



海昌控股有限公司

HAICHANG HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2255



年報
2013

目 錄

公司簡介	2	綜合損益表	67
公司資料	3	綜合全面收益表	68
財務摘要	4	綜合財務狀況表	69
主席報告	8	綜合權益變動表	71
管理層討論及分析	12	綜合現金流量表	72
董事及高級管理層	26	財務狀況表	74
董事會報告	37	綜合財務報表附註	75
企業管治報告	51	本集團持有之主要物業	161
投資者關係	64		
獨立核數師報告	65		





公司簡介



海昌控股有限公司（「本公司」）是一家中國領先的主題公園及配套商用物業開發及運營商。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所提供的配套服務，提供一種綜合性的主題公園、休閒、餐飲和購物體驗。根據歐睿調查，按二零一二年遊客入園人次（即基於實際入園人次計算的遊客人數）計算，本公司是中國最大的海洋主題公園運營商。於二零一三年，六個主題公園的入園人次約達840萬。目前本公司在中國大連、青島、天津、煙台、武漢及成都分別經營着六個海洋主題公園。作為重組的一部份，本公司

將於二零一四年底前完成收購新增主題公園——即大連發現王國和重慶加勒比海水世界。本公司於二零一四年三月十三日成功將其股份在香港聯合交易所有限公司上市。有關本公司的其他資料，可瀏覽本公司網站 www.haichangholdings.com。





公司資料

董事會

執行董事

王旭光
趙文敬
曲乃強

非執行董事

曲乃杰
井上亮
袁兵

獨立非執行董事

方紅星
魏小安
孫建一

公司秘書

余亮暉(HKICPA, AICPA)

授權代表

王旭光
余亮暉(HKICPA, AICPA)

法律顧問

有關香港法律
美邦律師事務所

有關中國法律
遼寧智庫律師事務所

合規顧問

國泰君安融資有限公司

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

審計委員會

方紅星(主席)
魏小安
孫建一

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)
魏小安
孫建一

風險管理及企業管治委員會

袁兵(主席)
方紅星
魏小安

獨立董事委員

孫建一(主席)
方紅星
魏小安

中國主要營業地點及總部

中國
遼寧省大連市
中山區
華樂街漣景園1號

註冊辦事處

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

根據香港公司條例第XI部登記的香港營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈24樓2404室

開曼群島股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國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大連經濟技術開發區分行
中國工商銀行股份有限公司天津經濟開發區分行
中國建設銀行股份有限公司大連中山支行
大連銀行股份有限公司第一中心支行
法國巴黎銀行香港分行

股份代號

2255

公司網址

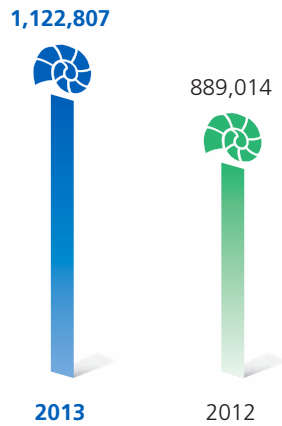
<http://www.haichangholdings.com>



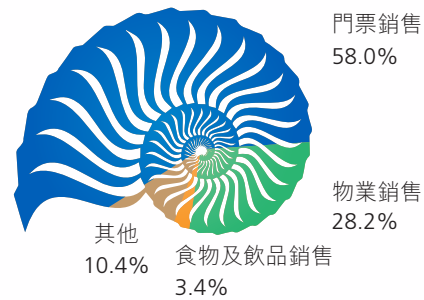
財務摘要

- 收入增加約26.3%至約人民幣1,122,800,000元
- 本年度溢利增加約28.0%至約人民幣100,900,000元
- 母公司擁有人應佔溢利增加約44.4%至約人民幣86,100,000元

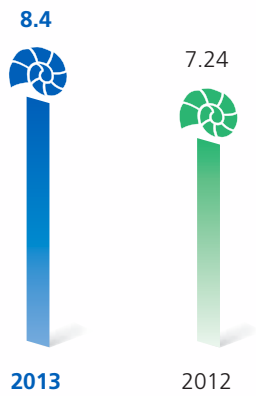
收入 (人民幣千元) (經審核)



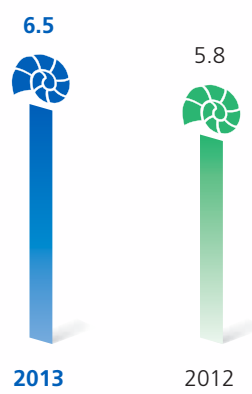
分部收入



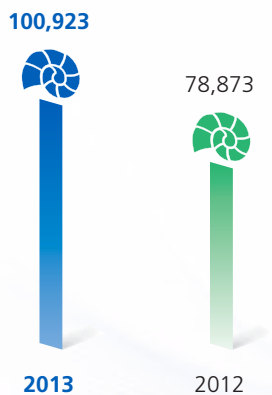
入園人次 (百萬人次)



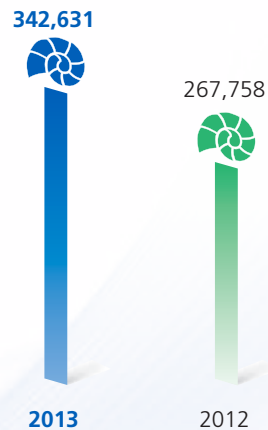
購票人次 (百萬人次)



溢利 (人民幣千元) (經審核)



EBITDA (人民幣千元)





財務摘要

摘錄自己公佈的經審核財務報表之本集團於過去四個財政年度的業績及資產及負債概要載列如下。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年 人民幣千元	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
業績				
收入	799,212	683,731	889,014	1,122,807
毛利	417,224	299,658	399,667	507,011
除稅前溢利	294,729	116,080	187,044	181,355
所得稅開支	(111,619)	(70,590)	(108,171)	(80,432)
年內除稅後溢利	183,110	45,490	78,873	100,923
歸屬於：				
母公司擁有人	148,775	30,043	59,617	86,108
非控股權益	34,335	15,447	19,256	14,815
	於十二月三十一日			
	二零一零年 人民幣千元	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
資產及負債				
非流動資產	2,322,999	3,239,356	3,908,613	3,647,345
流動資產	2,638,131	4,318,903	3,838,571	3,112,851
流動負債	2,564,128	3,830,159	3,544,406	2,712,798
非流動負債	1,455,887	3,064,909	3,058,918	3,103,878
股東權益	941,115	663,191	1,143,860	943,520



1 大連發現王國 (待收購)



2 大連老虎灘海洋公園



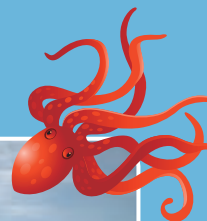
3 煙臺鯨鯊館



4 青島極地海洋世界



5 上海海昌極地海洋世界 (計劃中)



我們的 主題公園



7 成都極地海洋世界



6 天津極地海洋世界



8 武漢極地海洋世界



9 重慶加勒比海水世界 (待收購)



10 三亞海棠灣夢幻世界 (計劃中)



尊敬的各位股東：

本人欣然代表海昌控股有限公司（「海昌控股」、「本公司」）董事會提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）上市後的第一份全年報告。

截至二零一三年十二月三十一日止十二個月（「本年度」），本集團營業額人民幣1,122,800,000元，較上年度增加26.3%；溢利增加28%至約人民幣100,900,000元；母公司持有人應佔溢利增加約44.4%至約人民幣86,100,000元；本年度六個主題公園的入園人次增長16%至840萬人次，購票人次增長12.1%至650萬人次。

主題公園運營方面，通過擴大品牌推廣、促進淡季營銷、創新產品和服務、開拓網絡銷售渠道等措施，我們的營業收入和溢利有了顯著增長；標準化管理體系的深化實施，使得我們的支出得到了有效控制。配套商用物業發展方面，我們借助於周邊基礎設施的改善及與優秀招商代理機構的合作持續優化業態組合。

主題公園和配套商用物業的協同效應在過去的一年裡得到了市場的認可，並帶給我們豐厚的回報。我們堅信，這種協同業務模式相對於專注主題公園發展運營的單一業務模式，長遠而言有助於我們取得更廣闊的發展前景。

展望新的一年，中國宏觀經濟繼續深化改革，產業結構優化和產業升級趨勢向好，總體增長將會更加平穩、健康。隨著整體基礎設施的改善，尤其是高鐵、機場和信息網絡的普及將為人們的出行提供更多便利，《國民旅遊休閒綱要》、《旅遊法》的實施，將更有利於旅遊行業的長遠發展。持續





主席報告



發展注入源源動力。

我們將秉承既有發展戰略，通過打造全國性主題公園品牌，提高現有主題公園的利潤，創新並擴大產品組合，進一步加強配套商用物業的發展，支持物種保護、可持續發展及動物養護等策略，繼續保持中國領先的主題公園及配套商用物業開發及運營商地位。

作為企業公民，我們將致力於為員工提供更多福利和可持續發展機會，並力所能及的支持弱勢社群；我們也將繼續提倡和實現人與自然的和諧關係，支持動物相關環境保護舉措及實踐自身的動物友好原則，通過海洋與動物知識的分享，動物救助與科研履行我們的社會責任。

致謝

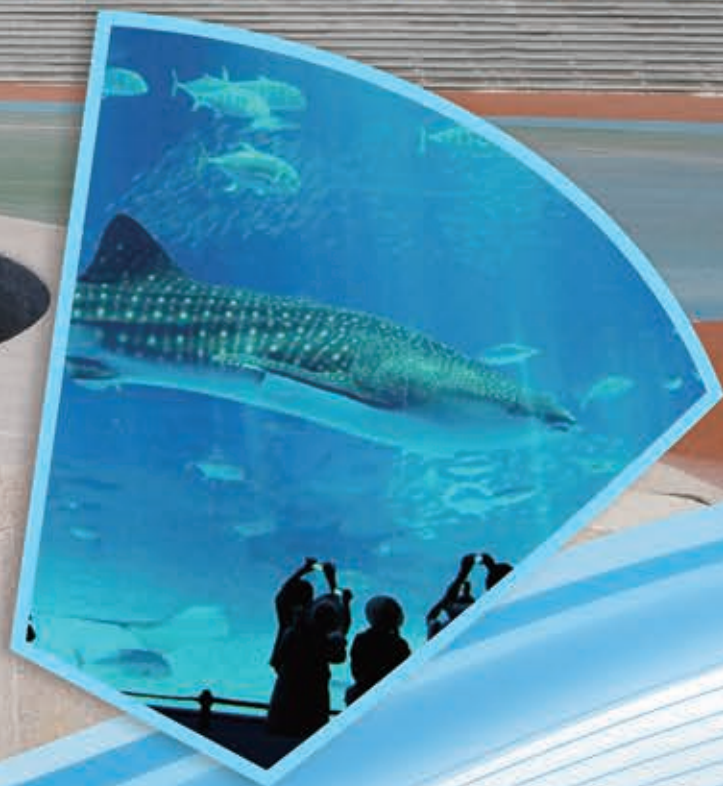
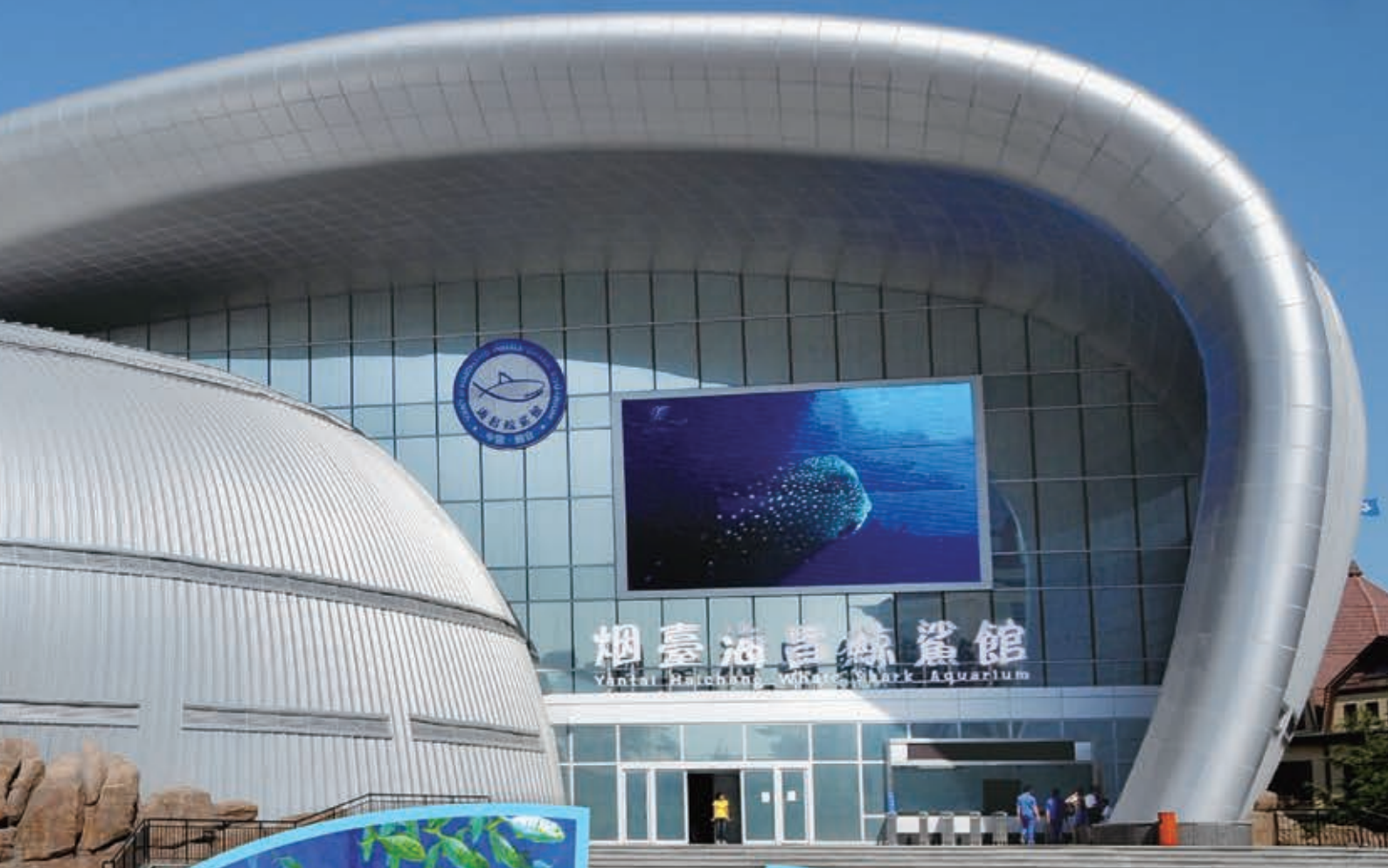
本人謹代表董事會向管理團隊和全體員工的辛勤工作致以誠摯感謝，並向各位股東、業務伙伴的支持和信任致意。新的一年本集團必將再接再厲，以更優秀的業績回饋股東。

主席
曲乃杰

二零一四年四月二十三日

的城鎮化率增長，也將為市場創造更多的消費需求和消費群體。受惠於快速發展的旅遊市場，我們的全國性業務佈局將會得到更多的發展機遇，從而令我們的競爭優勢更加明顯。

除了按計劃完成大連發現王國、重慶加勒比海水公園兩個新增主題公園的收購，我們將繼續重點推進上海極地海洋世界和三亞海棠灣夢幻世界兩個新項目的發展，並與政府部門積極磋商統一運營大連老虎灘海洋公園的全面合作方案，此外，我們也將審慎評估新的發展機遇，為公司的持續







管理層討論及分析

行業概覽

過去五年間，由於經濟發展、基礎設施完善、收入增長的改善、生活水平的提高以及休假政策的變化，中國國內旅遊市場呈明顯擴張趨勢。隨着中國運輸基建逐步發展，國內旅遊已較以前便捷很多，旅遊已成為許多中國人生活方式的一部份。二零一一年，國內遊客人數同比增長25.6%，達26.41億人次。儘管經濟增長放緩，但二零一二年國內遊客總人數依然增長12.1%，達29.60億人次。

據中國國家統計局統計，國內遊客參觀人次從二零零八年的17.12億增至二零一二年的29.60億，全國旅遊總收入從二零零八年的人民幣8,749億元增至二零一二年的人民幣22,706億元。儘管近年來經濟快速增長，但中國人均旅遊開支仍遠遠低於已發展國家。二零一二年，中國人均年度旅遊開支為人民幣767.1元，佔中國人均國內生產總值約2%。而二零零三年，美國和法國的人均年度旅遊開支分別為1,685美元和831美元，均佔其當年人均國內生產總值的5%以上。相對較低的人均開支為中國旅遊業發展提供了巨大的增長空間。

下表列明所示年度中國旅遊業的精選資訊：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	31,404.5	34,090.3	40,151.3	47,310.4	51,932.2
全國旅遊業收入(人民幣十億元)	874.9	1,018.4	1,258.0	1,930.5	2,270.6
增長率(%)	12.6%	16.4%	23.5%	53.5%	17.6%
旅遊業收入佔國內生產總值的比重(%)	2.8%	3.0%	3.1%	4.1%	4.4%

資料來源：中國國家統計局





管理層討論及分析



中國主題公園市場前景

中國的主題公園行業預期將持續穩定增長，年度遊客人次預計也會增加。預期未來中國的主題公園行業會與零售、電影及電視節目製作、體育及高科技等其他相關服務行業相融合，以形成聚集經濟並增加邊際回報。

行業數據顯示，主題公園行業的總遊客人次從二零一一年增至二零一二年的約1.09億，增幅為5.8%。隨著國內旅遊業的發展，預期中國主題公園行業將按複合年增長率約6.7%增長，到二零一五年達到約1.32億。

下表列明所示年度中國主題公園的遊客人次：

	2010年	2011年	2012年	複合年增長率%	2013年 (估計)	2014年 (估計)	2015年 (估計)	複合年增長率%
				10-12年				13-15年 (估計)
主題公園遊客 (百萬人次)	96.3	103.0	109.0	6.4%	115.9	123.4	132.0	6.7%
增長率(%)	-	7.0%	5.8%	-	6.3%	6.5%	7.0%	-

資料來源：歐睿通過行業訪談和桌面研究作出的估計

中國海洋主題公園市場前景

預期中國海洋主題公園行業將繼續穩定增長。根據行業數據顯示，二零一二年中國約有4,620萬人次參觀海洋主題公園，比二零一一年的參觀人數增加5.8%。入園人次有望於二零一三年至二零一五年間按複合年增長率6.7%持續增長。

下表列明所示年度中國海洋主題公園的遊客人次：

	2010年	2011年	2012年	複合年增長率%	2013年 (估計)	2014年 (估計)	2015年 (估計)	複合年增長率%
				10-12年				13-15年 (估計)
海洋主題公園遊客 (百萬人次)	41.1	43.7	46.2	6.0%	49.0	52.1	55.7	6.7%
增長率(%)	-	6.2%	5.8%	-	5.9%	6.4%	7.0%	-

資料來源：歐睿通過行業訪談和桌面研究作出的估計



城鎮化率攀升

自二零零八年到二零一二年，全國城鎮化率由47.0%上升至52.6%。城鎮化是主題公園行業的主要增長推動力，因為城市居民的人均可支配收入比農村居民明顯要高。由於從農村遷移至城市的人口越來越多，該等遷移人口的消費形式預期將有所變化，帶動內地遊客數目增長及旅遊業需求。此外，預期中國經濟轉型及穩定增長將有利旅遊業的長遠發展。

監管及政府支持

預期中國政府將繼續對旅遊業給予極大的重視。例如，中國政府已經實施一系列政策、法律和法規（如《國民旅遊休閒綱要（二零一三至二零二零年）》和二零一三年四月二十五日頒佈並於二零一三年十月一日生效的《中華人民共和國旅遊法》），以振興國內旅遊業、改善交通和附屬基礎設施，並為旅遊企業提供財政支持。中國國內旅遊業的持續發展有望促進主題公園行業的發展。

中國各地政府均鼓勵發展和擴張主題公園，有部份政府提出具吸引力的鼓勵和優惠政策來吸引國際及國內大型參與者。同時，國有和私營公司均對旅遊業的興趣日益濃厚。政府也有強烈的動機繼續支持旅遊業發展。

業務回顧



海昌控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）是一家中國領先的主題公園及配套商用物業開發及運營商。本集團的主題公園可通過園內遊樂項目以及主題公園周邊的配套商用物業所提供的配套服務提供一種綜合主題公園、休閒、餐飲和購物的體驗。目前，本集團在中國大連、青島、天津、煙台、武漢及成都經營着六個以極地動物為特色的海洋主題公園。本集團將於二零一四年年底前完成收購大連發現王國和重慶加勒比海水世界（「新增主題公園」）。於收購前，新增主題公園連同本集團其他海洋主題公園從開業起便一直由本集團高級管理團隊運營。

於二零一三年，本集團六個主題公園的入園人次及購票人次均錄得增長。本集團六個主題公園的入園人次（根據實際入園的遊客數目計算）由二零一二年約724萬名遊客，增加16%至二零一三年約840萬名遊客。本集團六個主題公園的購票人次（根據門票銷售的遊客數目計算）由二零一二年約580萬名遊客，增加12.1%至二零一三年約650萬名遊客。



管理層討論及分析

截至二零一四年二月二十八日止兩個月，本集團六個主題公園的入園人次由截至二零一三年二月二十八日止兩個月約507,000名遊客，增加37.1%至二零一四年同期約695,000名遊客。本集團六個主題公園的購票人次由截至二零一三年二月二十八日止兩個月約333,000名遊客，增加31.8%至二零一四年同期約439,000名遊客。

本集團的主要資產為龐大及種類繁多的動物種群，包括海洋、極地動物和魚類，總數超過40,000隻，在主題公園內以新穎的方式展出。為了提供公園遊客綜合旅遊體驗及從主題公園鄰近物業的潛在升值的得益，本集團亦在主題公園附近開發、銷售及選擇性持有配套商用物業。該等配套商用物業不但有助於延長主題公園遊客的逗留時間和為他們提供更多消費選擇，還能通過物業銷售及租金收入為本集團進一步開發及升級主題公園提供額外資金來源。

於二零一三年，本集團公園業務的收入顯著增長。來自公園業務分部的收入由二零一二年的人民幣633,400,000元增至二零一三年的人民幣713,400,000元。於二零一二年及二零一三年來自物業發展及持有分部的收入分別為人民幣250,100,000元及人民幣348,600,000元。於二零一二年及二零一三年，本集團的總收入分別為人民幣889,000,000元及人民幣1,122,800,000元。

業務前景

本集團將繼續專注於發展兩項籌備中專案－三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界。該發展項目所需資金將按本公司日期為二零一四年二月二十八日就其股份的全球發售刊發的招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的方式，從上市所得款項淨額中撥付。本集團亦正在與大連老虎灘海洋公園

（「虎灘公園」）（持有運營大連老虎灘海洋公園的大連老虎灘海洋公園有限公司41.7%權益的國有企業）探討管理和合作策略，以進一步加強虎灘公園與本集團現時之合作。



三亞海棠灣夢幻世界

三亞海棠灣夢幻世界位於三亞海棠灣「國家旅遊海岸」，佔地約980,000平方米，預計將被發展為國際旅遊景點。該項目預期為遊客提供娛樂活動，是一座集主題公園亮點、休閒、餐飲、購物、文化及娛樂等於一體的世界級大型綜合性項目。就項目旅遊相關部份的項目土地而言，本集團已於二零一四年一月十六日與當地政府當局訂立土地租賃合約，並隨即開始興建項目的旅遊相關部份。就配套商用物業的項目土地而言，本集團預期當地政府當局將



於二零一四年內分階段宣佈相關項目土地的土地招標、拍賣或掛牌程序。倘本集團能按現時計劃取得配套商用物業的土地使用權，亦預期將於二零一四年內開始興建配套商用物業。

上海海昌極地海洋世界



預計上海海昌極地海洋世界將被開發成為沿上海市臨港新城滴水湖畔東的旗艦海洋主題公園，並會興建配套商用物業，佔地面積約500,000平方米。

海洋主題公園將展示南北極海洋動物、海洋魚類和海洋生物，以及大型遊樂設備、特效電影、動物表演和水上巡遊。

根據與上海港城開發(集團)有限公司(「港城」，由上海市政府擁有的負責土地一級開發的企業)訂立的投資協議，本集團預期收購兩幅佔地面積約500,000平方米的土地。

本集團已委聘國際設計公司並已完成詳細產品定位戰略及展開概念規劃。本集團已向相關當地政府當局及港城諮詢並了解到相關土地招標、拍賣或掛牌程序預計將於二零一四年內分階段進行。倘本集團能於有關程序中獲得相關土地使用權，項目的建設預計將於二零一四年內開始。

大連老虎灘海洋公園

本集團與虎灘公園現正探討不同的管理及合作策略，務求進一步改善效率及盈利能力，和加強本集團與虎灘公園現時在大連老虎灘海洋公園的發展及運營方面之合作，以及探討有關大連老虎灘公園的任何潛在合作及專案。於二零一四年四月十五日，海昌(中國)有限公司(「海昌中國」)、大連老虎灘海洋公園有限公司(「大連老虎灘」)與虎灘公園訂立合作框架協議，以記錄各訂約方對加強和擴大現時合作範圍之意向。當落實具體計劃後，本集團將迅即公佈合作計劃詳情。

本集團計劃繼續以其作為專注於海洋主題公園，中國領先的綜合主題公園發展商及運營商的地位擴展其主題公園組合。其策略包括以下方面：



管理層討論及分析

打造全國性主題公園品牌

本集團深知擁有全國性統一品牌的好處，並已於二零一三年實施一套全新的品牌管理系統。本集團的核心目標是將「海昌控股」和「海昌中國」品牌打造成為中國領先的休閒旅遊產品供應商，主推以海洋主題公園為主的產品組合。

提高本集團現有主題公園的利潤

憑藉本集團在主題公園行業的經驗，本集團力爭持續改善產品組合，為遊客提供更豐富的娛樂體驗，從而提高入場人數、延長遊客逗留時間、增加園內消費及遊客重遊的概率。該等措施包括增加表演場次及內容、提供更多與動物互動的機會及利用先進科技升級產品。

此外，為吸引更多遊客於淡季入園，本集團計劃採取動態定價模式及一連串季節性促銷措施。本集團還準備在主題公園自然條件允許的前提下，增加冬季遊樂項目（如人造雪上互動遊樂項目），並爭取使本集團的主題公園成為影視節目拍攝的取景地。

擴大本集團的產品組合

本集團將繼續在中國各主要戰略城市發掘新的主題公園項目，以擴大本集團的投資組合及增加收入。本集團擬將規劃中的上海海昌極地海洋世界發展成為本集團以海洋和極地動物展示與表演為特色的旗艦海洋主題公園及上海旅遊地標之一，並融入本集團現有主題公園的受歡迎元素，將本集團的全國統一品牌「海昌控股」和「海昌中國」打造成為海洋主題公園行業的先驅及領袖。本集團亦有意將三亞海棠灣夢幻世界發展成為三亞的一個以海洋為主題的旅遊勝地，以充分利用海棠灣地區遊客大量增長的預期而帶來的潛在商機。

此外，本集團將繼續積極物色及評估中國其他的項目商機，以使在經濟增長潛力及消費需求較高的其他地區，通過適當的本地化措施，進一步豐富本集團的主題公園組合。本集團目前正在評估中國一線城市等成熟市場的投資機會，並正在研究在中國西部地區及二線城市複製本集團的項目開發模式的前景。



進一步加強配套商用物業的發展

作為本集團項目開發過程中不可或缺的一部份，本集團將持續發展現有及規劃中的主題公園鄰近的配套商用物業，通過銷售、出租及經營最能反映本集團整體品牌定位及發展戰略的物業，實現最理想的收入組合。本集團的經營策略一直，並且預計將繼續堅持開發主題公園的同時開發配套商用物業，打造綜合性的旅遊休閒項目。本集團目前已與領先的零售物業管理機構，在本集團主題公園的配套商用物業的研究、設計、經營和管理方面展開合作。本集團計劃將在重慶和成都已建成的，在天津和武漢等地建設中的以及在上海和三亞即將開始建設的配套商用物業發展成為多用途及多功能的項目。

支持物種保護、可持續發展及動物養護

本集團的企業宗旨是提倡與大自然建立和諧關係，支持動物相關環境保護舉措及實踐自身的動物友好原則。本集團不僅在日常業務過程（從動物的收集、運送到養護及繁育）中堅持本集團的宗旨，同時還通過分享本集團的專業知識及資源，積極參與動物救援活動。本集團還打算繼續投資於海洋和極地動物方面，包括成立特別研究機構。

財務回顧

收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約人民幣1,122,800,000元（二零一二年：人民幣889,000,000元），較上年度增加約26.3%。營業額增加，是由於來自公園運營及物業發展及持有分部的收入增加所致。

來自公園運營的收入由二零一二年的人民幣633,400,000元，增加12.6%至二零一三年的人民幣713,400,000元，主要由於門票銷售增加以及有關食品及飲品銷售的園內消費增加所致，購票人次的增長是以上增加的主要原因。截至二零一三年十二月三十一日止年度，六個主題公園的購票入場人次由二零一二年約580萬人，增加至二零一三年約650萬人。

來自物業發展及持有分部的收入由二零一二年的人民幣250,100,000元，增加39.4%至二零一三年的人人民幣348,600,000元，主要由於同期間來自物業銷售的收入由人民幣230,300,000元增加37.7%至人民幣317,200,000元所致。本集團於二零一三年十二月開始確認本集團於天津的商業街物業銷售，而本集團於成都的商用物業銷售（構成二零一二年本集團物業銷售的主要部份）於二零一三年保持相對穩定。



管理層討論及分析

銷售成本

本集團的銷售成本由二零一二年的人民幣489,300,000元，增加25.8%至二零一三年的人民幣615,800,000元，與收入增加相符。

毛利

本集團整體毛利上升約26.9%至人民幣507,000,000元（二零一二年：人民幣399,700,000元），而整體毛利率僅輕微改善至45.2%（二零一二年：45.0%）。本集團公園運營的分部毛利增加29.7%至人民幣351,600,000元，而公園運營的分部毛利率則由二零一二年的42.8%大幅改善至二零一三年的49.3%。

本集團公園運營的毛利率上升，主要由於二零一三年的參觀人數增加帶動本集團在武漢、青島、天津及成都的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。公園運營業務的毛利率上升亦歸因於本集團在大連的主題公園毛利率上升（主要由於平均票價上升）以及經營開支下降（乃由於本集團實行成本控制措施所致）。

本集團的物業發展及持有分部的分部毛利增加20.8%至人民幣155,000,000元（二零一二年：人民幣128,300,000元）。本集團的物業發展及持有分部毛利率為44.5%（二零一二年：51.3%）。此分部的毛利率下降主要由於與上一期間比較，二零一三年於成都交付的商用物業的銷售成本相對較高。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由二零一二年的人民幣309,400,000元，減少14.7%至二零一三年的人民幣264,000,000元，主要由於二零一三年投資物業公允價值收益減少所致。

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由二零一二年的人民幣76,900,000元，增加5.2%至二零一三年的人民幣80,900,000元，主要由於二零一三年有關來自旅行社的團體門票銷售的佣金開支增加所致。

行政費用

本集團的行政費用由二零一二年的人民幣135,100,000元，增加15.4%至二零一三年的人民幣155,900,000元，主要由於二零一三年僱員的表現理想而給予他們的現金獎勵增加，以及若干有關全球發售的開支所致。



財務成本

本集團的財務成本由二零一二年的人民幣301,300,000元，增加16.8%至二零一三年的人民幣352,000,000元，主要由於二零一三年的銀行貸款及其他借款的平均賬面值與上一個期間比較相對較高所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一二年的人民幣108,200,000元，減少25.6%至二零一三年的人民幣80,400,000元，主要由於相較於前期，二零一三年未確認的稅項虧損較少而帶來的遞延稅項減少所致。

年內溢利

由於上文所述原因，本集團年內溢利由二零一二年的人民幣78,900,000元，增加28.0%至二零一三年的人民幣100,900,000元，而淨利潤率則由二零一二年的8.9%上升至二零一三年的9.0%。於同期間，母公司擁有人應佔溢利由二零一二年的人民幣59,600,000元，增加44.4%至二零一三年的人民幣86,100,000元。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團有流動資產人民幣3,112,900,000元（二零一二年：人民幣3,838,600,000元）。本集團的現金及銀行存款為人民幣495,900,000元（二零一二年：人民幣404,000,000元），截至二零一三年年底本集團現金及銀行存款增加，主要是由於來自公園運營的收入增加所致。本集團的流動比率約為1.15（二零一二年：1.08）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團總權益約為人民幣943,500,000元（二零一二年：人民幣1,143,900,000元）。總權益減少主要是由於本集團於二零一三年十二月向大連世博房地產開發有限公司進行結算所致（有關交易在結算日後事項的附註2中詳述），而減少的金額確認為視作向權益持有人作出的分派。於二零一三年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸總額為人民幣3,371,800,000元（二零一二年：人民幣3,843,200,000元），全部以人民幣計值。本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的計息銀行及其他借貸之償還時間表概述如下：

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
於一年內或按要求	931,448	27.6%	1,436,777	37.4%
第二年	525,097	15.6%	985,335	25.6%
第三至第五年（包括首尾兩年）	1,557,838	46.2%	491,896	12.8%
超過五年	357,398	10.6%	929,239	24.2%
總計	3,371,781	100.0%	3,843,247	100.0%

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。本公司董事會（「董事會」）相信，現有財務資源將足夠讓本集團執行未來擴展計劃，而於有需要時，本集團亦能夠按有利條款獲取額外融資。



管理層討論及分析

資本架構

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司的股本由普通股組成。

或然負債

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 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*	87,657	126,075
就關連公司獲授融資而向銀行作出的擔保**	449,449	496,582
	537,106	622,657

* 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（二零一二年：無）。本公司董事（「董事」）認為，如拖欠還款，相關物業的可變現淨值可彌補未償還的按揭貸款的還款連同任何應計利息及罰款，因此，並無就該等擔保作出任何撥備。

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

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團的資本承擔約為人民幣358,200,000元（二零一二年：人民幣533,900,000元），資金將來自運營產生的現金、銀行融資及首次公開發售所得款項等多個渠道。

外匯風險

本集團主要在中國營業。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸及優先票據外，本集團並無直接面對任何有關外匯波動的重大風險。人民幣升值會對支付利息及償還外幣計值銀行借貸的價值有正面影響。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，雖然人民幣兌美元及港元的匯率一直上升，但董事預期人民幣匯率的任何波動對本集團之運營不會有重大不利影響。



資產抵押

本集團的銀行貸款由本集團的物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃付款、發展中物業及已抵押銀行結餘作為抵押，於二零一三年年終的總賬面值為人民幣1,942,800,000元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣1,905,100,000元）。就有抵押銀行借貸作抵押的資產詳情載於綜合財務報表附註32。

淨負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為233%。淨負債包括計息銀行及其他借貸、應付關連公司款項，減現金及現金等值物及應收關連公司款項。二零一三年的比率上升，主要是由於收購大連老虎灘漁人碼頭的商業物業而導致權益總額減少。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項如下：

1. 在二零一三年十二月三十一日後，於二零一三年十二月三十一日的應收關連公司款項結餘、應收一名非控股權益持有人款項及應付關連公司款項已大部份以其他方式及以下協議結清：
 - (a) 於二零一四年二月，本集團與西瑞克石油（新加坡）有限公司及大連海昌集團有限公司訂立一份債項轉讓協議，據此，西瑞克石油（新加坡）有限公司同意將其應收本集團款項人民幣862,000元轉讓予大連海昌集團有限公司。
 - (b) 於二零一四年二月，本集團與香港海昌置業有限公司及香港東方投資控股有限公司訂立一份債項轉讓協議，據此，香港海昌置業有限公司同意將其應收本集團款項150,000美元轉讓予香港東方投資控股有限公司。
 - (c) 於二零一四年二月，本集團與西瑞克石油（新加坡）有限公司及香港東方投資控股有限公司訂立一份債項轉讓協議，據此，西瑞克石油（新加坡）有限公司同意將其應收本集團款項10,160,000美元轉讓予香港東方投資控股有限公司。
2. 於二零一三年十二月及二零一四年一月，本集團訂立買賣協議，內容有關從大連世博房地產開發有限公司（曲先生作為股權持有人於該公司擁有間接實益權益）購買17間物業，總代價為人民幣278,756,000元。於本年報日期，該交易經已完成。
3. 本集團於二零一四年一月與海南省三亞當地政府當局訂立土地租賃合約，合約期由二零一四年一月至二零三四年一月。自二零一四年一月起計的最初年度租金為人民幣3,000,000元，其後在租賃期內每五年調升10%。



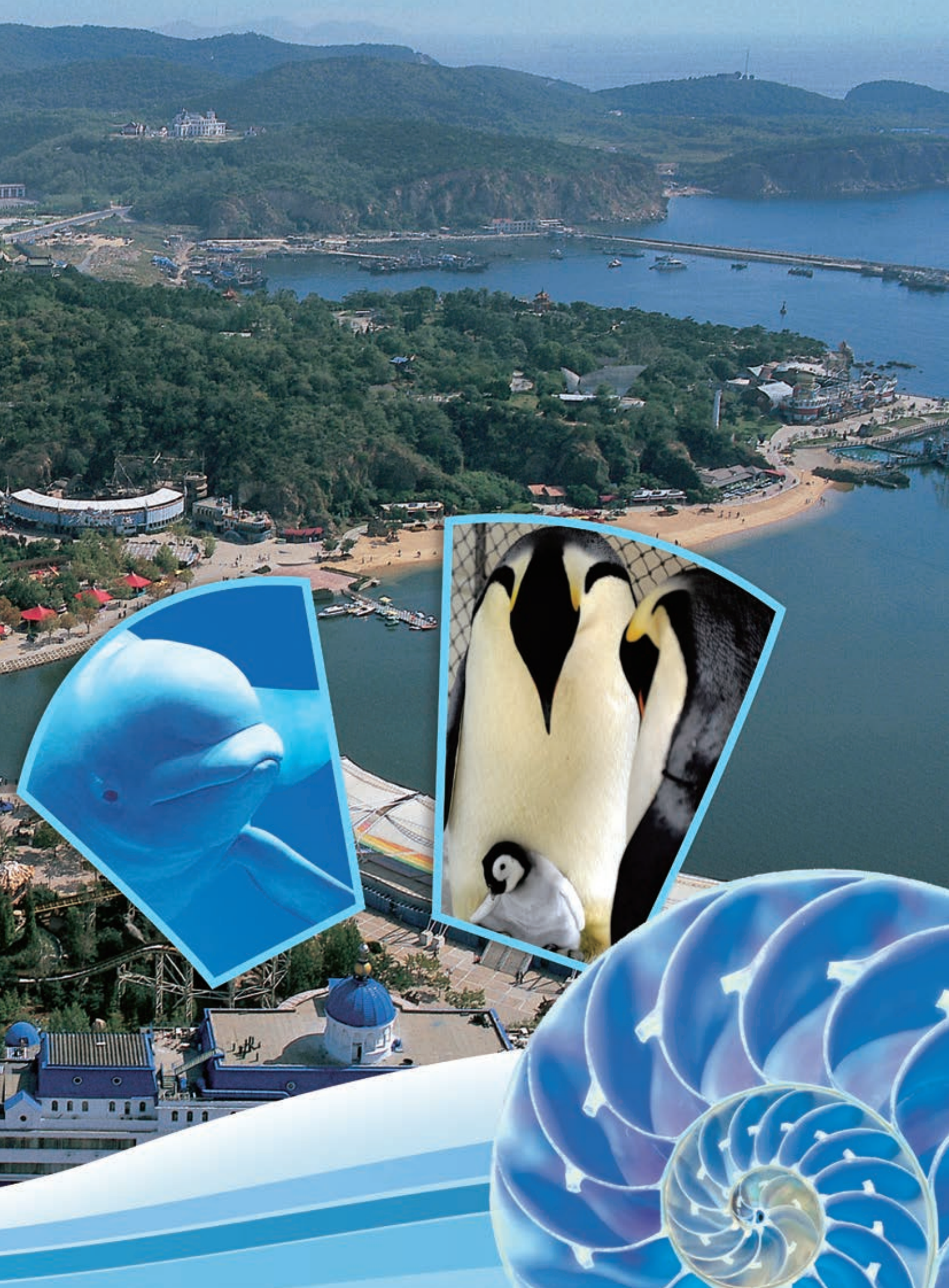
管理層討論及分析

4. 二零一四年二月，本公司透過設立4,500,000,000股股份，將其法定股本由50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）增加至5,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份。
5. 本公司已於二零一四年二月與若干投資者訂立數份基石投資協議，該等投資者同意按全球發售價合共認購總價值30,000,000美元的特定數目的新股份。
6. 曲先生、海昌集團有限公司與本公司於二零一四年二月二十七日訂立彌償契據，據此曲先生及海昌集團有限公司已向本集團作出若干彌償保證，其中包括稅項。
7. 於二零一四年二月，本公司向於緊接本公司全球發售的上市日期前一日名列本公司股東名冊的股東，發行2,885,608,004股入賬列為繳足的股份。
8. 於二零一四年三月十三日，本公司股份於聯交所主板上市，據此本公司已發行1,000,000,000股每股面值2.45港元的新股份。
9. 就全球發售而言，本公司已授予聯席全球協調人（代表其本身）超額配股權，可由聯席全球協調人全權酌情行使。截至本年報日期，超額配股權尚未獲行使。倘超額配股權獲行使，將另行作出公佈。

僱員及薪酬政策

如計及新增主題公園，於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國合共約有2,300名全職僱員及約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。本集團須向中國社會保險計劃供款。本集團與其中國僱員須向中國社會保險計劃供款。本集團與其中國僱員須分別按中國有關法律及法規列明的比率對養老保險和失業保險供款。

由於本公司現時已是上市公司，本公司確認其薪酬政策乃經參考可比較的市場統計數據，由薪酬委員會推薦並經董事會批准。







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，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週年大會為止。

董事會負責本公司業務之管理及進行，並對此具有全面權力。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜	獲委任日期	職責及與其他董事的關係
執行董事				
王旭光	45	執行董事兼行政總裁	二零一二年七月十九日	主要負責戰略決策制定及本集團的管理工作。 彼亦為薪酬委員會成員。
趙文敬	59	執行董事兼聯席總裁	二零一二年七月十九日	主要負責人力資源管理和主題公園業務工作。
曲乃強	51	執行董事兼聯席總裁	二零一二年七月十九日	主要負責管理主題公園的開發和建設及配套商業房地產開發。 彼為曲乃杰的兄弟。
非執行董事				
曲乃杰	53	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	61	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	45	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。彼亦為風險管理委及企業管治委員會成員。
獨立非執行董事				
方紅星	41	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。
魏小安	62	獨立非執行董事	二零一四年二月二十三日	彼為審核、提名、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	61	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。



執行董事

王旭光，45歲，於二零一二年七月十九日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為執行董事。王先生亦為本公司行政總裁，主要負責戰略決策制定及本集團的管理工作。他於一九九零年七月在大連獲得東北財經大學投資經濟管理專業學士學位。之後，他於二零零二年四月獲大連海事大學授予國際法學專業碩士研究生學位。

大學畢業後，王先生曾在中國建設銀行大連分行工作逾16年，直至擔任分行副行長。在此期間，王先生獲得了房地產融資方面的廣泛知識及經驗。之後，王先生於二零零七年二月加入大連海昌集團有限公司（「海昌集團公司」），擔任董事兼總裁。並於二零一零年二月，進一步獲委任擔任大連海昌企業發展有限公司（「海昌企業發展」）董事兼總經理。二零一零年十月至二零一二年二月期間，他還在大連海昌房地產集團有限公司（「海昌房地產」）擔任總裁一職。王先生於二零一一年十月獲委任為海昌中國董事，於二零一二年七月晉升為董事會主席，並於二零一三年四月晉升為總裁。二零一二年七月，王先生還被委任為海昌控股（亞洲）有限公司（「海昌亞洲BVI」）和海昌控股（香港）有限公司（「海昌控股香港」）的董事。目前，他亦為海昌集團公司及海昌企業發展的非執行董事。王先生現為大連市總商會副會長，以及大連市人民代表大會代表。王先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

趙文敬，59歲，於二零一二年七月十九日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為執行董事。趙先生還擔任本公司的聯席總裁，主要負責人力資源管理和主題公園業務工作。趙先生於一九七八年二月就讀於大連海洋大學（前稱大連水產學院），主修輪機管理專業。於二零零三年十二月，他進一步獲得香港公開大學工商管理碩士學位。趙先生於一九九三年十一月獲遼寧省人事廳認可為高級工程師，並於二零一三年九月被遼寧省人力資源和社會保障廳認可為教授研究員級高級工程師。

趙先生在主題公園管理及運營和旅遊項目規劃方面擁有豐富的經驗。他從事主題公園業務逾22年，參與和主持過多座海洋主題公園的規劃與建設。趙先生擁有在大連老虎灘公園、大連森林動物園、大連發現王國等多個主題公園和動物園擔任總經理及園長職務的經驗。一九九一年一月至二零零八年三月，趙先生擔任虎灘公園總經理，主要負責管理大連老虎灘公園的運營及大連老虎灘極地館的全面工作。趙先生於二零零一年開始擔任大連老虎灘海洋公園有限公司（「大連老虎灘」）董事會副主席，並於二零零八年三月成為該公司董事會主席。趙先生分別於二零零八年二月及二零一零年二月獲委任為海昌集團公司副總裁及海昌企業發展的董事。趙先生隨後分別於二零一零年三月及二零一一年十月出任大連海昌旅遊集團有限公司（「海昌旅遊」）及海昌（中國）有限公司（「海昌中國」）董事。二零一三年四月，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」）及大連星期五大道商業服務有限公司（「大連星期五大道」）董事。



董事及高級管理層

趙先生為中國自然科學博物館協會水族館專業委員會創始人之一並曾擔任副主任。自二零零八年一月起，趙先生亦曾擔任大連市人民代表大會民族僑務外事委員會委員。自二零一二年三月起，趙先生出任中國遊藝機遊樂園協會副會長。趙先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

曲乃強，51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、控股股東、董事會主席兼非執行董事曲乃杰的弟弟。曲先生還擔任本公司的聯席總裁，主要負責管理主題公園開發建設及發展配套商業房地產。曲先生於二零零三年一月在大連畢業於遼寧師範大學，獲得經濟管理學文憑，並於二零零六年一月在該校完成經濟管理學的教育課程。自二零一二年九月起，曲先生在東北財經大學MBA學院攻讀高級管理人員工商管理碩士，計劃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。他主要負責採購資源、管理項目成本和項目的整體監督。二零零七年四月，他獲委任為海昌集團公司副總裁，負責旅遊開發管理及物資管理。二零零九年七月，他在現有職位之外，進一步獲委任為成都極地海洋實業有限公司（「成都極地」）總經理，全面負責公司日常管理、成本控制及建設管理工作。二零一零年一月，曲先生成為海昌企業發展董事。二零一零年三月至二零一二年五月，他擔任海昌房地產副總裁，負責成本控制、施工管理、資源及信息管理。此外，二零一一年九月至二零一三年二月，他擔任武漢極地海洋世界投資有限公司（「武漢極地」）的總經理。目前，曲先生是海昌亞洲BVI及海昌控股香港的董事兼海昌中國的董事兼聯席總裁。曲先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。



非執行董事

曲乃杰，53歲，於二零一一年十一月二十一日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為非執行董事。曲乃杰是執行董事兼聯席總裁曲乃強先生的哥哥。曲乃杰是本集團的創始人、董事會主席兼控股股東。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17年的企業管理及運營經驗。曲乃杰於一九九三年開始經營石油貿易業務，為涉足房地產開發行業，他於一九九八年成立了海昌集團公司。一九九六年十一月至二零一二年七月，曲乃杰擔任海昌中國的董事會主席，並自此一直擔任海昌中國的董事。於二零零零年十二月，他被任命為大連老虎灘董事。二零零二年，海昌集團公司與虎灘公園通過大連老虎灘共同開發建造了大連老虎灘極地館，該館於二零零七年六月起被中國國家旅遊局評定為國家5A級旅遊景區，推動了大連旅遊勝地開發行業的發展。大連老虎灘極地館獲得成功後，曲乃杰於二零零二年至二零一二年間進一步在中國領導開發了七個不同類型的主題公園。他於二零一一年獲委任為海昌亞洲BVI及海昌控股香港董事，並於二零一三年九月成為這兩家公司的董事會主席。曲乃杰亦一直擔任海昌集團公司及海昌企業發展的執行董事，以及我們大部份經營附屬公司的董事，包括煙台漁人碼頭投資有限公司（「煙台漁人」）、天津極地旅遊有限公司（「天津極地」）、武漢極地及成都極地。曲乃杰於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

井上亮，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38年的租賃及融資、投資銀行業務及全球範圍的另類投資經驗。他於一九七五年四月加入歐力士株式會社（前稱為「東方租賃有限公司」），目前擔任歐力士株式會社（一間在東京證券交易所、大阪證券交易所及紐約證券交易所上市的公司）的董事、代表執行官、總裁兼運營總監。井上先生從二零零九年至二零一一年擔任Lanka ORIX Leasing Company PLC（一間在斯里蘭卡科倫坡證券交易所上市的公司）的董事，並從二零零七年至二零一二年擔任安泰商業銀行有限公司（一間在台灣證券交易所上市的公司）的董事，他在任職期間參與這兩間公司的整體策略管理及規劃。於二零一零年一月，井上先生獲委任為海昌企業發展董事。目前，他還擔任中國水務集團有限公司（一間在聯交所主板上市的公司，股份代號：0855）的非執行董事。除上述披露者外，井上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

袁兵，45歲，於二零一二年八月二十四日獲委任為董事會成員，並於二零一四年二月二十三日被任命為非執行董事。他主要負責戰略規劃和監督本集團一般企業、財務與合規事宜。袁先生於一九九零年七月畢業於南京大學，獲英語學士學位，並於一九九三年六月及一九九八年十月分別獲美國耶魯大學的國際關係碩士及法學博士學位。

袁先生擁有豐富的企業融資及投資銀行業務經驗。袁先生於二零零一年九月加入Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited，擔任其投資銀行業務部門的副總裁。袁先生從二零零四年四月至二零零六年六月任職於摩根士丹利亞洲有限公司，並於二零零六年十月至二零零九年二月間重新加入，擔任固定收益部門的常務董事。袁先生於二零零九年四月加入弘毅投資有限公司的香港辦事處擔任董事，並自二零一零年一月起一直擔任該公司香港辦事處投資部的常務董事，主要負責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)的非執行非獨立董事以及審核和薪酬委員會的成員。他亦擔任聯交所主板上市公司毅德國際控股有限公司(股份代號：1396)的非執行董事及審計委員會委員。他目前亦擔任海昌亞洲BVI、海昌控股香港及海昌中國的董事。除上述披露者外，袁先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

獨立非執行董事

方紅星，41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。方教授目前是東軟集團股份有限公司(股份代號：600718.SH)(一間在上海證券交易所上市的公司)、瀋陽機床股份有限公司(股份代號：000410.SZ)及獐子島集團股份有限公司(股份代號：002069.SZ)(兩間均在深圳證券交易所上市)的獨立董事兼審計委員會主席。方教授於一九九三年七月獲合肥經濟技術學院(現從屬於中國科技大學)的會計學士學位，隨後於一九九四年十二月通過中國註冊會計師協會舉行的中國註冊會計師全國統一考試。此外，他於一九九六年四月及二零零四年七月分別獲大連東北財經大學的會計碩士和博士學位。

方教授擁有豐富的會計、審計及內部控制經驗。他自二零零三年九月起一直在東北財經大學教授會計學，並於二零零五年六月擔任東北財經大學的會計學教授，自二零零九年十二月起一直擔任該大學會計學院院長。方教授曾擔任中國會計學會的理事會成員、財政部會計準則委員會及企業內部控制標準委員會的專家顧問、中國註冊會計師協會技術指導委員會及審計準則小組的委員。他於二零一零年榮獲大連市政府頒發的「大連市優秀專家」的稱號，並於二零一二年七月進一步獲遼寧省教育局委任為「遼寧特聘教授」。他隨後於二零一二年十二月獲中國財政部評定為「全國會計領軍人才」。除上述披露者外，方教授於過去三年未擔任任何上市公司的董事。



魏小安，62歲，於二零一四年二月二十三日獲任為獨立非執行董事。他主要負責監督工作，並為我們的董事會提供獨立判斷。魏先生一九八二年一月獲北京經濟學院（現稱首都經濟貿易大學）授予經濟學學士學位。

魏先生在旅遊經濟學、政策及規劃方面擁有豐富經驗，他曾在中國國家旅遊局多個部門擔任高級職務，包括規劃發展司和財務司司長等。魏先生亦曾擔任中國旅遊研究院學術委員會主任。於二零零九年十二月，魏先生獲委任為中國旅遊協會休閒度假分會秘書長。他亦擔任中國社會科學院旅遊研究中心研究員，全國休閒標準化技術委員會主任委員，世界旅遊城市聯合會專家委員會主任委員及北京旅遊學會副會長。

魏先生一直主要從事中國旅遊發展及旅遊經濟學研究。他目前在中國多所大學任教，包括北京大學及中山大學。多年來，魏先生編製過大量研究報告及專題論文，包括《目擊中國旅遊》、《與中國旅遊同行》和《中國旅遊經濟結構研究》。此外，魏先生目前還是中國多個省政府的旅遊顧問。魏先生過去三年未擔任任何上市公司的董事。

孫建一，61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）（一間在香港聯交所和上海證券交易所上市的公司）董事會副主席、執行副總裁兼執行董事。此外，孫先生還是平安銀行股份有限公司（股份代號：000001.SZ）董事會主席兼萬科企業股份有限公司（股份代號：000002.SZ）董事，這兩間公司均在深圳證券交易所上市。自二零零八年六月起，他一直擔任海岸兩峽關係協會的理事會成員。除上述披露者外，孫先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

高級管理層

高級管理層負責公司業務的日常管理。下表載列有關高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜
李昕	42	財務總監
高杰	41	投資總監
譚廣元	41	技術總監
王煒	45	運營總監
王瓚	38	規劃設計總監
劉家斌	44	項目建設總監
鄭芳	36	營銷總監



董事及高級管理層

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

李先生在財稅方面擁有逾18年的經驗。李先生曾於一九九五年八月至二零零二年八月期間任大連市地方稅務局第一稽查局科員，負責稽查和審查工作。李先生於二零零二年六月成為海昌集團公司計劃財務部總經理。他的職責包括財務管理系統開發、預算形成、資產管理、投資及財務報告及管理。於二零一零年三月，李先生獲委任為海昌企業發展計劃財務部總經理，並於二零一零年十二月開始擔任財務總監。於二零一三年四月，他獲委任為海昌中國財務總監及計劃財務部總經理。李先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

高杰，41歲，自二零一三年四月起一直擔任投資總監。他主要負責投資策略、企業發展及一般合規事宜。高先生於一九九五年七月在大連獲得大連海事大學管理信息系統學士學位，並於一九九九年十一月在大連畢業於東北財經大學，獲得產業經濟學碩士學位。

高先生在金融及銀行業務方面擁有逾17年的經驗。高先生分別於一九九五年七月至二零零一年八月和二零零一年八月至二零零三年一月擔任中國建設銀行支行客戶經理及支行行長。當時主要負責支行的全面管理與內部控制。之後，於二零零三年一月至二零零七年十二月期間擔任大連宏基投資有限公司總經理，他參與該公司的運營及投資項目的執行。於二零零七年十一月及二零一零年三月，高先生分別獲委任為海昌集團公司及海昌企業發展的投資戰略部總經理，主要負責參與開發戰略、分析投資市場、維持與金融機構及投資者的關係，以及開拓新的投資領域。自二零一三年四月起，他開始擔任海昌中國投資總監，並兼任企業發展部總經理，負責該公司的策略制定、投資管理、投資者關係和法律及內控合規事宜。高先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

譚廣元，41歲，自二零一三年四月起一直擔任技術總監。他主要負責管理動物管理和設備能源兩個部門。譚先生於一九九三年七月獲得大連理工大學熱電渦輪本科學歷學士學位。隨後，其於二零零九年五月在中國政法大學修完法律博士課程，並於二零零九年十二月在中國遼寧省委黨校完成公共管理學(MPA)碩士課程，獲得研究生學歷。譚先生於二零零六年參加國家旅遊局崗位職務總經理培訓班，於二零一三年參加國家旅遊局崗位職務高級管理人員培訓班，並於二零零六年八月及二零一三年八月分別獲得了國家旅遊局頒發的專業培訓證書。



譚先生擁有逾14年的旅遊行業從業經驗。一九九三年至一九九九年，譚先生擔任大連城市建設管理局的技術員，一九九九年至二零零零年，他擔任大連老虎灘重建總部的辦公室主任，負責協調改造辦公室的日常工作。譚先生於二零零零年一月加入虎灘公園擔任辦公室主任，隨後於二零零三年三月作為虎灘公園的代表被委派到大連老虎灘擔任副總經理，主管大連老虎灘極地館的運營和行政，設備工程和動物管理。譚先生於二零零八年三月晉升為總經理，主持本公司的全面工作。同時，他還擔任大連老虎灘董事，自此開始參與公司的策略決策。二零一一年至二零一三年，譚先生提升為海昌旅遊副總裁，負責策略決策並管理人力資源、策略規劃及採購部門。譚先生自二零一三年四月起擔任海昌中國技術總監。二零一零年三月，譚先生成為全國水生野生動物保護分會水族館標準編製領導小組副組長、於二零一一年四月成為該分會副會長及於二零一一年十月成為歐洲水族館館長聯盟客座會員。他還擔任日本海豚中心顧問。譚先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

王煒，45歲，自二零一三年四月起一直擔任運營總監。他主要負責監管主題公園的運營以及商品和餐飲業務。王先生於一九九二年七月獲得大連水產學院（現稱大連海洋大學）水產養殖專業學士學位。二零零一年十二月，其在大連畢業於遼寧師範大學，獲政治經濟學碩士學位。

王先生擁有逾20年的主題公園運營及管理、水產養殖、漁業、經濟學、海洋科學和水生哺乳動物馴養經驗。王先生一九九二年九月至一九九四年十一月期間擔任虎灘樂園水下世界副經理，隨後從一九九四年十一月開始在大連聖亞旅遊控股股份有限公司工作逾12年，於二零零七年五月離職前擔任該公司的副總經理，主要負責海洋動物養護管理及運營管理工作。二零零七年十月至二零零八年二月，王先生任杭州極地海洋世界科普有限公司總經理，負責公司的全面經營管理工作。王先生於二零零九年三月加入海昌集團公司，擔任旅遊經營管理部總經理，負責公司旅遊項目的經營管理。二零一零年三月，他獲委任為海昌旅遊總裁助理兼運營管理部總經理，參與管理、運營以及新項目的監管工作。自二零一一年四月起，其晉升為海昌旅遊的副總裁，並負責該公司的運營管理及公司海洋動物的養護監管工作。王先生自二零一三年四月起還一直擔任海昌中國運營總監兼任公園運營部總經理。王先生於一九九五年十二月獲委任為中國自然科學博物館協會會員，並於二零零一年起擔任該協會理事。一九九五年至二零零七年，王先生擔任該協會水族館專業委員會副主任。王先生自二零零三年起還擔任中國水產學會觀賞魚分會常務委員會的委員。王先生於二零零七年四月審核和編輯了水生哺乳動物馴養師資格的國家職業資格培訓教程，並受聘擔任國家職業技能鑑定所命題專家。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

王瓚，38歲，自二零一二年二月起一直擔任規劃設計總監。他主要負責計劃監督、項目設計及設計成本管理。王先生分別於一九九九年七月及二零零二年十月在大連獲得大連理工大學港口航道及治河工程與計算機應用工程雙學士學位及材料學碩士學位。

王先生擁有逾10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、大連星期五大道、青島極地海洋世界等項目的設計工作。二零零三年十月，其獲海昌集團公司委派全面負責大連發現王國的設計工作。二零零六年十一月至二零一零年三月，他在海昌集團公司規劃設計部任職，負責重慶加勒比海水世界、成都極地海洋世界、武漢極地海洋世界、天津極地海洋世界、煙台鯨鯊館和煙台海昌兩岱山溫泉等項目的設計工作。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，負責管理本公司的設施及技術工作，新建和改擴建項目的設計工作，已運營項目的工程改造、動物飼養、系統設備及能源管理工作。二零一一年三月至二零一二年二月，他擔任海昌旅遊技術管理部總經理，並於二零一二年二月晉升為規劃設計總監。二零一三年四月後，王先生獲委任為海昌中國規劃設計總監兼規劃設計部總經理。王先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

劉家斌，44歲，自二零一三年四月起一直擔任項目建設總監。他主要負責管理招標採購部、工程管理部、成本合約部及商業運營部。劉先生目前正在大連修讀東北財經大學的EMBA碩士學位，預計二零一四年修完。

劉先生擁有逾8年的房地產開發管理經驗。劉先生於二零零二年九月加入海昌集團公司擔任物資部副部長，負責建立公司的供應鏈。隨後，其於二零零五年三月至二零零七年四月期間擔任佳木斯海新房屋開發有限公司的總經理，負責項目公司的日常管理工作。二零零七年四月，他重新加入海昌集團公司，擔任旅遊開發管理部總經理，二零零七年十一月至二零零九年七月，其擔任成都極地總經理，負責定立公司策略目標及運營模式。二零一零年三月至二零一三年二月，劉先生擔任海昌房地產旗下項目公司大連漁夫碼頭開發建設有限公司總經理。二零一二年五月起，劉先生一直擔任海昌房地產副總裁，負責監督商業運營部門。自二零一三年四月起，其開始擔任海昌中國項目建設總監及工程管理部總經理。劉先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

鄭芳，36歲，自二零一三年四月起一直擔任營銷總監。她主要負責本集團的銷售及市場營銷管理文化及娛樂工作。鄭女士於一九九九年七月在瀋陽獲得遼寧大學投資經濟學士學位。鄭女士是本集團財務總監李昕先生的妻子。



鄭女士擁有逾13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踪、融資計劃的制定與實施、融資渠道的建立與優化及相關技術支持配合。二零零六年三月，她加入大連老虎灘，擔任副總經理，隨後於二零零八年三月成為大連老虎灘董事，並於二零一一年四月晉升為總經理，在其就職期間，她的職責是制定並實施年度運營計劃，並將本公司推向市場。二零一三年四月，鄭女士被任命為海昌中國的營銷總監。二零一一年八月，她獲委任遼寧省野生動物保護協會的理事。此外，二零一二年十二月，她進一步獲委任中國人民政治協商會議大連市中山區第九屆委員會委員。鄭女士於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

公司秘書

余亮暉先生，現年37歲，擁有豐富的企業服務經驗。余先生自二零零一年起一直在馮兆林余錫光會計師事務所有限公司擔任主要負責人。自二零零九年、二零一零年、二零一二年及二零一零年起，余先生還分別擔任中國中材股份有限公司、北青傳媒股份有限公司、遠大中國控股有限公司及Vale S.A (均為香港上市公司) 的公司秘書。余先生於二零零五年畢業於倫敦大學，獲法律學士學位。他是美國註冊會計師協會、澳洲註冊會計師協會及香港註冊會計師協會的會員。



董事會報告

海昌控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）欣然提呈其報告及本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

公司資料及全球發售

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

主要業務

本集團主要在中國從事主題公園及配套商業物業的發展和運營。本集團的主要業務性質於截至二零一三年十二月三十一日止年度概無發生任何重大變動。

動物的飼養及維護

1、購買動物所依照的國際國內標準

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

下表顯示的是本集團在動物引進過程中所遵循的流程和必須取得的資質文件：

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



動物進口流程	文件名稱	審批機構
取得免稅證明書	《免稅證明》	經由省級林業或漁政主管部門審批後上報國家瀕危物種進出口管理辦公室進行審批
	《貨物免徵稅證明書》	由屬地海關免稅處核發貨物免徵稅證明
取得通關單	《通關單》	貨物進口時，貨主提交報頭單，經檢疫和海關部門檢驗後核發通關單據

2、飼養動物所依照的國際國內標準

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

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

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

3、公司是否決定加入國際組織，如WAZA

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



董事會報告

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

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

業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第67頁的綜合損益表。

末期股息

本公司董事會（「董事會」）不建議派付截至二零一三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）達2,374,427,521.54港元，該等款項擬以招股章程所披露的方式動用。截至本年報日期，部份所得款項已作如下用途：

- (i) 本集團已償付有關租賃辦公室單位的款項約1,369,000港元；及
- (ii) 本集團已支付有關上市的法律費用約5,618,000港元；及
- (iii) 本集團已支付上海項目設計費預付款項約1,554,000港元；及
- (iv) 本集團已支付的其他雜費約63,000港元。

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世界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，本公司評估二零一四年度就這兩個項目的資本支出將會佔用募集資金未動用款項餘額較少部份，因此，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世界及／或三亞海棠灣夢幻世界有足夠資金支持。



主要客戶及供應商

截至二零一三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：9.6%
- 五大供應商合計：35.6%

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：5.0%
- 五大客戶合計：17.2%

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

物業、廠房及設備

截至二零一三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綜合財務報表附註14。

股本

截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司的股本變動詳情，載於本年報綜合財務報表附註36。

購股權計劃

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

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



董事會報告

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

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

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

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

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

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

於接納所授購股權時須繳付1.00港元的名義代價。

購股權計劃將於獲採納當日起計為期10年內一直有效。

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權，亦無就二零一三年確認有關開支（二零一二年：無）。



管理信託

管理信託為一項由曲乃杰作為委託人及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。於二零一四年一月二十二日，海昌BVI（由曲乃杰全資擁有）將本公司的3,431,760股股份（相當於本公司當時已發行股本的約3%）轉讓予馳程投資有限公司，由其以Cantrust (Far East) Limited（管理信託的受託人）的代名人身份持有上述股份。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。根據曲乃杰及受託人的意願，管理信託的受益人包括曲乃杰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股本的約2.25%。Cantrust (Far East) Limited作為受託人有權（其中包括）分配管理信託的全部或部份信託基金（包括由馳程投資有限公司持有的股份），但曲乃杰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。於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至上市日期，曲乃杰或受託人尚未就任何該等分派作出任何決定。

儲備

截至二零一三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71頁之綜合權益變動表及綜合財務報告附註37。

可供分派儲備

本公司於二零一三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487,505,000元，即股份溢價人民幣509,596,000元經累計虧損人民幣22,091,000元抵銷後的金額。

銀行貸款及其他借貸

於二零一三年十二月三十一日，本公司及本集團的銀行貸款及其他借貸的變動詳情載於本年報綜合財務報表附註32。

董事

年內及直至本報告日期之在任董事如下：

執行董事

王旭光（行政總裁）（於二零一二年七月十九日獲委任）

趙文敬（於二零一二年七月十九日獲委任）

曲乃強（聯席總裁）（於二零一二年七月十九日獲委任）

非執行董事

曲乃杰（主席）（於二零一一年十一月二十一日獲委任）

井上亮（於二零一二年七月十九日獲委任）

袁兵（於二零一二年七月十九日獲委任）



董事會報告

獨立非執行董事

方紅星（於二零一四年二月二十三日獲委任）

魏小安（於二零一四年二月二十三日獲委任）

孫建一（於二零一四年二月二十三日獲委任）

董事及高級管理層的進一步詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據本公司組織章程細則，獲董事會委任以填補臨時空缺或出任董事會新增席位的任何董事，其任期將至彼獲委任後本公司舉行首屆股東週年大會為止。

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

有關將於本公司應屆股東週年大會上膺選連任的董事詳情載於致股東的通函內。

董事會及高級管理層

董事及本集團高級管理層的履歷資料載於本年報第26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聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.13條發出有關其獨立性之確認書。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

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

董事於重大合約之權益

董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年終或年內任何時間仍存續的對本集團業務而言屬重大之任何合約（本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方）中概無直接或間接擁有任何重大權益。

控股股東於重大合約中之權益

除招股章程披露者外，曲乃杰及海昌集團有限公司（「控股股東」）於年結日及截至二零一三年十二月三十一日止年度內任何時間，概無於本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司訂立而對本集團業務有重大影響之任何合約中直接或間接擁有任何重大權益。



管理合約

除招股章程披露者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無就有關本公司整體業務或其任何主要部份之管理及行政訂立或訂有任何合約。

薪酬政策

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

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綜合財務報表附註9。

董事資料之變動

除本年報「董事及高級管理層」一節所披露者外，自上市日期以來，並有有關任何董事之任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段予以披露。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

由於本公司於二零一三年十二月三十一日尚未於聯交所上市，於二零一三年十二月三十一日，證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部及證券及期貨條例第352條均不適用於本公司董事或最高行政人員。

於上市日期，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第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄之權益及淡倉，或(ii)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	相關股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比
曲乃杰（附註1）	受控法團權益	2,229,177,000 (L)	55.73%

附註1：曲乃杰持有海昌集團有限公司的100%權益並為管理信託的委託人及受益人，而馳程投資有限公司由Cantrust (Far East) Limited（作為管理信託的受託人）全權擁有。因此，曲乃杰被視為於海昌BVI所持有的2,139,177,000股本公司股份（如上文所披露）以及於馳程投資有限公司所持有的90,000,000股本公司股份中擁有權益，合共佔已發行股份總額約55.73%。

(L) 代表本公司股份好倉



董事會報告

除上文所披露者外，於上市日期，據各董事或本公司最高行政人員所知，概無董事或本公司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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄之權益或淡倉，或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

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

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

由於本公司於二零一三年十二月三十一日尚未於聯交所上市，於二零一三年十二月三十一日，證券及期貨條例第XV部第2及3分部及證券及期貨條例第336條均不適用於本公司。

於上市日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

名稱	權益性質	股份數目	佔已發行股份總數的概約百分比
海昌集團有限公司	實益擁有人	2,139,177,000 (L)	53.48%
曲乃杰 (附註1)	受控法團權益	2,229,177,000 (L)	55.73%
時譽有限公司	實益擁有人	377,439,000 (L)	9.44%
Hony Capital Fund V GP Limited	受控法團權益	377,439,000 (L)	9.44%
Hony Capital Fund V GP, L.P.	受控法團權益	377,439,000 (L)	9.44%
Hony Capital Fund V L. P.	受控法團權益	377,439,000 (L)	9.44%
Hony Capital Management Limited	受控法團權益	377,439,000 (L)	9.44%
Hony Managing Partners Limited	受控法團權益	377,439,000 (L)	9.44%
Zhao John Huan	受控法團權益	377,439,000 (L)	9.44%
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%

附註1：曲乃杰持有海昌集團有限公司的100%權益並為管理信託的委託人及受益人，而馳程投資有限公司由Cantrust (Far East) Limited (作為管理信託的受託人) 全權擁有。因此，曲乃杰被視為於海昌BVI所持有的2,139,177,000股本公司股份（如上文所披露）以及於馳程投資有限公司所持有的90,000,000股本公司股份中擁有權益，合共佔已發行股份總數約55.73%。

(L) 代表本公司股份好倉



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

本集團任何成員公司（本公司除外）主要股東的權益

據董事所知，於上市日期，以下人士（並非董事及最高行政人員）直接擁有可於任何情況下在本公司附屬公司的股東大會上行使表決權的本公司附屬公司已發行股本的10%或以上權益：

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

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

優先購買權

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

來自控股股東的不競爭契據

於二零一四年二月二十七日，各控股股東已訂立有利於本公司的不競爭契據（「不競爭契據」），據此，控股股東不可撤銷且無條件地，共同及各別向本公司保證及承諾，在不競爭契據的有效期限內，其不會，同時亦將促使其附屬公司及聯營公司不會（作為授權人或代理人，不論是為其本身或相互，或聯同、代表任何人士、商號或公司，或透過任何實體（透過本集團除外））直接或間接在中國開發、運營、參與與本集團項目存在競爭或可能直接或間接出現競爭的主題公園相關項目，或以其他方式持有該等主題公園相關項目的任何權利或權益（持有於認可證券交易所上市之任何公司的任何股份，且持股比例少於該上市公司已發行股本的10%及並非該上市公司的唯一最大股東的人士除外）。



董事會報告

此外，在本集團已開發任何業務經營或持有任何業務利益的任何城市或地區，控股股東將促使以不競爭契據所述方式，優先向本集團介紹開發、運營、參與任何與物業有關的業務及／或以其他方式持有與任何物業有關的業務的任何權利或權益的機會，而該機會是由控股股東或其附屬公司或聯營公司發現的或是他人提供予他們的。此外，控股股東亦已根據不競爭契據的機制，作出有關住宅物業銷售時間表的承諾。本集團亦已獲授一項選擇權，可按不競爭契據所詳述的方式，購買及／或運營及管理由控股股東所保留的中國國內的房地產開發業務。

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。其職能及權力的詳情載於本年報的企業管治報告內。

不競爭契據的詳情在招股章程「與本公司控股股東的關係」一節內披露。

董事於競爭業務中的權益

除本公司的招股章程及本年報所述者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度及於上市日期，概無董事或彼等各自之聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能出現競爭及根據上市規則須予披露的業務或於其中擁有權益。

關連交易

由於本公司於二零一三年十二月三十一日尚未於聯交所上市，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，上市規則第14A章項下有關關連交易披露的條文並不適用於本公司。於上市日期，本集團曾透過海昌（中國）有限公司（「海昌中國」）與本公司關連人士海昌企業發展有限公司（「海昌企業發展」）訂立若干交易，而預期該等交易於上市後將會持續進行或經常進行，因此構成上市規則下的本公司持續關連交易。該等交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立。

關連人士

於上市日期，曲乃杰（控股股東兼董事）連同其聯繫人，合共間接持有海昌企業發展82.8%的股權。因此，就上市規則而言，海昌企業發展為曲乃杰的聯繫人及本公司的關連人士。



與海昌企業發展訂立的租約

於二零一三年九月二十七日，海昌中國（作為出租人）與海昌企業發展（作為承租人）訂立一份租約，據此，海昌中國同意向海昌企業發展出租物業以供其作辦公用途，租期為七個月（由二零一三年六月一日至二零一三年十二月三十一日），每月租金約為人民幣382,000元。

本集團根據一份新租約（「租約」）繼續將物業租予海昌企業發展，據此，海昌中國將相同物業租予海昌企業發展，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。董事認為，租約的持續性符合本公司及股東的整體利益，乃由於海昌中國可利用其多餘辦公室空間為本集團創造額外收入來源。

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。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的租約的年度上限分別為人民幣2,800,000元、人民幣4,800,000元及人民幣4,800,000元。董事確認，年度上限乃經參考鄰近地區相若物業的當前市場租金按正常商業條款釐定及屬公平合理。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無超越租約的年度上限。

該交易的詳情在本公司招股章程「關連交易」一節有更詳盡披露。

項目管理架構協議

本集團主要業務之一為主題公園及配套商用物業的開發及建設，本集團於過往幾年已積累了豐富的經驗，並保留了本身的設計、樓宇及建築團隊，以就本集團新的主題公園及配套商用物業項目展開項目管理、景觀、規劃及建築工作。

為精簡設計、樓宇及建築團隊架構及減輕其就項目管理及項目監督而保留大量團隊的潛在負擔，海昌企業發展並未保留其本身的項目管理團隊，相反，不時依賴本集團以設計、建造及管理其樓宇及建築項目。因此，海昌企業發展及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。董事認為，該交易符合本集團及股東的整體利益，乃由於其可為本集團產生額外收入來源。



董事會報告

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，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的估計建設合同金額分別為人民幣758,000,000元及人民幣896,000,000萬元。因此，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限（估計建設合同金額的1%）分別為人民幣零元、人民幣7,600,000元及人民幣9,000,000元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無超越項目管理框架協議的年度上限。

該交易的詳情在本公司招股章程「關連交易」一節有更詳盡披露。

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度訂立的關連人士交易概要，載於綜合財務報表附註43。

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章對本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度進行的關連交易及持續關連交易的披露要求。

結算日後事項

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

核數師

本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合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

審核委員會已與管理層審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納標準守則作為其本身有關董事證券交易的行為守則。由於本公司於二零一三年十二月三十一日尚未於聯交所上市，於截至二零一三年十二月三十一日止年度上市規則下有關董事遵守標準守則的條文不適用於本公司或董事。



足夠公眾持股量

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

暫停辦理股東登記

本公司謹訂於二零一四年六月二十五日舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。為確定出席股東週年大會及在會上投票的資格，本公司將於二零一四年六月二十三日至二零一四年六月二十五日暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一四年六月二十日下午四時三十分前交予本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

代表董事會

王旭光先生

執行董事兼行政總裁

二零一四年四月二十三日



企業管治報告

企業管治常規

海昌控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）致力於保持高標準之企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值與問責性。本公司自本公司股份（「股份」）於二零一四年三月十三日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」）一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）內強制性之守則條文。本公司的主要企業管治原則及常規於本年報內下文概述。

本公司股份自上市日期起於聯交所上市。由於本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內尚未上市，於該期間企業管治守則並不適用於本公司。企業管治守則自上市日期起已適用於本公司。

董事會

職責

本公司董事會（「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（「審核委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）、風險管理及企業管治委員會（「風險管理及企業管治委員會」）及獨立董事委員會（「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」），載列如下：

執行董事

王旭光
趙文敬
曲乃強

非執行董事

曲乃杰
井上亮
袁兵

獨立非執行董事

方紅星
魏小安
孫建一

本公司董事（「董事」）之履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。



自上市日期起直至本年報日期，本公司一直遵守上市規則第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確認書，而本公司認為彼等各自均為獨立人士。

全體董事（包括獨立非執行董事）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。

為籌備本公司於香港聯交所上市，董事接受專業培訓的出席記錄如下：

董事	出席董事培訓的日期
王旭光	二零一三年九月二十六日
趙文敬	二零一三年九月二十六日
曲乃強	二零一三年九月二十六日
曲乃杰	二零一三年九月二十六日
井上亮	二零一三年九月二十四日
袁兵	二零一三年九月二十六日
方紅星	二零一三年九月二十六日
魏小安	二零一四年二月二十二日
孫建一	二零一三年九月二十六日

主席及行政總裁

根據企業管治守則守則條文第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。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。



企業管治報告

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。

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本公司組織章程細則（「章程細則」）。提名委員會負責檢討董事會架構、人數及組成，並就董事之委任及連任以及繼任計劃向董事會提供建議。

提名、委任、退任及重選

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

就其他董事會及董事委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少三日寄予董事或董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席彼等之意見。

董事會會議及董事委員會會議之會議記錄會／將會詳盡記錄，以載入董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議之會議記錄草擬本於／將於會議舉行當日後之合理時間內寄送至各董事，以供彼等提出意見。

截至二零一三年十二月三十一日止年度並無舉行董事會會議，而本公司事務乃透過董事會的書面決議案審議。



進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其自身有關董事之證券交易的行為守則。由於本公司於二零一三年十二月三十一日尚未於聯交所上市，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，上市規則項下有關董事須遵守標準守則的條文不適用於本公司。

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，並把企業管治職責授予審核委員會，包括：

- (a) 制定並檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 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；
- (c) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守守則及合規手冊（如有）；及
- (d) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內之披露事項。



企業管治報告

提名委員會

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，以及獨立非執行董事魏小安及孫建一。曲乃杰為提名委員會主席。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。

提名委員會於二零一四年二月三十三日成立。因此，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會並無舉行會議。



薪酬委員會

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，以及獨立非執行董事孫建一及方紅星。孫建一為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括以下方面：

- 就其他執行董事及高級管理人員的薪酬建議諮詢主席及／或行政總裁。如有需要，薪酬委員會應可尋求獨立專業意見；
- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構（包括根據本公司認股權計劃向僱員授出購股權）及就設立正規而具透明度的程式以制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准有關高級管理人員的薪酬建議；
- 當獲得董事會轉授有關責任時，可釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責、以及本集團內其他職位的僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其本身的薪酬。

薪酬委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

薪酬委員會於二零一四年二月三十三日成立。因此，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會並無舉行會議。



企業管治報告

審核委員會

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、魏小安及孫建一。方紅星獲委任為審核委員會主席，而彼乃本公司具備合適專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包括：

與外聘核數師的關係

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

公開披露的財務資料

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



監管財務報告制度及內部監控程序

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

企業管治職能

- 監管本公司的企業管治，及就上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之遵守向董事會彙報；
- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；

一般事宜

- 研究其他由董事會界定的事宜。

審核委員會的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

審核委員會於二零一四年二月三十三日成立。因此，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，審核委員會並無舉行會議。



企業管治報告

風險管理及企業管治委員會

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、方紅星及魏小安。袁兵現時擔任風險管理及企業管治委員會主席。風險管理及企業管治委員會的主要職責包括但不限於以下方面：

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

風險管理及企業管治委員會於二零一四年二月三十三日成立。因此，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，風險管理及企業管治委員會並無舉行會議。



獨立董事委員會

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、魏小安及孫建一。孫建一已獲委任為獨立董事委員會主席。獨立董事委員會的主要職責包括：

與地產開發有關的承諾

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

與住宅物業銷售時間表有關的承諾

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



企業管治報告

購買及／或經營及管理除外業務的選擇權

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

企業管理職能

- 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。

獨立董事委員會於二零一四年二月三十三日成立。因此，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，獨立董事委員會並無舉行會議。

董事有關財務報表之財務申報責任

董事明白，其須負責根據綜合財務報表附註2.2所載的呈列基準及附註3.2所載的會計政策，編製本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。

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。

內部監控

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

董事會已檢討本公司內部監控制度的有效性，並認為內部監控制度屬有效及充足。

核數師酬金

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，就審計及審計相關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1,633,000元。

此外，安永會計師事務所獲委任為本公司首次公開發售股份之申報會計師，就此於截至二零一三年十二月三十一日止年度支付或應付予安永會計師事務所的費用總計達人民幣7,147,000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	1,633,000
有關上市的申報會計師服務	7,147,000
非審計服務：	
	不適用
總計	8,780,000

公司秘書

公司秘書余亮暉先生乃透過外聘服務供應商委聘。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、法規及規管得以遵守。按照上市規則第3.29條規定，余亮暉先生將會在每個財政年度參加不少於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酬金及五位最高薪僱員的詳情載於財務報表附註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.haichangholdings.com)，用以刊登有關其業務運營及發展之最新資料。

股東權利

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

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

召開股東特別大會及提呈建議

根據章程細則，本公司一名或以上於提請要求當日持有不少於本公司股東大會上有投票權繳足股本10%的股東，向本公司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。公司主要聯繫方式：

郵箱：invest.department@haichanggroup.cn；

郵寄地址：香港德輔道中19號環球大廈24樓2404室

組織章程文件變動

經重列之組織章程大綱及細則由本公司於二零一四年二月二十三日採納並於上市日期起生效。



投資者關係

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，可加強投資者對公司的瞭解與認同，提升公司透明度，改善公司治理。

公司十分重視與股東及潛在投資者的關係，我們將會公平對待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，實現公司與股東及潛在投資者之前的雙向溝通，形成良性互動。

二月

舉辦上市新聞發佈會
舉辦上市投資者推薦會
在香港進行交易路演

三月

在新加坡、倫敦、波士頓、紐約進行交易路演
公佈2013年業績公告
舉辦媒體交流會
舉辦分析師會議

四月

在香港參加非交易路演
在香港參加法國巴黎銀行與美銀美林舉辦的投資者午餐會





獨立核數師報告



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

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

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

電話: +852 2846 9888
傳真: +852 2868 4432

致：海昌控股有限公司各股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

吾等已審核列載於第67至160頁的海昌控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，其中包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。該等綜合財務報表乃根據綜合財務報表附註2.2所載的呈列基準及附註3.2所載的會計政策編製。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據綜合財務報表附註2.2所載的呈列基準及附註3.2所載的會計政策以及香港公司條例的披露規定編製該等財務報表，並落實董事認為屬必要的內部控制，以使綜合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綜合財務報表作出意見。吾等僅根據吾等協定的委聘條款向全體股東彙報，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及保證標準委員會發出的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，以合理確定此等綜合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綜合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綜合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真實而公平地列報綜合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。審核亦包括評價董事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，以及評價綜合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。



意見

吾等認為，截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表已根據綜合財務報表附註2.2所載的呈列基準及附註3.2所載的會計政策，以及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

二零一四年三月三十一日



綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	6	1,122,807	889,014
銷售成本		(615,796)	(489,347)
毛利		507,011	399,667
其他收入及收益	6	264,041	309,435
銷售及市場推廣開支		(80,914)	(76,885)
行政費用		(155,934)	(135,113)
其他費用		(864)	(8,764)
財務成本	8	(351,985)	(301,296)
除稅前溢利	7	181,355	187,044
所得稅支出	10	(80,432)	(108,171)
年內溢利		100,923	78,873
歸屬於：			
母公司擁有人		86,108	59,617
非控股權益		14,815	19,256
		100,923	78,873
母公司普通股權持有人應佔每股盈利			
— 基本（人民幣分）	13	2.87	3.55



綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內溢利	100,923	78,873
其他全面收益		
於其後期間將重新分類至損益賬的其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	1,120	378
於其後期間將重新分類至損益賬的其他全面收益淨額	1,120	378
於其後期間不會重新分類至損益賬的項目：		
換算海外業務的匯兌差額	(15,158)	(3,567)
於其後期間將不會被重新分類至損益賬的其他全面收益淨額	(15,158)	(3,567)
其他全面收益	(14,038)	(3,189)
全面收益總額	86,885	75,684
以下項目應佔：		
母公司擁有人	72,070	56,428
非控股權益	14,815	19,256
	86,885	75,684



綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,865,012	1,842,282
投資物業	15	1,376,000	1,143,000
預付土地租賃付款	16	304,692	315,038
無形資產	17	376	123
可供出售投資	18	19,170	19,170
應收一間關連公司款項	27, 43(b)	–	500,000
遞延稅項資產	19	63,090	70,753
長期預付款項	26	19,005	18,247
非流動資產總值		3,647,345	3,908,613
流動資產			
持作出售的落成物業	21	527,651	470,871
發展中物業	22	476,257	648,047
存貨	24	8,200	6,834
貿易應收款項	25	26,791	17,955
可供出售投資	18	200	180,182
預付款項、按金及其他應收款項	26	54,348	72,421
應收最終控股公司款項	27, 43(b)	610	–
應收關連公司款項	27, 43(b)	1,460,891	1,983,260
應收非控股權益持有人款項	27, 43(b)	59,675	52,675
已抵押銀行結餘	28	2,292	2,286
現金及現金等值物	28	495,936	404,040
流動資產總值		3,112,851	3,838,571
流動負債			
應付合約客戶的總額	23	13,417	6,212
貿易應付款項及應付票據	29	360,175	492,745
其他應付款項及應計費用	30	227,709	174,539
應付關連公司款項	27, 43(b)	787,292	807,266
來自客戶墊款	31	145,838	361,506
計息銀行及其他借款	32	931,448	1,436,777
政府補貼	34	9,516	9,577
遞延收入	35	5,354	4,036
應付稅項	10	232,049	251,748
流動負債總額		2,712,798	3,544,406
流動資產淨值		400,053	294,165
總資產減流動負債		4,047,398	4,202,778

續/...



綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款	32	2,440,333	2,406,470
政府補貼	34	585,703	587,440
遞延稅項負債	19	77,842	65,008
非流動負債總額		3,103,878	3,058,918
資產淨值		943,520	1,143,860
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	36	72	72
儲備	37	805,520	1,008,091
非控股權益		805,592	1,008,163
		137,928	135,697
總權益		943,520	1,143,860

王旭光
董事

趙文敬
董事



綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔									
	已發行股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌		保留盈利	總計	非控股權益	總權益
					波動儲備					
附註	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
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	72	509,596	330,580	57,519	(3,189)	113,585	1,008,163	135,697	1,143,860	
年內溢利	-	-	-	-	-	86,108	86,108	14,815	100,923	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(14,038)	-	(14,038)	-	(14,038)	
年內全面收益總額	-	-	-	-	(14,038)	86,108	72,070	14,815	86,885	
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(12,467)	(12,467)	
視為分派予當時權益持有人	37(c)	-	(274,641)	-	-	-	(274,641)	(117)	(274,758)	
轉撥至法定儲備	-	-	-	23,050	-	(23,050)	-	-	-	
於二零一三年十二月三十一日	72	509,596*	55,939*	80,569*	(17,227)*	176,643*	805,592	137,928	943,520	
於二零一二年一月一日	-	-	237,181	36,290	-	88,730	362,201	300,990	663,191	
年內溢利	-	-	-	-	-	59,617	59,617	19,256	78,873	
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(3,189)	-	(3,189)	-	(3,189)	
年內全面收益總額	-	-	-	-	(3,189)	59,617	56,428	19,256	75,684	
發行股份	36	72	509,596	-	-	-	509,668	-	509,668	
收購非控股權益	-	-	184,490	-	-	-	184,490	(184,490)	-	
非控股權益持有人注資	-	-	(126)	-	-	-	(126)	126	-	
視為分派予當時權益持有人	37(c)	-	(166,776)	-	-	-	(166,776)	(65)	(166,841)	
視為權益持有人注資	37(d)	-	75,830	-	-	(7,000)	68,830	-	68,830	
轉撥至法定儲備	-	-	-	21,229	-	(21,229)	-	-	-	
其他	-	-	(19)	-	-	-	(19)	-	(19)	
已宣派股息	-	-	-	-	-	(6,533)	(6,533)	(120)	(6,653)	
於二零一二年十二月三十一日	72*	509,596*	330,580*	57,519*	(3,189)*	113,585*	1,008,163*	135,697	1,143,860	

* 此等儲備賬包括於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的綜合儲備分別為人民幣805,520,000元及人民幣1,008,091,000元。



綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
除稅前溢利		181,355	187,044
就以下各項作出調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	14	114,735	112,893
無形資產攤銷	17	28	24
預付土地租賃付款攤銷	16	10,379	9,962
存貨撥備撥回	24	(923)	(363)
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	7	1,357	(11,765)
投資物業公允價值變動	15	(66,957)	(143,149)
發展中物業重新分類為投資物業的重估收益	22	—	(3,551)
持作出售的落成物業重新分類為投資物業的重估收益	21	(17,078)	—
貿易應收款項及應收票據減值	25	489	3,214
財務成本	8	351,985	301,296
利息收入	7	(149,811)	(124,285)
		425,559	331,320
發展中物業增加		(52,924)	(199,421)
持作出售落成物業減少		191,200	121,805
(應收)／應付合約客戶款項總額增加		7,205	6,212
存貨(增加)／減少		(443)	915
貿易應收款項增加		(9,325)	(4,351)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		18,040	(13,270)
客戶預付款(減少)／增加		(215,668)	93,703
貿易應付款項及應付票據減少		(132,570)	(71,635)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		53,170	(48,520)
政府補貼增加		(1,798)	(10,036)
遞延收入增加		1,318	4,036
		283,764	210,758
經營活動產生的現金		283,764	210,758
已收利息		110,460	81,865
已付稅項		(79,634)	(100,162)
		314,590	192,461
經營活動產生淨現金流量		314,590	192,461

續/...



綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(138,822)	(78,193)
長期預付款項(增加)/減少		(758)	22,075
預付土地租賃款項增加	16	–	(5,469)
可供出售投資(增加)/減少		179,982	(180,201)
應收最終控股公司款項增加		(610)	–
應收關連公司款項(增加)/減少		1,008,331	(153,392)
應收非控股權益持有人款項(增加)/減少		(7,000)	22,880
出售物業、廠房及設備項目所得款項		–	19,747
出售預付土地租賃付款所得款項		–	12,362
購買無形資產	17	(281)	(62)
出售附屬公司	38	–	(615)
新增投資物業	15	(105,043)	(106,873)
投資活動產生/(所用)淨現金流量		935,799	(447,741)
融資活動產生現金流量			
發行股份		–	509,668
應付關連公司款項增加/(減少)		(19,974)	21,205
融資租賃應付款項的增加/(減少)		45,695	(40,169)
視為分派予當時權益持有人		(247,874)	(112,375)
新增銀行及其他貸款		1,060,000	1,381,800
償還銀行及其他貸款		(1,577,161)	(841,419)
已抵押存款減少/(增加)		(6)	1,346
已付股息		–	(6,653)
已付利息		(419,173)	(369,628)
融資活動所用/(產生)淨現金流量		(1,158,493)	543,775
現金及現金等值物淨增加		91,896	288,495
年初的現金及現金等值物		404,040	115,545
年末的現金及現金等值物		495,936	404,040
現金及現金等值物結餘分析			
財務狀況表中所列的現金及現金等值物		495,936	404,040
收購時原到期日少於三個月的無抵押存款		–	–
財務狀況表及現金流量表中所列的現金及現金等值物		495,936	404,040



財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	20	-	-
流動資產			
應收最終控股公司的款項	43(b)	610	-
應收附屬公司的款項	43(b)	471,005	491,794
現金及現金等值物	28	2,481	2,550
總流動資產		474,096	494,344
流動負債			
其他應付款項	30	2,596	57
應付關連公司款項	43(b)	2,134	2,200
總流動負債		4,730	2,257
淨流動資產		469,366	492,087
總資產減流動負債		469,366	492,087
權益			
已發行股本	36	72	72
儲備	37	469,294	492,015
總權益		469,366	492,087
資產淨值		469,366	492,087

王旭光
董事

趙文敬
董事



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

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, Uglan 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、建設及運營主題公園、物業發展，以及投資和酒店運營。本公司董事認為，於二零一三年十二月三十一日，本公司的直接及最終控股公司為海昌集團有限公司，該公司為一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」，包括由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的準則及詮釋，以及由國際會計準則委員會批准而仍有效的國際會計準則（「國際會計準則」）及常設詮釋委員會的詮釋）以及香港公司條例的披露規定編製，惟財務報表附註2.2所披露者除外。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。

就本財務報表而言，本集團已於呈列的財政年度開始時，採納所有於呈列的財政年度頒佈及生效之國際財務報告準則及國際會計準則。

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之控股公司。

本公司的股份於二零一四年三月十三日在聯交所上市。由於重組在報告期後進行及完成，在編製本集團由截至二零一四年十二月三十一日止年度開始之財務報表時，本公司連同其附屬公司只應被視作及作為持續存在集團入賬，因為財務報表不應納入報告日期後發生的合併。然而，為股東利益著想，本集團於本年度的綜合財務報表及相關附註乃按權益結合法原則在本財務報表中呈列，使本集團被當作於呈列的財政年度（而非其後的重組完成日期起）已是各附屬公司的控股公司。

綜合財務報表乃應用權益結合法原則編製，猶如重組已於截至二零一二年十二月三十一日止年度開始時已完成，此乃由於在重組完成之前和之後，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。



2.2 呈列基準 (續)

綜合財務報表已計入本公司及其附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。按上文所闡釋，雖然上海海昌極地海洋世界有限公司及大連世博房地產開發有限公司(本公司的關連公司)的物業投資及控股業務乃透過重組由本公司收購並於二零一四年一月完成，該等收購已使用權益結合法入賬。

本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合收益表、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。本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的綜合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綜合入賬時抵銷。

3.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無於本財務報表中採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 ³
國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第7號及 國際會計準則第39號之修訂	對沖會計及對國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號 及國際會計準則第39號之修訂 ³
國際財務報告準則第10號、國際財務 報告準則第12號及國際會計準則 第27號(二零一一年)之修訂	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會 計準則第27號(二零一一年) – 投資實體之修訂 ¹
國際財務報告準則第14號	有關受規管遞延賬目的臨時準則 ⁴
國際會計準則第19號之修訂	國際會計準則第19號僱員福利 – 界定福利計劃： 僱員供款之修訂 ²
國際會計準則第32號之修訂	國際會計準則第32號金融工具：呈列 – 抵銷金融資產及金融 負債之修訂 ¹
國際財務報告準則第36號之修訂	國際財務報告準則第36號資產減值及非金融資產的可收回金額 披露之修訂 ¹
國際會計準則第39號之修訂	國際會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 衍生工具之更替 及對沖會計處理之持續性之修訂 ¹
二零一零年至二零一二年周期之 年度改進	對二零一三年十二月頒佈的多項國際財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年周期之 年度改進	對二零一三年十二月頒佈的多項國際財務報告準則之修訂 ²
國際財務報告詮釋委員會 – 第21號詮釋	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未確定任何強制性生效日期，但已可採納

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則（續）

有關預期適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

二零零九年十一月頒佈的國際財務報告準則第9號為完全取代國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量*的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合約現金流量特徵，於往後期間按攤銷成本或公允價值計量。此舉旨在改進及簡化國際會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方法。

國際會計準則理事會於二零一零年十月就金融負債頒佈國際財務報告準則第9號的新增規定（「新增規定」），並將國際會計準則第39號金融工具的現有撤銷確認原則納入國際財務報告準則第9號內。大部份新增規定完全來自於國際會計準則第39號，惟指定為按公允價值計入損益的金融負債的計量將透過公允價值選擇（「公允價值選擇」）計算。就該等公允價值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允價值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債的信貸風險呈列公允價值變動會產生或擴大損益內的會計錯配，否則其餘公允價值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋根據公允價值選擇指定的貸款承諾及財務擔保合約。

於二零一三年十二月，國際會計準則理事會將對沖會計相關規定加入國際財務報告準則第9號，並對國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相關披露。國際財務報告準則第9號修訂放寬了評估對沖成效的要求，此舉令更多風險管理策略合資格作對沖會計。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規則。此外，國際財務報告準則第9號修訂准許實體僅就二零一零年引入的公允價值選擇負債所產生的自有信貸風險相關公允價值收益及虧損應用經改進會計處理，而毋須同時應用國際財務報告準則第9號的其他規定。

國際會計準則第36號「資產減值」有關非金融資產可收回金額的披露。該等修訂乃要求，倘減值資產的可收回金額將以公允價值減出售成本為基礎，須對公允價值資料作出額外披露。此外，如無減值，該等修訂不再要求披露於年度商譽減值測試及無限期可使用年期的無形資產的可收回金額。



3.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則（續）

國際財務報告準則第9號旨在全面取代國際會計準則第39號。於全面取代之前，國際會計準則第39號有關金融資產減值的指引繼續適用。國際會計準則理事會已於二零一三年十二月剔除國際財務報告準則第9號的原強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代國際會計準則第39號完成後予以釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段的最後準則時，本公司將連同其他階段量化有關影響。

國際財務報告準則第10號之修訂包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體提供綜合入賬規定了例外情況。根據國際財務報告準則第9號，投資實體須按公允價值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。國際財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非國際財務報告準則第10號所界定的投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團產生任何影響。

國際財務報告詮釋委員會 – 第21號詮釋闡明，當一項活動由相關法規確認為觸發了付款責任時，該實體需要確認該徵費為一項負債。該詮釋亦闡明，對於一項由於達到最小門檻而觸發的徵費，在未達到具體的最小門檻之前，該項負債不需要確認。本集團現正考慮上述詮釋對本集團綜合財務報表的影響。

國際會計準則第32號之修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清國際會計準則第32號的抵銷標準於結算系統（例如中央結算所系統）的應用，該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團於二零一四年一月一日採納該等修訂，而該等修訂預期不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

本集團現正對該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響，但目前仍未可表述該等新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團的經營業績及財務狀況是否會有重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.2 重大會計政策概要

受共同控制的實體的業務合併

因轉讓控制本集團的持有人控制的實體的權益而產生的業務合併將予以入賬，猶如該項收購於報告期間開始（或共同控制確立的日期，如屬較後）起已發生。獲收購的資產及負債按以往於所收購實體的財務報表內確認的賬面值進行確認。

於一間實體的權益轉讓至控制本集團的權益持有人所控制的另一間實體後，本集團於資產與負債賬面值中的權益與於股權的轉讓成本之間的差額，將直接於權益內確認。

綜合全面收益表包括各合併實體自最早的呈列日期或自該合併實體首次受共同控制起（以較短的期間為準）的業績。

所有集團內公司間的結餘、交易、來自集團內公司間交易的未變現收益與虧損，以及股息，將按綜合基準全數予以抵銷。

附屬公司擁有權變動（但並沒有失去控制權）乃列作權益交易。

附屬公司

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

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

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

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入本公司損益表內。本集團於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損入賬。



3.2 重大會計政策概要 (續)

公允價值計量

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

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

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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.2 重大會計政策概要（續）

非金融資產減值

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

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

於各報告期末評估是否有跡象顯示原已確認的減值虧損可能不復存在或減少。倘存在該等跡象，則評估可收回金額。僅當評估資產可收回金額的估計方法改變時，方可轉回先前就資產確認的減值虧損，惟轉回後的數額不得高於假設以往年度並無確認資產減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。

該減值虧損的轉回在產生期間計入損益表，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損的轉回根據已重估資產的相關會計政策入賬。



3.2 重大會計政策概要 (續)

關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為與本集團有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士：

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

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

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

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達到擬定用途運作狀況及地點而直接應計的成本。物業、廠房及設備項目投產後產生的開支（如維修及保養開支）一般於產生期間自損益表中扣除。當符合確認條件，大型檢查的開支以資產財值金額資本化為一更換項目。倘物業、廠房及設備的重大部份需要每隔一段時間更換，本集團確認該等部份為有特定使用年期的個別資產入賬並作相應折舊處理。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.2 重大會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

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。

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。

將於每個報告日期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，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。

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。



3.2 重大會計政策概要 (續)

無形資產 (商譽除外)

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

攤銷按直線法於以下估計可使用年期內撇銷各項無形資產項目的成本：

電腦軟件	5年至10年
------	--------

租賃

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

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

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

發展中物業

發展中物業擬於落成後持有等待出售。

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

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



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.2 重大會計政策概要 (續)

建築合約

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

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

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

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售金融投資(視乎適用而定)。於首次確認金融資產時，將按公允價值加(與收購經融資產有關的)交易成本計量，惟按公允價值計入損益表的金融資產除外。

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

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

貸款及應收款項

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



3.2 重大會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量 (續)

可供出售金融投資

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

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

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

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（即從本集團的綜合財務狀況表中剔除）：

- 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該項資產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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.2 重大會計政策概要（續）

金融資產減值

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

按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

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

減值虧損金額在後續期間如有減少而該減少客觀上與於確認減值後發生的事項有關，則先前確認的減值虧損透過調整撥備賬撥回。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。

就其他應收款項而言，倘存在客觀跡象（如債務人可能無力償債或面臨重大財務困難及技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人產生不利影響的重大變動）顯示本集團將不能根據發票的原始條款收取所有到期款項，則作出減值撥備。該等應收款項的賬面值透過使用撥備賬減少。已減值負債被評估為無法收回時，則終止確認。



3.2 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按成本列賬的資產

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

可供出售金融投資

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

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

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

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、應付關連公司款項以及計息銀行及其他借貸。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.2 重大會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

後續計量

視乎金融負債的分類，金融負債的計量方法如下：

貸款及借貸

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

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

財務擔保合約

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

取消確認金融負債

金融負債於負債責任解除、取消或屆滿時取消確認。

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

抵銷金融工具

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

存貨

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



3.2 重大會計政策概要 (續)

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，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。

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

撥備

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

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

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。倘所得稅與相同或不同期間直接於權益內確認的項目有關，則該等所得稅將於損益表或權益內確認。

現時及過往期間的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商譽或非業務合併的交易中首次確認的資產或負債，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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.2 重大會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

倘有可用以抵銷可扣稅暫時差額的應課稅利潤且可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，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日期重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產，則確認相關的金額。

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

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

政府補貼

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

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



3.2 重大會計政策概要 (續)

收入確認

於經濟利益將流入本集團及收入可以可靠地計量時，收入乃按以下基準確認：

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

僱員退休福利

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



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3.2 重大會計政策概要 (續)

借貸成本

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

當貸款乃屬於一般貸款並用作取得合格資產,則已就個別資產的開支使用介乎0.8%及3.4%之間的資本化率。

股息

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

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

外幣

此等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司的功能貨幣為美元。由於本集團主要在中國內地經營業務,故本集團的呈列貨幣為人民幣。本集團旗下各實體自行決定功能貨幣,而各實體的財務報表項目均以各自的功能貨幣計量。本集團旗下實體的外幣交易首先以相關功能貨幣按交易日的匯率列賬。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重新換算,所有差額計入損益表。

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)。



3.2 重大會計政策概要 (續)

外幣 (續)

若干海外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的匯率換算為本公司的呈列貨幣，而彼等的損益表按年內及期內加權平均匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並作為獨立項目在權益中累計。出售海外業務時，與上述特定海外業務相關的其他全面遞延收益部份於損益表內確認。

因此而產生的匯兌差額在其他全面收益中確認及於匯兌波動儲備中累計。於出售海外業務時，於其他全面收益中與該特定海外業務有關的組成部份於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外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。海外附屬公司於整個年度的持續現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

4. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響報告期末已呈報收入、開支、資產及負債金額以及或然負債的披露。然而，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機械訂立銷售及售後融資租賃租回安排。本集團已決定根據該銷售及售後融資租賃租回安排保留此等機械的擁有權的所有重大風險與回報。



綜合財務報表附註

截至二零一三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）

(iii) 投資物業與業主佔用物業之間的分類

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

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

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

(iv) 投資物業與持作出售物業之間的分類

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

(v) 綜合本集團持有少於過半數投票權的實體

本集團認為，縱使其擁有少於50%投票權，卻控制大連老虎灘四維影院有限公司（「四維影院」）。此乃由於本集團獲另一家權益持有人授以權益持有人權利以控制及經營四維影院。



4. 重大會計判斷及估計（續）

估計不確定因素

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

(i) 發展中物業及持作出售物業的估值

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

(ii) 發展中物業、在建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。與某一發展期數有關的成本乃列作該期數的成本。各期數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內。至於發展中物業，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的每平方米平均成本計算。

(iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

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

(iv) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

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

(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。



綜合財務報表附註

截至二零一三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）

(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。

於二零一三年十二月三十一日的投資物業的賬面值為人民幣1,376,000,000元（二零一二年：人民幣1,143,000,000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15。

(vii) 可供出售金融資產減值

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

(viii) 非金融資產減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有減值跡象。具有無限可使用年期的無形資產每年及於出現有關跡象的其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額時，即出現減值，可收回金額為其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者。公允價值減出售成本乃按類似資產公平交易中具約束力的銷售交易所得數據或可觀察市場價格減出售資產的增加成本計算。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。有關重要假設的敏感性分析的詳情載於財務報表附註44。



4. 重大會計判斷及估計（續）

估計不確定因素（續）

(ix) 應收款項減值撥備

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

(x) 持作出售的落成物業的撥備

本集團於持作出售落成物業的成本超出可變現淨值時就持作出售落成物業確認撥備。評估撥備需要管理層估計持作出售落成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，該等差額將影響持作出售的落成物業的賬面值以及撥備支出／撥回。

5. 經營分部資料

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

- (a) 公園運營分部，從事開發、建設及運營主題公園；
- (b) 物業發展及持有分部，從事本集團已發展及經營物業之物業銷售及管理，以賺取潛在租金收入及資本升值；及
- (c) 其他分部，從事酒店運營及向賓客提供服務。

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

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

除應付合約客戶的總額為分部負債外，本集團的負債按集體基準管理。

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



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 經營分部資料 (續)

經營分部

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	公園運營 人民幣千元	物業 發展及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	713,384	348,621	60,802	1,122,807
分部間銷售	4,891	–	–	4,891
總收入	718,275	348,621	60,802	1,127,698
對賬：				
分部間銷售的抵銷				(4,891)
來自持續經營業務的收入				1,122,807
分部業績	351,605	155,009	397	507,011
對賬				
未分配收入				264,041
未分配開支				(237,712)
財務成本				(351,985)
除稅前溢利				181,355



5. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

二零一三年十二月三十一日

	公園運營 人民幣千元	物業 發展及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	2,206,833	2,379,908	–	4,586,741
對賬：				
公司及其他未分配資產				2,173,455
總資產				6,760,196
分部負債	–	–	13,417	13,417
對賬：				
公司及其他未分配負債				5,803,259
總負債				5,816,676
其他分部資料				
於損益表確認的減值虧損	489	–	–	489
折舊及攤銷				
未分配				28
分部	125,114	–	–	125,114
資本開支*				
未分配				281
分部	138,822	105,043	–	243,865

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	公園運營 人民幣千元	物業 發展及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	633,407	250,094	5,513	889,014
分部間銷售	5,321	–	–	5,321
總收入	638,728	250,094	5,513	894,335
對賬：				
分部間銷售的抵銷				(5,321)
來自持續經營業務的收入				889,014
分部業績	271,139	128,289	239	399,667
對賬：				
未分配收入				309,435
未分配開支				(220,762)
財務成本				(301,296)
除稅前溢利				187,044



5. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

二零一二年十二月三十一日

	公園運營 人民幣千元	物業 發展及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	2,182,401	2,261,918	–	4,444,319
<i>對賬</i>				
公司及其他未分配資產				3,302,865
總資產				7,747,184
分部負債	–	–	6,212	6,212
<i>對賬：</i>				
公司及其他未分配負債				6,597,112
總負債				6,603,324
其他分部資料				
於損益表確認的減值虧損	3,214	–	–	3,214
折舊及攤銷				
未分配				24
分部	122,855	–	–	122,855
資本開支*				
未分配				62
分部	83,662	106,873	–	190,535

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

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二零一三年十二月三十一日止年度佔本集團收入超過10%。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團的營業額）指於二零一三年及二零一二年來自主題公園運營的門票銷售及餐廳及百貨店運營的貨品銷售的收入、來自酒店運營及物業銷售的收入，以及已收及應收投資物業的租金收入及適當比例的建築合約的合約收入的總額，扣除營業稅及其他附加費。

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入			
門票銷售		651,020	577,353
物業銷售		317,178	230,305
食物及飲品銷售		37,764	33,373
貨品銷售		24,600	22,681
租金收入	7	31,443	19,789
建築合約		58,335	3,480
來自酒店運營的收入		2,467	2,033
		1,122,807	889,014
其他收入			
政府補貼	34	18,913	17,511
利息收入	7	4,183	547
來自關連公司的利息收入	7	145,628	123,738
來自保險索償的收入		7,672	7,757
其他		3,610	1,297
		180,006	150,850
收益			
投資物業的公允價值收益	15	66,957	143,149
出售物業、廠房及設備項目的收益		–	11,765
於發展中物業重新分類至投資物業時的重估收益	22	–	3,551
於持作出售的落成物業重新分類時的重估收益	21	17,078	–
其他		–	120
		84,035	158,585
		264,041	309,435



綜合財務報表附註

截至二零一三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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售物業成本	21	191,200	121,805
已售商品成本		10,859	12,117
提供服務成本		413,737	355,425
折舊	14	114,735	112,893
預付土地租賃付款攤銷	16	10,379	9,962
賺取租金收入的物業的直接運營開支		826	445
無形資產攤銷	17	28	24
存貨撥備撥回	24	(923)	(363)
貿易應收款項減值	25	489	3,214
物業的經營租賃下的最低租賃付款		1,970	2,346
匯兌差額淨額		243	2,173
僱員福利開支(不包括董事酬金)：			
薪金及工資		100,517	110,877
花紅		17,328	12,758
退休福利計劃供款		13,005	12,789
		130,850	136,424
投資物業公允價值收益	15	(66,957)	(143,149)
於發展中物業重新分類至投資物業時的重估收益	22	-	(3,551)
持作出售的落成物業重新分類至投資物業時 的重估收益	21	(17,078)	-
租金收入	6	(31,443)	(19,789)
利息收入	6	(4,183)	(547)
來自關聯公司的利息收入	6	(145,628)	(123,738)
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)		1,357	(11,765)



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 財務成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款的利息	401,030	358,357
融資租賃的利息	18,143	11,271
並非透過損益按公允價值列賬的金融負債的總利息開支	419,173	369,628
減：資本化利息	(67,188)	(68,332)
	351,985	301,296

9. 董事及行政總裁酬金及五大最高薪酬僱員的酬金

根據聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例第161條，董事於二零一三年及二零一二年的酬金披露如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
袍金	—	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	150	—
表現掛鈎花紅	—	—
退休福利計劃供款	—	—
	150	—
	150	—

(a) 獨立非執行董事

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。於二零一三年及二零一二年並無應付獨立非執行董事的其他酬金。



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	表現 掛鈎花紅 人民幣千元	股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總酬金 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
行政總裁：						
王旭光先生	-	-	-	-	-	-
執行董事：						
趙文敬先生	-	150	-	-	-	150
曲乃強先生	-	-	-	-	-	-
	-	150	-	-	-	150
非執行董事：						
曲乃杰先生	-	-	-	-	-	-
井上亮先生	-	-	-	-	-	-
袁兵先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
行政總裁：						
王旭光先生	-	-	-	-	-	-
執行董事：						
趙文敬先生	-	-	-	-	-	-
曲乃強先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
非執行董事：						
曲乃杰先生	-	-	-	-	-	-
井上亮先生	-	-	-	-	-	-
袁兵先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

於二零一三年及二零一二年，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。



綜合財務報表附註

截至二零一三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

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

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,363	1,163
表現掛鈎花紅	696	574
退休福利計劃供款	157	133
	2,216	1,870

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

截至二零一三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%（二零一二年：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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 所得稅 (續)

於綜合損益表內的所得稅為：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期 — 中國內地：		
年內支出	40,416	42,335
土地增值稅	19,519	11,154
	59,935	53,489
遞延稅項 (附註19)	20,497	54,682
年內稅項支出總額	80,432	108,171

使用法定稅率計算適用於除稅前溢利的稅項開支與稅項開支的對賬如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	181,355	187,044
按法定所得稅率	45,339	46,761
未確認的稅項虧損	22,434	51,158
來自過往期間已動用的稅項虧損	—	(407)
毋須課稅收入	(13,254)	(10,605)
不可扣稅開支	11,274	12,899
小計	65,793	99,806
土地增值稅撥備	19,519	11,154
土地增值稅的稅務影響	(4,880)	(2,789)
年內稅項支出	80,432	108,171



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

10. 所得稅 (續)

於綜合財務狀況表內的應付稅項為：

應付稅項

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
中國企業所得稅	187,677	184,648
土地增值稅	44,372	67,100
	232,049	251,748

11. 股息

本公司不建議派付本年度之任何股息(二零一二年：人民幣6,653,000元)。

12. 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損為人民幣8,077,000元(二零一二年：人民幣13,957,000元)，已於本公司財務報表中處理。

13. 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股份的加權平均數計算，並假設2,885,608,004股股份的資本化發行(附註47)於二零一二年一月一日已經生效。用以計算二零一二年資本化發行所導致的加權平均普通股股份的應佔股份數目為1,616,923,042股。

每股基本盈利金額乃根據以下數據計算：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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	86,108	59,617
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	3,000,000,000	1,681,021,511

年內並無已發行的具攤薄潛力的普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	公園及 其他樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室 設備及傢俬 人民幣千元	牲畜 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於二零一二年一月一日	1,587,183	592,818	19,418	48,370	111,009	14,412	2,373,210
增添	49,299	4,296	687	2,060	16,607	5,244	78,193
轉撥	1,549	859	-	150	-	(2,558)	-
出售	(20,000)	-	(260)	(477)	(4,322)	-	(25,059)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1,618,031	597,973	19,845	50,103	123,294	17,098	2,426,344
增添	51,521	42,767	5,355	6,505	16,266	16,408	138,822
轉撥	3,678	-	-	-	-	(3,678)	-
出售	-	(1,097)	(1,167)	(356)	(6,886)	-	(9,506)
於二零一三年十二月三十一日	1,673,230	639,643	24,033	56,252	132,674	29,828	2,555,660
累積折舊							
於二零一二年一月一日	(108,462)	(260,501)	(11,306)	(37,099)	(70,878)	-	(488,246)
年內折舊	(46,512)	(38,105)	(2,574)	(3,541)	(22,161)	-	(112,893)
出售	13,583	-	260	461	2,773	-	17,077
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	(141,391)	(298,606)	(13,620)	(40,179)	(90,266)	-	(584,062)
年內折舊	(59,275)	(27,551)	(3,101)	(4,335)	(20,473)	-	(114,735)
出售	-	1,096	1,049	273	5,731	-	8,149
於二零一三年十二月三十一日	(200,666)	(325,061)	(15,672)	(44,241)	(105,008)	-	(690,648)
賬面淨值							
於二零一三年十二月三十一日	1,472,564	314,582	8,361	12,011	27,666	29,828	1,865,012
於二零一二年十二月三十一日	1,476,640	299,367	6,225	9,924	33,028	17,098	1,842,282

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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備（續）

於二零一三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188,162,000元（二零一二年：人民幣154,152,000元），此等項目乃按融資租賃持有。

本集團於二零一三年十二月三十一日賬面值為人民幣1,086,965,000元（二零一二年：人民幣1,237,807,000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32）。

15. 投資物業

	落成 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	819,000	324,000	1,143,000
增添	64,162	40,881	105,043
從持作出售落成物業重新分類（附註21）	61,000	—	61,000
完成後轉撥	364,881	(364,881)	—
公允價值調整的淨收益（附註6）	66,957	—	66,957
於二零一三年十二月三十一日	1,376,000	—	1,376,000
於二零一二年一月一日	448,000	424,000	872,000
增添	1,303	105,570	106,873
從發展中物業重新分類（附註22）	20,978	—	20,978
完成後轉撥	203,294	(203,294)	—
公允價值調整的淨收益／（虧損）（附註6）	145,425	(2,276)	143,149
於二零一二年十二月三十一日	819,000	324,000	1,143,000

本集團位於中國內地的投資物業所處的多幅土地乃按中期租賃持有。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41(a)。

於二零一二年，本集團將若干發展中物業轉撥為投資物業。該等物業於改變用途的日期由獨立專業估值師行Debenham Tie Leung Shenzhen Valuation Company Ltd－北京分行（「戴德梁行」）進行重估。物業於該日的公允價值與當時賬面值的差額為人民幣3,551,000元，並已於截至二零一二年十二月三十一日止年度的損益表內確認。



15. 投資物業（續）

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

本集團於二零一三年十二月三十一日的投資物業，由戴德梁行使用收益法進行重估。

於二零一三年十二月三十一日，列於落成投資物業項目內為賬面值人民幣336,000,000元（二零一二年：人民幣321,000,000元）的若干樓宇，於該日期尚未就此等物業取得房產證。

本集團於二零一三年十二月三十一日賬面值為人民幣544,116,000元（二零一二年：人民幣393,116,000元）的投資物業已抵押，作為本集團獲授一般銀行融資的抵押品（附註32）。

公允價值等級

下表列明本集團的投資物業的公允價值計量等級：

	使用以下各項於二零一三年十二月三十一日 進行的公允價值計量			
	於活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公允價值計量：				
商用物業	-	-	1,376,000	1,376,000



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 投資物業（續）

公允價值等級（續）

於截至二零一三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（二零一二年：無）。

分類至公允價值等級第三級內的公允價值計量的對賬：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,143,000	872,000
添置	105,043	106,873
從發展中物業重新分類	-	20,978
從持作出售的落成物業重新分類	61,000	-
於損益中的其他收入確認的公允價值調整所得收益淨額	66,957	143,149
於十二月三十一日的賬面值	1,376,000	1,143,000

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）
截至二零一三年 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	70-139 4.0%-5.75%

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



15. 投資物業（續）

公允價值等級（續）

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

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

16. 預付土地租賃付款

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於年初的賬面值	324,995	341,850
增添	-	5,469
出售	-	(12,362)
年內攤銷	(10,379)	(9,962)
年末的賬面值	314,616	324,995
列入預付款項、按金及其他應收款項內的流動部份（附註26）	(9,924)	(9,957)
非流動部份	304,692	315,038

本集團的多幅租賃土地位於中國內地及按長期租賃持有。

於二零一三年十二月三十一日，於土地租賃中的權益人民幣228,740,000元（二零一二年：人民幣208,481,000元）已抵押，作為本集團獲授銀行融資的抵押品（附註32）。

本集團於二零一三年十二月三十一日賬面值為人民幣38,859,000元（二零一二年：人民幣43,067,000元）的中國內地若干幅土地的施工出現延遲。根據相關中國法律，本集團可能因延遲施工而受到相關政府部門的處罰。經考慮本公司法律顧問的建議，本公司董事認為罰款甚微，毋須計提撥備。截至二零一三年十二月三十一日，土地上相關公園及配套設施的建設已完成。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
電腦軟件		
於一月一日		
成本	224	162
累積攤銷	(101)	(77)
賬面淨值	123	85
於年一月一日，扣除累積攤銷	123	85
增添	281	62
年內攤銷	(28)	(24)
於年末，扣除累積攤銷	376	123
於年末		
成本	505	224
累積攤銷	(129)	(101)
賬面淨值	376	123



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

18. 可供出售投資

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 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	180,182

結餘為到期日在一年內的保本結構性產品。

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 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

	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
於二零一三年一月一日	38,003	2,284	8,397	6,246	127,627	182,557
於損益表中扣除／(計入)(附註10)	(8,595)	1,487	2,235	(1,492)	21,009	14,644
於二零一三年十二月三十一日	29,408	3,771	10,632	4,754	148,636	197,201
於二零一二年一月一日	21,166	3,050	6,355	-	90,952	121,523
於損益表中扣除／(計入)(附註10)	16,837	(766)	2,042	6,246	36,675	61,034
於二零一二年十二月三十一日	38,003	2,284	8,397	6,246	127,627	182,557

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	折舊 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	11,242	6,325	149,005	436	20,852	442	188,302
於損益表中計入／(扣除)(附註10)	(8,982)	(1,320)	(308)	(232)	3,430	1,559	(5,853)
於二零一三年十二月三十一日	2,260	5,005	148,697	204	24,282	2,001	182,449
於二零一二年一月一日	-	8,230	151,764	527	20,439	990	181,950
於損益表中計入／(扣除)(附註10)	11,242	(1,905)	(2,759)	(91)	413	(548)	6,352
於二零一二年十二月三十一日	11,242	6,325	149,005	436	20,852	442	188,302



19. 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：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於綜合財務狀況表內已確認的淨遞延稅項資產	63,090	70,753
於綜合財務狀況表內已確認的淨遞延稅項負債	(77,842)	(65,008)
	(14,752)	5,745

並無就以下各項確認遞延稅項資產：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 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	292,300	202,564

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

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

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

於二零一三年十二月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項。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。於二零一三年十二月三十一日，並未就與中國內地附屬公司投資有關的暫時差額確認遞延稅項負債的總額約為人民幣217,633,000元（二零一二年：人民幣137,990,000元）。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司的投資

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—
於香港上市的股份，按成本	—	—
	—	—

於本報告日期的本公司附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／成立 及營業地點及成立日期	已發行普通股 面值／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 二零一一年十一月二十一日	50,000美元	100%	—	投資控股
海昌控股(香港)有限公司 (「海昌香港」)	香港 二零一一年十二月五日	1港元	—	100%	投資控股
海昌(中國)有限公司 (「海昌中國」) [#]	中國內地 一九九六年十二月十一日	人民幣19,067,000元	—	100%	投資控股
大連海昌旅遊集團有限公司 (「大連旅遊」) [#]	中國內地 二零一零年二月二日	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
大連老虎灘海洋公園有限公司 (「大連虎灘」) ^{**}	中國內地 二零零一年十一月九日	人民幣240,584,000元	—	58.3%	公園運營
青島極地海洋世界有限公司 (「青島極地」) [#]	中國內地 二零零二年九月二十六日	人民幣246,148,000元	—	100%	公園運營
大連星期五大道商業服務 有限公司(「星期五大道」) [#]	中國內地 二零零三年五月十三日	人民幣30,000,000元	—	100%	物業發展
成都極地海洋實業有限公司 (「成都極地」) [#]	中國內地 二零零三年十二月十八日	人民幣30,305,000元	—	100%	公園運營、 物業發展 及投資



20. 於附屬公司的投資（續）

名稱	註冊成立／成立 及營業地點及成立日期	已發行普通股 面值／繳足股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
武漢極地海洋世界投資 有限公司（「武漢極地」）#	中國內地 二零零四年十月二十五日	人民幣60,000,000元	-	100%	公園運營、 物業發展 及投資
煙台漁人碼頭投資有限公司 （「煙台漁人碼頭」）#	中國內地 二零零五年三月十五日	人民幣30,000,000元	-	100%	公園及酒店 運營
天津極地旅遊有限公司 （「天津極地」）#	中國內地 二零零七年九月二十四日	人民幣204,889,025元	-	100%	公園運營、 物業發展 及投資
四維影院**	中國內地 二零零一年五月二十五日	人民幣20,000,000元	-	49%	公園運營
上海海昌極地海洋世界 有限公司（「上海海昌」）***#	中國內地 二零一一年七月十九日	人民幣10,000,000元	-	100%	公園發展及 運營

海昌中國為一間外商獨資企業，於二零一三年十二月三十一日其註冊資本已繳足。

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

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

*** 本集團已於二零一四年一月從大連海昌集團有限公司收購上海海昌的100%股本權益。

附屬公司的類別為有限責任公司。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 於附屬公司的投資（續）

具有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情如下：

大連虎灘

	二零一三年	二零一二年
非控股權益持有之股本權益百分比	41.7%	41.7%
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
分配至非控股權益的期內溢利	13,398	10,601
於報告日期的非控股權益累積結餘	114,846	101,448
收入	148,559	141,386
其他收入及收益	53,663	51,697
銷售成本	68,277	71,397
總開支	74,318	74,493
所得稅開支	14,967	11,858
年內全面收益總額	44,660	35,335
流動資產	729,129	681,150
非流動資產	111,974	116,631
流動負債	52,957	54,295
非流動負債	500,000	500,000
經營活動所得淨現金流量	45,321	54,998
投資活動所用淨現金	(5,050)	(7,406)
融資活動所用淨現金流量	(42,212)	(43,969)
現金及現金等值物增加／(減少) 淨額	(1,941)	3,623



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 持作出售的落成物業

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於年初的賬面值	470,871	416,011
自發展中物業轉撥(附註22)	291,902	176,665
持作銷售的落成物業的公允價值變動	17,078	-
重新分類至投資物業(附註15)	(61,000)	-
於本年內確認(附註7)	(191,200)	(121,805)
於年末的賬面值	527,651	470,871

22. 發展中物業

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日的賬面值	648,047	574,682
增添	120,112	267,753
發展中物業重新分類至投資物業的公允價值變動(附註6)	-	3,551
重新分類至投資物業(附註15)	-	(20,978)
轉撥至持作出售的落成物業(附註21)	(291,902)	(176,665)
出售附屬公司(附註38)	-	(296)
於十二月三十一日的賬面值	476,257	648,047

發展中物業位於中國內地，租賃期介乎40至70年。

本集團於二零一三年十二月三十一日將賬面值為人民幣82,441,000元(二零一二年：人民幣65,194,000元)的若干發展中物業抵押，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註32)。

本集團於二零一三年十二月三十一日將人民幣297,992,000元(二零一二年：人民幣496,582,000元)的發展中物業抵押，作為大連海昌企業發展有限公司(本公司董事兼股東曲乃強先生(「曲先生」)作為股權持有人擁有該公司的實益權益)獲授本公司貸款的抵押品(附註43(a)(xii))。

本集團於二零一三年十二月三十一日將人民幣287,224,000元(二零一二年：無)的發展中物業抵押，作為大連海昌集團有限公司(「海昌集團」)(曲先生作為股權持有人擁有該公司的實益權益)獲授銀行貸款的抵押品(附註43(a)(xii))。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

23. 建築合約

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應付合約客戶的總額	(13,417)	(6,212)
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	66,993 (80,410)	8,788 (15,000)
	(13,417)	(6,212)

24. 存貨

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
商品	9,019	8,576
減值撥備	(819)	(1,742)
	8,200	6,834

25. 貿易應收款項

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	30,494	21,169
減：呆壞賬撥備	(3,703)	(3,214)
	26,791	17,955

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



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 貿易應收款項（續）

貿易應收款項（已扣除呆壞賬撥備）於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	13,509	3,944
超過90日及1年內	2,603	4,472
超過1年	10,679	9,539
	26,791	17,955

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	3,214	-
已確認減值虧損（附註7）	489	3,214
	3,703	3,214

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：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
未逾期亦無減值	24,415	14,536
逾期1年內	2,333	3,378
逾期超過1年	43	41
	26,791	17,955

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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款項	30,367	26,563
按金及其他應收款項	33,062	54,148
預付土地租賃付款的即期部份(附註16)	9,924	9,957
	73,353	90,668
減：非即期部份	(19,005)	(18,247)
	54,348	72,421

其他應收款項的減值撥備的變動如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日及十二月三十一日	10,531	10,531

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。

27. 應收／應付關聯公司／非控股權益持有人／最終控股公司款項

於二零一三年十二月三十一日，應收海昌集團款項人民幣530,000,000元(二零一二年：人民幣1,030,000,000元)為無抵押，按年利率13.56%(二零一二年：15%至16.9%)計息(附註43 (a)(ix))。於二零一二年十二月三十一日，應收海昌集團款項人民幣530,000,000元、人民幣200,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣200,000,000元分別於二零一三年七月三十日、二零一四年六月十七日、二零一四年七月八日及二零一四年十一月二十五日到期償付。截至二零一三年十二月三十一日止年度，應收海昌集團款項人民幣500,000,000元已結算及應收海昌集團款項人民幣530,000,000元已延遲至二零一四年六月四日，而該款項已於其後結算。

於二零一三年十二月三十一日，應收海昌企業發展款項為人民幣700,000,000元，為不計息、無抵押及須於二零一四年內到期償付，而該款項已於其後結算。

除上述者外，與關聯公司、非控股權益持有人及最終控股公司之間的金額為不計息、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。



28. 已抵押存款以及現金及現金等值物

本集團

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	498,228	406,326
以人民幣計值	218,800	375,776
以美元計值	279,428	30,550
現金及銀行結餘	498,228	406,326

本公司

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	2,481	2,550
以美元計值	2,481	2,550

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

已抵押銀行結餘以及現金及現金等值物的分析如下：

本集團

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	498,228	406,326
減：已抵押銀行結餘	(2,292)	(2,286)
現金及現金等值物	495,936	404,040

於二零一三年十二月三十一日的銀行存款人民幣207,000元（二零一二年：人民幣207,000元）已抵押作為授予本集團票據融資的抵押品（附註29）。於二零一三年十二月三十一日的銀行存款人民幣539,000元（二零一二年：人民幣537,000元）已抵押作為本集團銀行借款的抵押品（附註32）。於二零一三年十二月三十一日的銀行存款人民幣1,546,000元（二零一二年：人民幣1,542,000元）已抵押作為銀行貸款的抵押品，作為授予本集團物業買家按揭融資的擔保存款。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

28. 已抵押存款以及現金及現金等值物（續）

已抵押銀行結餘以及現金及現金等值物的分析如下：（續）

本公司

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	2,481	2,550

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。

29. 貿易應付款項及應付票據

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	55,578	322,723
多於一年	304,597	170,022
	360,175	492,745

應付票據以本集團於二零一三年十二月三十一日金額為人民幣207,000元（二零一二年：人民幣207,000元）的定期存款作為抵押（附註28）。

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。



30. 其他應付款項及應計費用

本集團

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項	215,076	169,331
應計費用	12,633	5,208
	227,709	174,539

本公司

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項	2,596	57

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。

31. 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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 計息銀行及其他借款

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
融資租賃應付款項(附註33)	133,825	88,130
其他貸款－無抵押(附註43a(viii))	–	583,000
其他貸款－有抵押	917,838	1,301,800
銀行貸款－有抵押	2,320,118	1,870,317
	3,371,781	3,843,247
流動：		
融資租賃應付款項(附註33)	107,914	51,315
其他貸款－無抵押(附註43a(viii))	–	583,000
其他貸款－有抵押	140,743	–
銀行貸款－有抵押	158,000	491,923
非流動貸款的流動部份－有抵押	524,791	310,539
	931,448	1,436,777
非流動：		
融資租賃應付款項(附註33)	25,911	36,815
其他貸款－有抵押	778,195	1,301,800
銀行貸款－有抵押	1,636,227	1,067,855
	2,440,333	2,406,470
須於以下期間償還：		
一年內或按要求	931,448	1,436,777
第二年內	525,097	985,335
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,557,838	491,896
超過五年	357,398	929,239
	3,371,781	3,843,247



32. 計息銀行及其他借款（續）

- (i) 本集團的銀行貸款以本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日下列賬面值的資產作為抵押：

	附註	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	14	1,086,965	1,237,807
投資物業	15	544,116	393,116
預付土地租賃付款	16	228,740	208,481
發展中物業	22	82,441	65,194
已抵押銀行結餘	28	539	537

大連旅遊已就於二零一三年十二月三十一日授予本集團的若干借貸零（二零一二年：人民幣500,000,000元），抵押其若干附屬公司的股權。

天津極地已就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣335,900,000元（二零一二年：人民幣406,000,000元）的若干借貸，抵押其公園經營權以及已獲取的收入。

大連虎灘已就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣500,000,000元（二零一二年：人民幣500,000,000元）的若干借貸，抵押其公園經營權以及已獲取的收入。

煙台漁人碼頭及青島極地已就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣186,500,000元（二零一二年：人民幣200,000,000元）的若干借貸，分別抵押其公園經營權及已獲取的收入以及抵押其所持的100%股權及物業權收入。

青島極地已就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣550,080,000元（二零一二年：人民幣600,060,000元）的若干借貸，抵押其由二零一零年一月至二零一五年一月的銷售產生的貿易應收款項。於二零一三年十二月三十一日，相關的貿易應收款項為人民幣14,922,000元（二零一二年：人民幣13,290,000元）。

- (ii) 於二零一三年十二月三十一日為數零（二零一二年：人民幣590,000,000元）的借貸乃以若干關聯公司物業及土地租賃利息作為抵押（附註43(a)(x)）。
- (iii) 若干關聯公司及曲先生就於二零一三年十二月三十一日授予本集團為數人民幣631,800,000元（二零一二年：人民幣1,407,800,000元）的若干借貸簽署擔保書（附註43(a)(xi)）。

於二零一三年十二月三十一日，授予本集團的若干其他非即期貸款人民幣530,000,000元（二零一二年：人民幣1,030,000,000元）已動用並按相若的利率借予海昌集團（附註27）。

所有本集團的借貸均以人民幣計值。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

32. 計息銀行及其他借款（續）

由於到期日相對較短，本集團的即期計息銀行及借貸的賬面值與其公允價值相若。

長期借貸的賬面值與其公允價值相若。

本集團的銀行及其他借款餘額按浮動息率計息，惟不包括於二零一三年十二月三十一日按固定息率計息的銀行及其他借款人民幣1,520,024,000元（二零一二年：人民幣2,106,060,000元）。

本集團銀行及其他借款的實際息率介乎以下區間：

截至二零一三年十二月三十一日止年度 6.55%至15.00%

截至二零一二年十二月三十一日止年度 5.90%至15.00%

33. 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。

	於二零一三年 十二月三十一日 的最低租賃付款 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 的最低租賃 付款現值 人民幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 的最低租賃付款 人民幣千元	於二零一二年 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	126,776	107,913	62,844	51,315
於第2年	79,643	11,791	41,154	36,815
於第3年	19,249	14,121	—	—
最低融資租賃付款總額	225,668	133,825	103,998	88,130
未來財務支出	(91,843)		(15,868)	
淨融資租賃應付款項總額 (附註32)	133,825		88,130	
分類為流動負債的部份 (附註32)	(107,914)		(51,315)	
非流動部份(附註32)	25,911		36,815	



33. 融資租賃應付款項 (續)

於二零一三年十二月三十一日，本集團的融資租賃應付款項的公允價值約為人民幣137,263,000元（二零一二年：人民幣94,419,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，為數零（二零一二年：人民幣88,130,000元）的融資租賃應付款項由海昌集團及海昌企業發展提供擔保（附註43(a)(xiii)）。

34. 政府補貼

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於年初的賬面值	597,017	607,053
年內收取	17,115	7,475
於損益表內確認（附註6）	(18,913)	(17,511)
於年末的賬面值	595,219	597,017
流動	9,516	9,577
非流動	585,703	587,440
	595,219	597,017

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

35. 遞延收入

遞延收入為預售公園門票的收入。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 已發行股本

股份

	附註	普通股數目		
		每股面值1美元	每股面值 0.0001美元	美元
法定：				
二零一二年一月一日	1	50,000	-	50,000
股份拆細	2	(50,000)	500,000,000	-
於二零一二年十二月三十一日、二零一三年 一月一日及二零一三年十二月三十一日		-	500,000,000	50,000

	附註	普通股數目		
		每股面值1美元	每股面值 0.0001美元	美元
已發行及繳足				
二零一二年一月一日	1	1	-	1
股份拆細	2	(1)	10,000	-
發行股份	3	-	114,381,996	11
於二零一二年十二月三十一日、二零一三年 一月一日及二零一三年十二月三十一日		-	114,391,996	12

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
已發行及繳足：		
每股面值0.0001美元的普通股	72	72



36. 已發行股本（續）

附註：

1. 本公司的註冊成立的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。
2. 根據本公司董事會於二零一二年五月二十三日通過的一項普通決議案，藉增發每股面值0.0001美元的9,999股已發行股份，將本公司的法定股份由1美元拆細至每股面值0.0001美元的股份。法定股本增至500,000,000股每股面值0.001美元的股份。
3. 於二零一二年七月十九日，本公司按面值發行84,990,000股每股面值0.0001美元的股份予本公司的股東，總代價約為8,499美元（相當於人民幣54,000元）。

於二零一二年七月十九日，本公司按面值發行了15,000,000股每股面值0.0001美元的股份予於香港註冊成立的公司 Camellia Investment Limited（「Orix Hong Kong」），總代價約為1,500美元（相當於人民幣9,000元）。

於二零一二年八月二十四日，本公司向於英屬處女群島註冊成立的公司時譽有限公司（「Hony」）發行14,391,996股每股面值0.0001美元的股份，總代價為80,500,000美元（相當於人民幣509,605,000元）。超逾本公司股份1,000美元面值的代價80,499,000美元（相當於人民幣509,596,000元）已撥入股份溢價賬。

37. 儲備

本集團

本集團的儲備金額及其變動已載於綜合權益變動表。

(a) 資本儲備

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

(b) 法定儲備

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



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

37. 儲備 (續)

本集團 (續)

(c) 視作向權益持有人作出分派

於二零一二年七月，Haichang Asia向西瑞克石油（新加坡）有限公司收購海昌中國的全部股權，代價為人民幣102,000,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於二零一二年八月，海昌中國向海昌企業發展收購大連旅遊的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。已付的代價直接於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

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

於二零一三年十二月三十一日，本集團向海昌企業發展按低於市場息率授出貸款，致令於截至二零一三年十二月三十一日止年度貼現至淨現值時視作分派人民幣39,351,000元（二零一二年：人民幣54,466,000元）。

於二零一三年十二月及二零一四年一月，海昌中國就購自大連世博房地產開發有限公司（曲先生作為權益持有人擁有間接權益的公司）的若干物業（構成物業投資及控股業務）（「世博業務」）訂立買賣協議，並自綜合的最早日期起被計入一項共同控制的業務合併。據此併入本集團的世博業務的資產淨值，自二零一二年一月一日起被視作來自權益持有人的注資入賬。截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自世博業務運營所產生的經營溢利人民幣664,000元（二零一二年：人民幣310,000元）直接於權益內確認為視作向權益持有人的分派。

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

上述交易導致於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生視作向權益持有人分派總額人民幣274,641,000元（二零一二年：人民幣166,776,000元），並已於資本儲備賬內確認。



37. 儲備 (續)

本集團 (續)

(d) 視為權益持有人注資

於二零一二年六月，海昌中國分派人民幣7,000,000元股息予其當時的權益持有人西瑞克石油（新加坡）有限公司，該公司將同等金額重新投資為海昌中國的額外資金並視為權益持有人注資。

於二零一二年八月，本集團向大連海昌房地產集團有限公司（「海昌房地產集團」）出售於三亞海昌旅業發展有限公司（「三亞發展」）的全部權益，代價人民幣20,000,000元，致令於資本儲備確認視為注資人民幣68,830,000元（附註38）。

上述交易致令於資本儲備賬確認截至二零一三年十二月三十一日止年度視為權益持有人注資總額零（二零一二年：人民幣75,830,000元）。

(e) 本公司儲備

	股份溢價 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	累積虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	—	—	(57)	(57)
年內虧損	—	—	(13,957)	(13,957)
其他全面虧損				
換算的匯兌差額	—	(3,567)	—	(3,567)
總全面虧損	—	(3,567)	(13,957)	(17,524)
發行股份	509,596	—	—	509,596
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	509,596	(3,567)	(14,014)	492,015
年內虧損	—	—	(8,077)	(8,077)
其他全面收入				
換算的匯兌差額	—	(14,644)	—	(14,644)
總全面虧損	—	(14,644)	(8,077)	(22,721)
於二零一三年十二月三十一日	509,596	(18,211)	(22,091)	469,294

**綜合財務報表附註**

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 出售附屬公司

於二零一二年一月及八月，本集團出售其附屬公司青島海洋極地物業有限公司（「青島物業」）及三亞發展，代價分別為人民幣500,000元及人民幣20,000,000元。

	二零一二年 人民幣千元
<hr/>	
所出售的淨資產：	
現金及銀行結餘	615
其他應收款項	179
應收關連公司款項	725,654
發展中物業（附註22）	296
其他應付款項及應計費用	(6,977)
計息銀行及其他借貸	(768,097)
	(48,330)
視為股東的注資	68,830
支付方式：	
應收一間關連公司的款項	20,500

出售附屬公司的現金及現金等值物淨流入的分析如下：

	二零一二年 人民幣千元
<hr/>	
現金代價	—
所出售的現金及銀行結餘	(615)
	(615)
出售附屬公司的現金及現金等值物淨流出	(615)

39. 主要非現金交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團資本化借款成本為人民幣67,188,000元（二零一二年：人民幣68,332,000元），而發展中物業的金額亦相應增加，但未導致現金流。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40. 或然負債

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 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*	87,657	126,075
就授予關連公司融資而給予銀行的擔保**	449,449	496,582
	537,106	622,657

* 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（二零一二年：無）。董事認為，如拖欠還款，相關物業的可變現淨值可彌補未償還的按揭貸款的還款連同任何應計利息及罰款，因此，並無就該等擔保作出任何撥備。

** 本集團就授予關連公司銀行融資而向銀行提供的擔保，董事認為毋需就擔保計提撥備，於二零一三年十二月三十一日之後，上述擔保已解除（附註43(a)(xii)）。

41. 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：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	17,114	11,819
第2年至第5年（包括首尾兩年）	69,093	54,770
5年後	145,635	117,570
	231,842	184,159



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 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：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
於1年內	1,608	1,729
第2年至第5年 (包括首尾兩年)	4,511	6,014
	6,119	7,743

42. 資本承擔

除上文附註41所詳述的經營租賃承擔外，於各報告期末本集團有以下的資本承擔：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 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	306,352	497,657
已授權但未訂約	51,803	36,288
	358,155	533,945



43. 關連人士交易及結餘

本集團與之訂立交易的關連公司如下：

關連人士姓名／名稱	與本集團的關係
曲先生	董事及本公司實益股東
程春萍（「程女士」）	曲先生的妻子及本公司實益股東
天津海昌房地產開發有限公司（「天津海昌房地產」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
海昌集團	曲先生及程女士為實益權益持有人
海昌房地產集團	曲先生及程女士為實益權益持有人
成都海昌置業有限公司（「成都海昌置業」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌房屋開發有限公司（「海昌房屋開發」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
武漢物業管理有限公司（「武漢物業管理」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連東方水城發展有限公司（「東方水城」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
武漢創富房地產開發有限公司（「武漢創富」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
成都融信置地有限公司（「成都融信置地」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
香港海昌置業有限公司（「海昌置業」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
法國拉蒙酒業有限公司（「法國拉蒙」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
西瑞克石油（新加坡）有限公司（「西瑞克石油」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連聯運	曲先生及程女士為實益權益持有人
香港東方投資控股有限公司（「香港東方投資」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌電子工程有限公司（「海昌電子」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
龐大歐力士汽車租賃有限公司（「歐力士租賃」）	為本公司實益股東的合資公司
大連海昌商業運營管理有限公司（「海昌商業運營管理」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連拉蒙酒業有限公司（「大連拉蒙」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
煙台海昌物業管理有限公司（「煙台物業管理處」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
天津海昌極地物業管理有限公司（「天津物業管理」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌欣城物業有限公司（「海昌欣城」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
Hong Kong Smooth Clear Holdings Limited （「Hong Kong Smooth Clear」）	曲程先生（曲先生及程女士的兒子）為實益權益持有人
Hong Kong Merry Great Investment Limited	曲程先生為實益權益持有人
Sea Fortune Navigation Limited（「Sea Fortune」）	曲程先生為實益權益持有人
大連世博房地產開發有限公司（「大連世博」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連奧林匹克電子城海昌網絡技術服務中心 （「大連奧林匹克」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
天津極地海洋世界有限公司（「天津極地海洋」）	曲先生及程女士為實益權益持有人



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 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：

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本集團代表一間關連公司支付的開支：			
成都融信置地	(a)(i)	584	201
本集團代表關連公司支付的開支：			
海昌置業	(a)(ii)	—	943
法國拉蒙	(a)(ii)	—	1,257
		—	2,200
購入車輛：			
歐力士租賃	(a)(iii)	4,644	—
購入物業			
海昌房屋開發	(a)(iv)	88,603	—
出售物業、廠房及設備項目：			
海昌房屋開發	(a)(v)	—	30,000
管理費收入：			
武漢物業管理	(a)(vi)	1,680	—
租金收入：			
海昌企業發展	(a)(vii)	2,674	—
利息開支：			
海昌企業發展	(a)(viii)	33,075	99,655
利息收入：			
海昌集團	(a)(ix)	94,332	81,318
海昌企業發展*	37(c)	39,351	42,420

* 根據有效利率法計算貸款予海昌企業發展之利息收入。



43. 關連人士交易及結餘 (續)

(a) 關連人士交易 (續)

(i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團代表成都融信置地按實際金額為基準支付開支人民幣584,000元(二零一二年：人民幣201,000元)。

(ii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，海昌置地代表本集團支付開支零(二零一二年：人民幣943,000元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，法國拉蒙代表本集團支付開支零(二零一二年：人民幣1,257,000元)。

(iii) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團從歐力士租賃購買車輛，代價為人民幣4,644,000元(二零一二年：零)。

向歐力士租賃購置廠房及設備乃基於雙方協定的價格及條件。

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

從海昌房屋開發購置的物業乃基於雙方協定的價格及條件售出。

(v) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，海昌房屋開發購置若干物業，總代價為零(二零一二年：人民幣30,000,000元)。

本集團向海昌房屋開發銷售物業乃基於雙方協定的價格及條件。

(vi) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，武漢物業管理與本集團訂立物業管理協議，根據協議，武漢物業管理聘請本集團提供物業管理服務，服務費為每年人民幣1,680,000元，自二零一三年一月一日起為期12個月。截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自武漢物業管理的管理費收入為人民幣1,680,000元(二零一二年：零)。

所收取的管理費乃由本集團與武漢物業管理協定。

(vii) 本集團向海昌企業發展出租辦公室，租金為每月人民幣382,000元，自二零一三年六月一日起為期七個月。截至二零一三年十二月三十一日止年度來自海昌企業發展的租金收入為人民幣2,674,000元(二零一二年：零)。

本公司董事認為，本集團與海昌企業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。

於二零一四年一月二十四日，本集團根據一份新租約(「租約」)繼續將物業租予海昌企業發展，據此，本集團於二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日期內將物業租予海昌企業發展，每月租金為人民幣400,000元。

(viii) 海昌企業發展於二零一三年十二月三十一日透過某家銀行向本集團授出貸款零元(二零一二年：人民幣538,000,000元)，該等款項按15.00%的年利率計息並須於一年內償還。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 關連人士交易及結餘 (續)

(a) 關連人士交易 (續)

- (ix) 本集團於二零一三年十二月三十一日向海昌集團授出貸款人民幣530,000,000元(二零一二年：人民幣1,030,000,000元)。有關詳情載於財務報表附註27。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團就其向海昌集團直接提供(而並未使用通過銀行提供的合法的委託貸款)的若干墊款自海昌集團取得利息收入合共約人民幣29,600,000元。根據中國有關法律，本集團不得直接向其關連公司提供貸款。本集團獲得的利息收入可能會被有關政府部門沒收，且本集團還有可能被處以不超過該利息收入五倍的罰金。經考慮本公司法律顧問的意見，本公司董事認為，支付罰金機會很微，因此無需作出撥備。於二零一三年十二月三十一日，貸款乃本集團透過法律容許的委託銀行貸款而授出。

- (x) 東方水城於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款零元(二零一二年：人民幣500,000,000元)抵押其樓宇，代價為零(二零一二年：零)(附註32(ii))。

武漢創富於二零一三年為本集團獲授的銀行貸款零元(二零一二年：人民幣90,000,000元)抵押其租賃土地權益，代價為零(二零一二年：零)(附註32(ii))。

- (xi) 海昌企業發展於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款人民幣500,020,000元(二零一二年：人民幣1,276,000,000元)進行擔保，代價為零(附註32(iii))。

海昌集團及曲先生於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款人民幣30,000,000元(二零一二年：人民幣30,000,000元)進行擔保，代價為零(附註32(iii))。

海昌企業發展及海昌集團於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款人民幣101,800,000元(二零一二年：人民幣101,800,000元)進行擔保，代價為零(附註32(iii))。

於二零一三年十二月三十一日之後，海昌企業發展、海昌集團及曲先生就截至二零一三年十二月三十一日授予本集團的銀行貸款而簽立的擔保經已解除。

- (xii) 本集團將其於二零一三年十二月三十一日的總值人民幣297,922,000元(二零一二年：人民幣496,582,000元)的發展中物業(註註22)抵押，作為海昌企業發展獲授的貸款的抵押品，代價為零。

本集團將其於二零一三年十二月三十一日的總值人民幣286,270,000元(二零一二年：零)的發展中物業(附註22)抵押，作為海昌集團獲授的公司貸款的抵押品，代價為零。

於二零一三年十二月三十一日之後，本集團截至二零一三年十二月三十一日就海昌企業發展及海昌集團獲授的貸款而抵押的發展中物業經已解除。

- (xiii) 於二零一三年十二月三十一日的融資租賃應付款項零元(二零一二年：人民幣88,130,000元)已由海昌集團及海昌企業發展擔保，代價為零(附註33)。



43. 關連人士交易及結餘 (續)

(a) 關連人士交易 (續)

(xiv) 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之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。

(xv) 根據本公司、海昌集團、曲先生與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、歐力士（中國）投資有限公司（「Orix」，一家於中國成立的公司）與Orix Hong Kong（Orix的全資附屬公司）訂立日期為二零一二年七月十三日的股份認購協議，本公司按面值向Orix Hong Kong發行15,000,000股每股面值0.0001美元的股份（「Orix協議」）。

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

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

若收購發現王國及重慶加勒比海無法於二零一四年年底前完成，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%。

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

(xvii) 於二零一二年八月二十五日，曲先生、曲乃強先生、井上亮先生、趙文敬先生、王旭光先生及袁兵先生分別與本公司訂立六份彌償協議，據此，本公司同意分別向曲先生、曲乃強先生、井上亮先生、趙文敬先生、王旭光先生及袁兵先生就彼等各自作為董事所提供服務的相關若干損失及開支作出彌償。

(xviii) 本集團根據本集團於二零一三年及二零一二年進行的重組收購若干附屬公司及業務，並於二零一二年向關連公司出售若干附屬公司。有關詳情載於附註37(c)及(d)。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 關連人士交易及結餘 (續)

(b) 與關連公司的結餘

於各報告期末，本集團與其關連方的結餘如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收最終控股公司款項 海昌集團有限公司	610	-
應收關連公司款項		
海昌企業發展	856,692	1,203,964
海昌集團	551,750	1,168,276
海昌房地產集團	20,000	20,000
香港宏遠投資有限公司	7,213	-
大連聯運	6,300	6,300
Sea Fortune	6,097	-
香港東方投資	5,487	-
Hong Kong Smooth Clear	4,774	-
天津海昌房地產	1,066	1,066
成都融信置地	584	502
煙台物業管理	304	-
天津物業管理	280	-
歐力士租賃	231	-
海昌欣城	113	-
海昌房屋開發	-	82,960
武漢物業管理	-	158
成都海昌置業	-	34
	1,460,891	2,483,260
應收非控股權益持有人大連老虎灘海洋公園有限公司 (「虎灘樂園」) 款項	59,675	52,675
應付關連公司款項		
海昌企業發展	421,276	750,884
大連世博	228,041	-
西瑞克石油	69,100	41,608
海昌集團	50,333	2,632
天津極地海洋置業	7,965	7,965
海昌房屋開發	4,781	-
大連拉蒙	1,977	1,977
武漢物業管理	1,680	-
法國拉蒙	1,219	1,257
海昌置業	915	943
大連奧林匹克	5	-
	787,292	807,266



43. 關連人士交易及結餘 (續)

(b) 與關連公司的結餘 (續)

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的最高未償還金額如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收關連公司款項		
海昌企業發展	1,441,989	2,398,246
海昌集團	1,168,276	1,168,276
海昌房屋開發	82,960	82,960
海昌電子	70,000	-
海昌房地產集團	20,000	20,000
香港宏遠投資有限公司	7,213	-
大連聯運	6,300	6,300
Sea Fortune	6,097	-
香港東方投資	5,561	-
Hong Kong Smooth Clear	4,774	-
天津海昌房地產	1,066	1,066
海昌商業運營管理	819	-
法國拉蒙	614	-
成都融信置地	584	502
煙台物業管理	372	-
天津物業管理	280	-
歐力士租賃	231	-
武漢物業管理	158	158
海昌欣城	113	-
成都海昌置業	34	34
	2,817,441	3,677,542
其他貸款		
海昌企業發展	583,000	583,000



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 關連人士交易及結餘 (續)

(b) 與關連公司的結餘 (續)

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收最終控股公司款項 海昌集團有限公司	610	-
應收附屬公司款項 海昌控股香港 海昌亞洲	470,395 610	491,794 -
	471,005	491,794
應付關連公司款項 法國拉蒙 海昌置業	1,219 915	1,257 943
	2,134	2,200

與最終控股公司／關連公司／非控股權益持有人款項有關的進一步詳情載於附註27。

本公司的應收最終控股公司／附屬公司款項及應付關連公司／附屬公司款項均為無抵押、不計息及須於要求時償還。

(c) 給予主要管理層的補償

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 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	1,275	-
退休福利	43	-
	1,318	-



44. 金融工具分類

於二零一三年及二零一二年年終時的各類別金融工具的賬面值如下：

本集團

二零一三年十二月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	可供出售金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他			
應收款項（附註26）	33,062	—	33,062
可供出售投資	—	19,370	19,370
貿易應收款項	26,791	—	26,791
應收關連公司款項	1,460,891	—	1,460,891
應收最終控股公司款項	610	—	610
應收非控股權益持有人款項	59,675	—	59,675
已抵押存款	2,292	—	2,292
現金及現金等值物	495,936	—	495,936
	2,079,257	19,370	2,098,627

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30）	227,709
計息銀行及其他借貸	3,371,781
貿易應付款項及應付票據	360,175
應付關連公司款項	787,292
	4,746,957



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

44. 金融工具分類 (續)

本集團 (續)

二零一二年十二月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	可供出售金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他			
應收款項 (附註26)	54,148	—	54,148
可供出售投資	—	199,352	199,352
貿易應收款項	17,955	—	17,955
應收關連公司款項	2,483,260	—	2,483,260
應收非控股權益持有人款項	52,675	—	52,675
已抵押存款	2,286	—	2,286
現金及現金等值物	404,040	—	404,040
	3,014,364	199,352	3,213,716

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30)	174,539
計息銀行及其他借貸	3,843,247
貿易應付款項及應付票據	492,745
應付關連公司款項	807,266
	5,317,797



44. 金融工具分類 (續)

本公司

二零一三年十二月三十一日

金融資產

人民幣千元

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

金融負債

人民幣千元

其他應付款項	2,596
應付關連公司款項	2,134
	4,730

二零一二年十二月三十一日

金融資產

人民幣千元

應收附屬公司款項	491,794
現金及現金等值物	2,550
	494,344

金融負債

人民幣千元

其他應付款項	57
應付關連公司款項	2,200
	2,257



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 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：

二零一三年十二月三十一日

金融資產

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
可供出售投資	200	200

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	133,825	137,263

二零一二年十二月三十一日

金融資產

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
可供出售投資	180,182	180,182

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	88,130	94,419



45. 金融工具公允價值及公允價值等級（續）

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、列入預付款項的金融資產、按金及其他應收款項、列入其他應付款項及應計費用的金融負債、應收關連公司款項、應收最終控股公司款項、應收非控股權益持有人款項及應付關連公司款項的公平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，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連公司按照現行市場利率作出。

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。截至二零一三年十二月三十一日，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。

非上市可供銷售投資的公允價值已採用基於可觀察市場價格或利率支持的假設的貼現現金流估值模型進行估值。估值要求董事就到期時未來收益的預期未來現金流量進行估計。董事相信，估值方法得出的估計公允價值（計入綜合財務狀況表）及公允價值相關變動（計入其他全面收益）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

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



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 金融工具公允價值及公允價值等級 (續)

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：

按公允價值計量的資產：

於二零一三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	–	200	–	200

於二零一二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	–	180,182	–	180,182



45. 金融工具公允價值及公允價值等級 (續)

公允價值等級 (續)

已披露公允價值的負債：

於二零一三年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
融資租賃應付款項	–	137,263	–	137,263

於二零一二年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			合計 人民幣千元
	於活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場的報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
融資租賃應付款項	–	88,130	–	88,130

於截至二零一三年及二零一二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。



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括計息及其他銀行借貸、應收最終控股公司款項、應收／應付關連公司款項、應收非控股權益持有人款項、可供出售投資、現金及銀行結餘以及已抵押存款。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32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
截至二零一三年十二月三十一日止年度	100 (100)	(21,450) 21,450
截至二零一二年十二月三十一日止年度	100 (100)	(19,061) 19,061



46. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險

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

下表列示於報告期末在所有其他變數維持不變的情況下，因美元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）及本集團權益的影響（由於匯兌波動儲備變動）之敏感度分析。

	美元匯率 上升／(下跌) %	除稅前(或後)溢 利增加／(減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少)* 人民幣千元
二零一三年			
倘人民幣兌美元轉弱	10	27,943	28,891
倘人民幣兌美元轉強	(10)	(27,943)	(28,891)
二零一二年			
倘人民幣兌美元轉弱	10	3,055	31,566
倘人民幣兌美元轉強	(10)	(3,055)	(31,566)

* 不包括保留溢利

信貸風險

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



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

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

於二零一三年及二零一二年年終，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：

	二零一三年十二月三十一日					
	須於要求時 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
融資租賃應付款項	-	31,694	95,082	98,892	-	225,668
計息銀行借貸	-	139,000	682,780	2,234,900	250,200	3,306,880
貿易應付款項及應付票據	360,175	-	-	-	-	360,175
其他應付款項及應計費用	227,709	-	-	-	-	227,709
應付關連公司款項	787,292	-	-	-	-	787,292
就本集團物業買家獲授按揭融資 作出的擔保	87,657	-	-	-	-	87,657
就關連公司獲授信貸向銀行 作出的擔保	449,449	-	-	-	-	449,449
	1,912,282	170,694	777,862	2,333,792	250,200	5,444,830

	二零一二年十二月三十一日					
	須於要求時 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
融資租賃應付款項	-	15,711	47,133	41,154	-	103,998
計息銀行借貸	-	161,076	1,786,660	2,034,982	1,431,821	5,414,539
貿易應付款項及應付票據	492,745	-	-	-	-	492,745
其他應付款項及應計費用	174,539	-	-	-	-	174,539
應付關連公司款項	807,266	-	-	-	-	807,266
就本集團物業買家獲授按揭融資 作出的擔保	126,075	-	-	-	-	126,075
就關連公司獲授信貸向銀行 作出的擔保	496,582	-	-	-	-	496,582
	2,097,207	176,787	1,833,793	2,076,136	1,431,821	7,615,744



46. 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。於二零一三年及二零一二年，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、應付關連公司款項，減現金及現金等值物及應收關連公司款項。於報告期末的負債比率如下：

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行及其他借貸	3,371,781	3,843,247
應付關連公司款項	787,292	807,266
減：應收關連公司款項	(1,460,891)	(2,483,260)
減：現金及現金等值物	(495,936)	(404,040)
債務淨額	2,202,246	1,763,213
總權益	943,520	1,143,860
淨負債總權益比率	233%	154%



綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

47. 期後事項

除財務報表其他部份披露者外，本集團於二零一三年十二月三十一日之後發生以下事項：

於二零一四年二月，本集團與西瑞克石油及海昌集團訂立一份債項轉讓協議，據此，西瑞克石油同意將其應收本集團款項人民幣862,000元轉讓予海昌集團。

於二零一四年二月，本集團與海昌置業及香港東方投資訂立一份債項轉讓協議，據此，海昌置業同意將其應收本集團款項150,000美元轉讓予香港東方投資。

於二零一四年二月，本集團與西瑞克石油及香港東方投資訂立一份債項轉讓協議，據此，西瑞克石油同意將其應收本集團款項10,160,000美元轉讓予香港東方投資。

於二零一三年十二月三十一日之後，於二零一三年十二月三十一日應收關連公司款項結餘、應收非控股權益持有人款項及應付關連公司款項已大部份結清。

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房地產開發有限公司購買17處物業，總代價為人民幣278,756,000元。該交易於本報告日期經已完成。

二零一四年二月，本公司通過設立4,500,000,000股股份，將其法定股本由50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）增加至5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

於二零一四年二月，本公司向於緊接本公司全球發售的上市日期前一日當時名列本公司股東名冊的股東，發行2,885,608,004股入賬列為繳足的股份。

於二零一四年三月，本公司股份於聯交所主板上市，據此本公司於全球發售時按總代價2,450,000,000港元（相等於人民幣1,935,010,000元）（未計股份發行開支）發行1,000,000,000股每股面值2.45港元的新股份。

於二零一四年二月，本公司與若干投資者訂立數份基石投資協議，該等投資者同意按全球發售價合共認購30,000,000美元的有關數目的新股份。

曲先生、本公司的控股公司與本公司訂立日期為二零一四年二月二十七日的彌償保證契據，據此，曲先生及海昌集團有限公司以本集團為受益人作出其中包括稅務的若干彌償保證。



47. 期後事項（續）

於二零一四年一月，本集團與中國海南省三亞市地方政府當局訂立土地租賃合約，租期由二零一四年一月至二零三四年一月。由二零一四年一月起計的最初每年租金費用為人民幣3,000,000元，於租期內每五年調升10%。

48. 財務報表的批准

財務報表已於二零一四年三月三十一日獲董事會批准及授權刊發。



本集團持有之主要物業

城市-階段 (用途)	地址	狀態	實際或計劃工期	總實際或規劃樓面面積 (地下樓面面積, 倘適用) ¹ (平方米)	累計已銷售總樓面面積 (平方米)	持作銷售的總實際或規劃樓面面積 (平方米)	持作投資的總實際或規劃樓面面積 (平方米)	土地年期	本集團應佔權益
青島 (商業街)	中國 山東省青島市 東海東路60號 青島極地海洋世界	已完成	2005.1-2006.7	37,623	20,888	零	16,735	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	46,400	15,740	10,897	20,545	40年	100%
成都-第2階段 (會所)	中國 四川省成都市 成都極地海洋世界 二期的俱樂部會所	已完成	2010.3-2011.9	22,554	16,517	12,645	零	40年	100%
成都-第2階段 (酒店及辦公綜合樓)	中國 四川省成都市 成都極地海洋世界二期的辦公樓	在建	2013.4-2015.1	46,126 (12,135)	不適用	33,991	零	40年	100%
煙台 (商業街)	中國 山東省煙台市 濱海路 煙台漁人碼頭	已完成	2008.4-2012.6	41,273	30,624	零	10,649	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	45,929	零	5,167	40,762	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	2014.6-2016.3	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	2014.6-2016.3	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	33,415 (12,533)	不適用	零	24,959 ²	40年	100%
天津-D區 (商業街)	中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界D區	已完成	2010.8-2013.11	36,392 (10,148)	6,913	19,332	零	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	在建	2010.9-(2014.3 -2015.3) ³	59,006 (12,118)	不適用	46,888	零	40年	100%
天津-A區 (服務公寓及商業街)	中國 天津市濱海新區 河南路東側及濱河路南側的 天津極地海洋世界A區	用於未來發展	2015.10-2017.10	120,749 (37,938)	不適用	不適用	不適用	40年	100%
大連 (商業街) ⁴	中國 遼寧省大連市 大連老虎灘漁人碼頭	已完成	-	12,671 ⁵	-	12,671 ⁵	-	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4,077平方米可提供物業所有權證的地下建築面積。
3. E座的開發預期將分兩期於不同的建築竣工日期完成。
4. 大連配套商用物業大連漁夫碼頭並未經由本集團開發，而是由本集團收購，於二零一三年十二月三十一日，本集團收購的該物業總建築面積為10,371平方米。已於二零一四年一月完成收購餘下2,299平方米。因此，與其開發相關的資料概無關連。