509,596	-	(18,211)	(22,091)	469,294
年內虧損	-	-	-	(17,086)	(17,086)
重新換算產生的匯兌差額	-	-	(622)	-	(622)
全面虧損總額	-	-	(622)	(17,086)	(17,708)
發行股份	1,934,397	-	-	-	1,934,397
資本化發行	(1,766)	-	-	-	(1,766)
股份發行開支	(68,831)	-	-	-	(68,831)
視為來自股東注資	-	426,514	-	-	426,514
於二零一四年十二月三十一日及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)
重新換算產生的匯兌差額	-	-	167,578	-	167,578
全面虧損總額	2,373,396	426,514	148,745	(10,856)	2,898,622
視為來自股東注資	-	212	-	-	212
於二零一五年十二月三十一日	2,373,396	426,726	148,745	(50,033)	2,898,834

## 46. 財務報表的批准

財務報表已於二零一六年三月二十六日獲董事會批准及授權刊發。

## 本集團持有之主要物業

城市 – 階段 (用途)	地址	狀態	實際或計劃工期	總實際 或規劃 樓面面積 (地下樓面 面積， 倘適用) <sup>1</sup> (平方米)	累計已銷售 總樓面面積 (平方米)	持作銷售的 總實際 或規劃 樓面面積 (平方米)	持作投資的 總實際 或規劃 樓面面積 (平方米)	土地年期	本集團 應佔權益
青島 (商業街)	中國 山東省青島市 東海東路60號 青島極地海洋世界	已完成	2005.1 – 2006.7	38,345	20,888	零	17,457	40年	100%
成都 – 第1階段 (商業街)	中國 四川省成都市 成都極地海洋世界一期	已完成	2007.9 – 2011.7	51,366	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)	13,432	零	20,766 (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 <sup>2</sup>	40年	100%
天津 – D區 (商業街)	中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界D區	已完成	2010.8 – 2013.11	36,392 (10,148)	8,965	14,634	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) <sup>3</sup>	59,006 (12,118)	15,862	9,832 (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) <sup>1</sup> (平方米)	累計已銷售總樓面面積 (平方米)	持作銷售的總實際或規劃樓面面積 (平方米)	持作投資的總實際或規劃樓面面積 (平方米)	土地年期	本集團應佔權益
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) <sup>4</sup>	中國 遼寧省大連市 大連老虎灘漁人碼頭	已完成	-	12,671 <sup>4</sup>	-	-	12,671 <sup>4</sup>	40年	100%
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。