



海昌控股有限公司

HAICHANG HOLDINGS LTD.

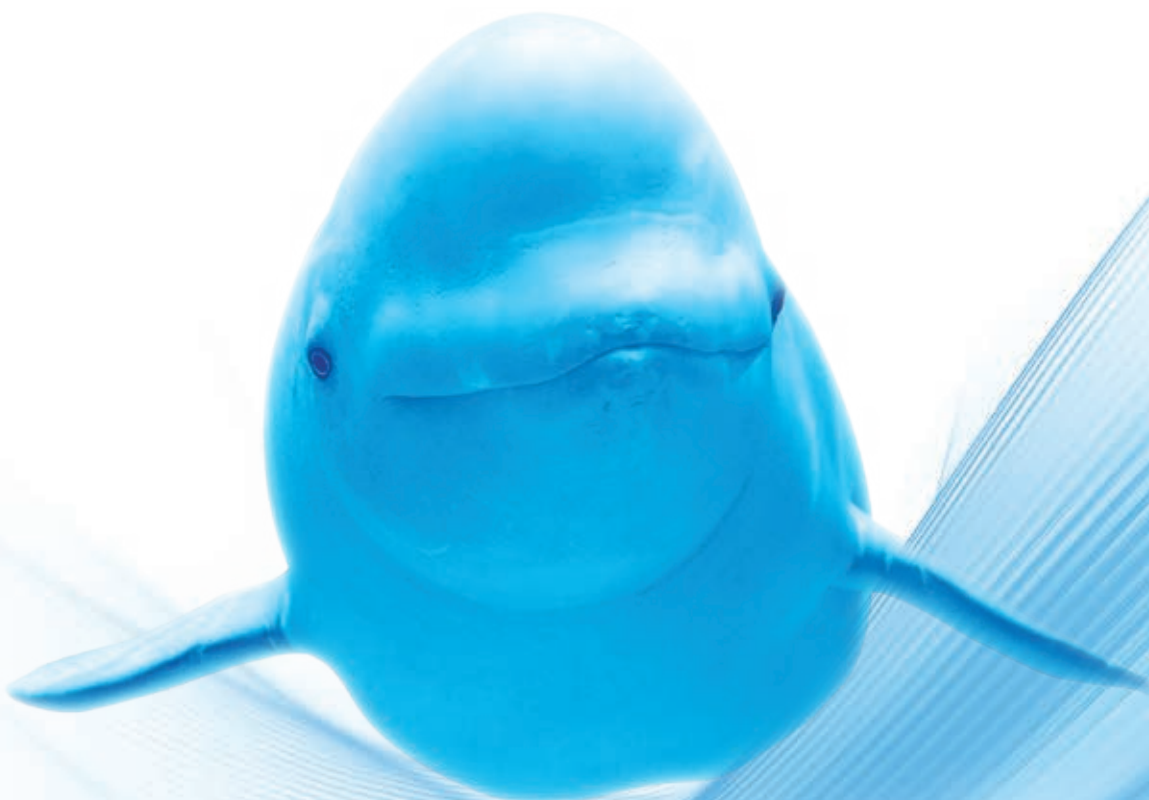
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：2255



中期報告
2014

目 錄

公司資料	2	簡明綜合損益表	30
財務摘要	4	簡明綜合全面收益表	31
主席報告	6	簡明綜合財務狀況表	32
管理層討論及分析	9	簡明綜合權益變動表	34
企業管治及其他資料	22	簡明綜合現金流量表	35
獨立審閱報告	29	未經審核中期財務資料附註	38





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
孫建一
謝彥君

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
葉禮德律師事務所

有關中國法律
遼寧智庫律師事務所

合規顧問

國泰君安融資有限公司

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

審計委員會

方紅星(主席)
孫建一
謝彥君

薪酬委員會

孫建一(主席)
王旭光
方紅星

提名委員會

曲乃杰(主席)
孫建一
謝彥君

風險管理及企業管治委員會

袁兵(主席)
方紅星
謝彥君

獨立董事委員會

孫建一(主席)
方紅星
謝彥君

中國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

香港營業地點

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場第二期
26樓2606 – 2607室

開曼群島股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國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
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
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
廈門國際銀行股份有限公司廈門思明支行

股份代號

2255

公司網址

<http://www.haichangholdings.com>

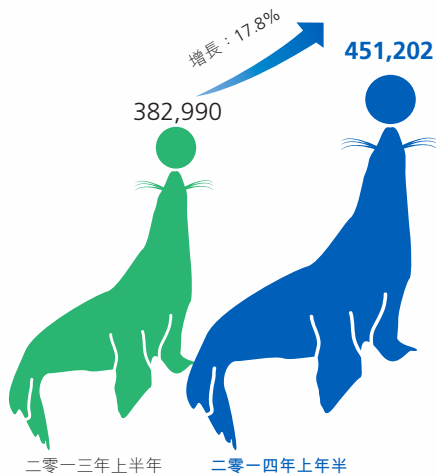




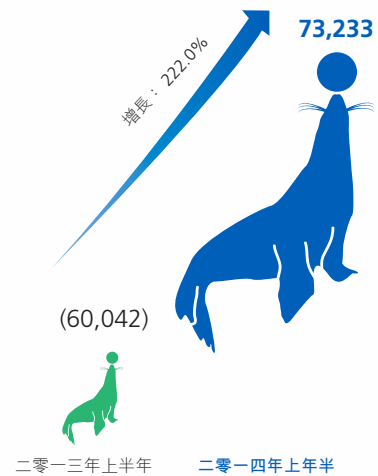
財務摘要

- 收入增加約17.8%至約人民幣451.2百萬元
- 期內溢利／（虧損）由截至二零一三年六月三十日止六個月期間虧損約人民幣60.0百萬元好轉至截至二零一四年六月三十日止六個月期間溢利約人民幣73.2百萬元
- 期內母公司擁有人應佔溢利／（虧損）由截至二零一三年六月三十日止六個月期間虧損約人民幣59.9百萬元好轉至截至二零一四年六月三十日止六個月期間溢利約人民幣73.6百萬元

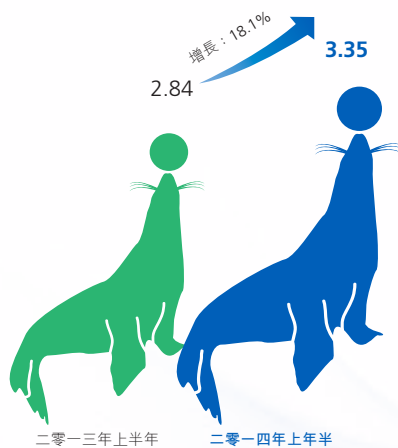
收入（人民幣千元）



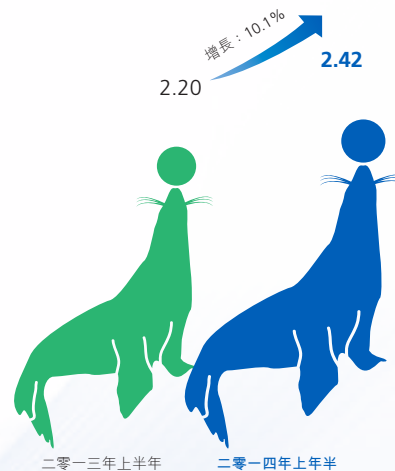
溢利／（虧損）（人民幣千元）



入園人次（百萬人次）



購票人次（百萬人次）







尊敬的各位股東：

本人欣然代表海昌控股有限公司（「海昌控股」、「本公司」）董事會（「董事會」、「董事」）提呈本公司及其子公司（合稱「本集團」、「我們」）截至二零一四年六月三十日止六個月的業績。

截至二零一四年六月三十日止六個月（「期內」），本集團錄得營業額約人民幣451,202,000元，較二零一三年同期增加17.8%；期內溢利／（虧損）由截至二零一三年六月三十日止六個月期間虧損約人民幣60,042,000元好轉至截至二零一四年六月三十日止六個月期間溢利約人民幣73,233,000元。期內母公司擁有人應佔溢利／（虧損）由截至二零一三年六月三十日止六個月期間虧損約人民幣59,887,000元好轉至截至二零一四年六月三十日止六個月期間溢利約人民幣73,623,000元。

與截至二零一三年六月三十日的六個月期間相比，我們六個主題公園的未經審核入園人次及未經審核購票人次分別增加18.1%及10.1%至約3,347,559名遊客及2,422,838名遊客。我們六個主題公園的未經審核網上門票銷售收入、未經審核網上交易宗數及未經審核網上銷售每張門票的平均價格亦分別上升39.3%、24.0%及12.3%。

主題公園和配套商用物業的協同效應優勢在過去的半年裡繼續顯現和擴大。同時，隨著中國政府對於旅遊業發展的持續積極促進，預期國內旅遊市場發展將更為健康及快速，我們的業務將面臨更多發展機遇。

展望二零一四年下半年，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，並與政府部門積極磋商統一運營大連老虎灘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，為公司的持續發展注入源源動力。

我們將秉承既有發展戰略，通過加強營銷推廣持續打造全國性主題公園品牌，優化運營方式和收入結構，擴大戰略合作，提升園內消費收入比重，擴大和優化產品和服務組合，進一步加強配套商用物業的發展，支援動物保護和可持續發展，繼續保持我們中國領先的主題公園及配套商用物業開發及運營商地位。



主席報告

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。

主席
曲乃杰

二零一四年九月十五日





管理層討論及分析

行業概覽

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

據中國國家統計局統計，國內遊客參觀人次從二零零八年的17.120億增至二零一三年的32.620億，全國旅遊總收入從二零零八年的人民幣8,749億元增至二零一三年的人民幣26,276億元。二零一三年，國內遊客人數同比增長10.3%，達32.62億人次。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。二零一三年，中國人均年度旅遊開支為人民幣805.5元，佔中國人均國內生產總值約1.9%。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：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	34,090.3	40,151.3	47,310.4	51,947.0	56,884.5
全國旅遊業收入(人民幣十億元)	1,018.4	1,258.0	1,930.5	2,270.6	2,627.6
增長率(%)	16.4%	23.5%	53.5%	17.6%	15.7%
旅遊業收入佔國內生產總值的比重(%)	3.0%	3.1%	4.1%	4.4%	4.6%

資料來源：中國國家統計局

城鎮化率攀升

自二零零八年到二零一三年，全國城鎮化率由47.0%上升至53.7%。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。國務院於二零一四年八月二十一日發佈《關於促進旅遊業改革發展的若干意見》（「意見」），部署進一步促進中國旅遊業改革發展。意見明確了今後一個時期旅遊改革



管理層討論及分析

發展的重點任務，即增強旅遊發展動力，拓展旅遊發展空間，優化旅遊發展環境。針對當前中國旅遊改革發展中存在的困難和問題，在落實帶薪休假制度、加強旅遊基礎設施建設、新形勢下支持旅遊業發展的財政金融政策、完善旅遊用地管理制度、優化旅遊人才發展的體制機制等方面提出了措施。這些舉措加大了政策扶持力度，勢必促使旅遊業進一步繁榮。

中國各地政府亦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。政府也有強烈的動機繼續支持旅遊業發展。

業務回顧

本集團是一家中國領先的主題公園及配套商用物業開發及營運商。本集團的主題公園可通過園內遊樂項目以及主題公園周邊的配套商用物業所提供的配套服務提供一種綜合主題公園、休閒、餐飲和購物的體驗。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。本集團的主要資產為於主題公園展出龐大及種類繁多的動物種群。本集團將於二零一四年年底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營運。

截至二零一四年六月三十日止首六個月期間，本集團六個主題公園的未經審核入園人次及未經審核購票人次均較二零一三年同期錄得增長。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）由截至二零一三年六月三十日止六個月約2,835,138名遊客，增加18.1%至二零一四年同期約3,347,559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）由截至二零一三年六月三十日止六個月約2,200,176名遊客，增加10.1%至二零一四年同期約2,422,838名遊客。

此外，為順應市場消費習慣的改變，本集團擴充網上售票渠道及採取一連串的網上市場推廣策略，因此，於二零一四年上半年，本集團就其目前擁有及營運的六個主題公園的未經審核網上門票銷售收入、未經審核網上交易宗數及網上銷售每張門票的未經審核平均價格均有所上升。截至二零一四年六月三十日止六個月，網上門票銷售收入較截至二零一三年六月三十日止六個月上升39.3%。截至二零一四年六月三十日止六個月，網上交易宗數較截至二零一三年六月三十日止六個月增加24.0%。網上銷售每張門票的平均價格則較截至二零一三年六月三十日止六個月上升12.3%。



管理層討論及分析

品牌建設和營銷推廣方面，繼續深化和推廣「海昌控股」品牌，健全品牌管理制度。本集團已初步搭建完畢並運行不同的平台，以擴大現有網上銷售渠道，如官方網絡、新媒體平台、線上銷售平台、導遊手機應用程式及園區公共無線網絡。本集團於二零一四年的一月、三月分別推出了「南極童話村」、「海昌小小旅行家」，並於其後二零一四年暑期進一步與淘米控股有限公司（紐約證券交易所股份代號：TAOM）合作推出「海昌小小魔法師－摩爾莊園大冒險」活動。藉著這些活動，本集團提升了市場和媒體關注度，同時刺激了遊客參觀其主題公園，特別是兒童家庭客群。

本集團積極採取各種措施優化和提高園內消費收入和盈利水平，並在二零一四年上半年收效明顯。具體包括本集團建立並實施體系以保持餐飲服務標準以及統一作業流程。本集團亦採取有效激勵機制和成本管控制提高收入和利潤、對經營和分成比例模式做科學調整，逐步回收利潤較高的項目為自營以提升毛利率。本集團亦按照遊客的消費模式對園內消費點位置及形象做了提升改造；加大產品創新力度、開發創意產品和新的互動體驗項目。

為擴大現有策略合作，拓展更多元發展方式，本集團已於二零一四年六月十一日與Characters Inc.簽署戰略合作框架協議，本集團將獲授權在我們的主題公園內的一系列活動和推廣中使用日本卡通人物「多啦A夢」。本集團將在Characters Inc.的協助下在我們的主題公園內開設以多啦A夢為主題的零售店，在主題公園內銷售主題產品，以及使用多啦A夢的圖像於推廣和宣傳活動中。雙方亦將共同開發結合本集團與多啦A夢品牌名稱的媒體節目和產品，並推動「多啦A夢城」遊戲或主題公園的開發。本集團亦於二零一四年六月二十四日與中國匯源果汁集團有限公司（股份代號：1886）（「匯源果汁」）簽訂戰略合作協議，匯源果汁將在本集團的主題公園內銷售其飲料產品以豐富服務和產品組合，並將會在主題公園內共同舉辦市場推廣活動。

為了提供公園遊客綜合旅遊體驗及從主題公園鄰近物業的潛在升值的得益，本集團亦在主題公園附近開發、銷售及選擇性持有配套商用物業。本集團通過前瞻性規劃產品定位，強化營銷渠道拓展，加強銷售款管理，有效促進了持作銷售物業的銷售。因此，截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團達致持作銷售物業預期的銷售目標。通過分析產品組合結構，定期評估和篩選租戶，強化產品多業態互補，物業服務標準化管理，本集團成功調整投資型物業租戶結構，並開發了更加豐富及租金收入水準較高的租戶群。二零一四年上半年，本集團的商業租賃分部業務較二零一三年同期改善，租金收入大幅增長。同時，本集團位於武漢的配套商用物業項目（第二期）已完成產品定位和規劃方案。



管理層討論及分析

本集團致力於建立良好的投資者關係及公共關係，增強公眾對本集團的認知，瞭解和監督。一方面，本集團於本公司股份（「股份」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）後通過一對一／一對多會面及電話會議形式積極主動開展與投資者的交流。二零一四年四月至六月期間，除了來自香港和歐洲的投資者，本集團還與眾多到訪投資者進行溝通。另一方面，本集團與中國及香港的新聞媒體建立了雙向溝通機制，多次在香港及項目所在地開展了國內媒體和香港媒體的反向路演活動，並積極參與行業交流活動和旅遊行業論壇。

在行業交流方面，本集團於二零一四年三月參加了在西班牙召開的第四十二屆歐洲水生哺乳動物協會(EAAM)年會，以及二零一四年五月在澳大利亞召開的第四十五屆國際水生動物醫學協會(IAAAM)年會，通過參與本集團與同行業代表交流並分享了各自在國際交流合作、全球海洋主題公園發展趨勢、動物譜系建立、動物種群管理、動物醫療等方面的觀點和經驗。本集團亦作為主辦方與中國水族館專業委員會、香港海洋公園、國際海洋哺乳動物訓練師協會合作，於二零一四年五月共同開展動物訓練師培訓班。二零一四年五月中旬，本集團進一步受委託承辦了國家海洋局極地科普教育基地年會。透過上述交流合作，本集團擴大了在海洋主題公園行業內的影響力。在動物繁育和科研方面，本集團截至二零一四年六月三十日六個月共繁育海獅、海豚、海豹、企鵝等二十餘頭極地海洋動物。通過創辦以動物管理、醫療、訓練等為主要內容的技術內刊及創建內部動物科研交流會機制，本集團亦提升了員工的技術知識及表現。

業務前景

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

上海海昌極地海洋世界

預計上海海昌極地海洋世界將被開發成為旗艦海洋主題公園，並會興建配套商用物業。海洋主題公園將展示南北極海洋動物、海洋魚類和海洋生物，以及大型遊樂設備、特效電影、動物表演和水上巡遊。



管理層討論及分析

誠如本公司日期為二零一四年七月三日有關上海海昌極地海洋世界的近期最新發展情況的公佈所述，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)訂立的投資協議及相關補充協議，上海海昌極地海洋世界的公園部份將遷移至上海市臨港新城滴水湖畔西北面、佔地面積約297,000平方米的另一地塊(「新地塊」)，預計總建築面積約146,000平方米。上海臨港地區開發建設管理委員會已就新地塊的建議用途及規劃作出決定。委員會於其於二零一四年八月十一日發出關於新地塊的公眾諮詢文件裡，建議新地塊的用途應作旅遊及休閒用途並就其關於新地塊的建議邀請公眾意見。有關上海海昌極地海洋世界的配套商用物業所處地塊相關的條款及安排，將由本集團與港城進一步另行磋商。

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。本集團預期，經調整的項目規劃將由中國相關政府機關於二零一四年九月底前進行審批。本集團已向相關當地政府當局及港城諮詢並了解到項目公園部份的地塊相關的土地招標、拍賣或掛牌程序預計於二零一四年底前完成。倘本集團能於有關程序中獲得相關土地使用權，項目公園部份的建設預計於二零一四年十二月底前開始。

此外，為加強上海海昌極地海洋世界的營運及管理團隊能力，本集團已展開面試具有國際知名管理公司工作經驗的人選，並會邀請合適人士加入團隊。

三亞海棠灣夢幻世界

三亞海棠灣夢幻世界位於三亞海棠灣「國家海岸」，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，是一座集休閒、餐飲、購物、文化及娛樂等於一體的大型綜合性項目。就項目旅遊相關部份的項目土地而言，本集團已於二零一四年一月十六日與當地政府當局訂立土地租賃合約，於二零一四年六月三十日，本集團委託的設計公司完成項目用地概念規劃，並向三亞市政府主管部門初步匯報通過。二零一四年七月，負責三亞海棠灣地區總體規劃審批的中國城市規劃設計院通過了項目約十萬平方米建築面積指標。本集團已與三亞市海棠灣管理委員會就項目旅遊相關部份的項目用地施工簽署協定，並已於二零一四年八月八日開始根據協議展開部份項目用地的綠化和道路施工工作。



管理層討論及分析

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，本集團將繼續與相關政府部門溝通並推進部份旅遊相關部份項目用地和配套商用物業用地的出讓工作。

大連老虎灘公園

誠如本公司日期為二零一四年四月十六日有關大連老虎灘公園的合作框架協議的公佈所披露，於二零一四年四月十五日，海昌（中國）有限公司、大連老虎灘及虎灘公園為加強及擴展本集團與虎灘公園就大連老虎灘公園運營及管理的現有合作訂立合作框架協議（「合作框架協議」）。根據合作框架協議，受中國政府批准及訂約方於合作框架協議簽署日後90天內另行訂立的任何最終協議的條款所規限，虎灘公園須僅委任大連老虎灘管理大連老虎灘公園，且大連老虎灘有權在園內發展、運營及管理任何新景點。誠如本公司日期為二零一四年七月十四日有關合作框架協議的公佈進一步披露，儘管訂約方已就合作框架協議建議合作的主要條款及條件的細節達成一致，彼等需要額外時間落實最終協議，董事會預期，最終協議的所有條款及條件將於二零一四年十月三十一日或之前落實。

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營運商的地位擴展其主題公園組合，並秉承既定戰略拓展本公司的業務，主要包括：

加強營銷推廣，持續打造全國性主題公園品牌

本集團的核心品牌戰略是將「海昌控股」品牌打造成為中國領先的休閒旅遊產品供應商。通過識別及掌握電子商務的發展趨勢和特性，本集團可有效實施網絡銷售的價格管控和銷售整合。本集團將通過建立完善的營銷數據庫，有效加強數據提取和分析，為銷售渠道精細化管理和營銷決策提供科學依據。本集團計劃提升資源整合能力，為不同類別客戶開展不同的主題營銷活動，增加項目園區空間和時間的利用率。本集團進一步計劃利用網絡、新媒體和傳統媒體來進行品牌推廣和市場營銷活動，持續加強官方網絡、新媒體平台和線上銷售系統建設，全面提升品牌知名度和美譽度。



管理層討論及分析

優化運營方式和收入結構，擴大戰略合作，提升園內消費收入比重

憑藉本集團在主題公園行業的經驗，本集團力爭持續優化運營方式，為遊客提供更豐富的娛樂體驗。同時，本集團亦計劃通過提高園內消費的收入比重來優化收入結構。本集團將繼續與國際或國內知名品牌、主題公園行業領先企業進行戰略合作以拓展園內消費產品和服務。

擴大和優化本集團的產品和服務組合

本集團未來主要發展為以海洋主題公園為主，結合水公園、室外互動主題公園、配套商業物業、中小型水族館管理服務輸出的產品組合。本集團將加大創新力度，持續積極探索開發新的產品與服務的機會，如海洋主題兒童娛樂產品，與國際知名品牌或主題公園行業領先企業合作推出明星產品，並將嘗試將主題公園業務與網絡遊戲、電影等創意文化產業結合，藉此提高本集團的公眾知名度。

進一步加強配套商用物業的發展

本集團致力於把令人樂而忘返的主題公園參觀游玩與我們主題公園鄰近的配套商用物業內的商家所提供相輔相成的服務相結合，為遊客提供「綜合性旅遊體驗」。本集團將繼續調整及控制所持有的配套商用物業內所經營的業務類別，以使配套商用物業裡的業務能夠配合主題公園的創新產品和服務，進而使本集團有機會最大化主題公園與配套商用物業之間的協同效益。同時，本集團目標在新建成配套商用物業中發展「綜合性旅遊體驗型物業」。

支持物種保護和可持續發展

本集團的其中一個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。本集團將繼續致力於動物保育技術的深入研究，加大與國內外同行業交流和技術合作，積極投身海洋科普教育和社會公益宣傳活動。

財務回顧

收入

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團錄得營業額約人民幣451.2百萬元（二零一三年六月三十日：約人民幣383.0百萬元），較去年同期增加約17.8%。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。



管理層討論及分析

來自公園運營的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣241.2百萬元，增加17.4%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣283.1百萬元，主要由於門票銷售增加以及有關商品、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。截至二零一四年六月三十日止六個月期間，六個主題公園的購票人次由截至二零一三年六月三十日止六個月約2,200,176人，增加10.1%至截至二零一四年六月三十日止六個月約2,422,838人，其所帶來的門票銷售收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣215.0百萬元，增加16.9%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣251.2百萬元。有關食品及飲品銷售收入由二零一三年六月三十日止六個月的人民幣13.7百萬元，增加19.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣16.4百萬元，有關貨品銷售收入及園內遊樂收費收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣12.5百萬元，增加24.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣15.5百萬元。

來自物業發展及持有分部的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣122.8百萬元，增加21.9%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣149.8百萬元，主要由於同期間來自物業銷售的收入由人民幣112.8百萬元增加13.7%至人民幣128.2百萬元，以及來自租金收入由人民幣10.0百萬元增加114.8%至人民幣21.5百萬元所致。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並於二零一四年上半年的銷售保持相對穩定。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月期間約人民幣244.4百萬元，增加19.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月期間約人民幣292.1百萬元，與收入增加相符。

毛利

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間整體毛利及毛利率分別為人民幣159.1百萬元及35.3%（二零一三年同期：人民幣138.6百萬元及36.2%）。本集團公園運營的分部毛利增加38.8%至人民幣108.8百萬元（二零一三年同期：人民幣78.4百萬元），而公園運營的分部毛利率則由截至二零一三年六月三十日止六個月的32.5%改善至截至二零一四年六月三十日止六個月的38.4%，主要由於二零一四年上半年本集團六個主題公園的入園人數增加帶動主題公園的收入增加，而同期本集團多數主題公園的經營開支相對穩定。

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的物業發展及持有分部的分部毛利下降16.1%至人民幣50.3百萬元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣59.9百萬元）。本集團的物業發展及持有分部毛利率為33.6%（二零一三年同期：48.8%）。此分部的毛利率下降主要由於與上一同期比較，可供銷售物業的類型的不同所致。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止六個月期間約人民幣108.0百萬元，增加116.3%至截至二零一四年六月三十日止六個月期間約人民幣233.6百萬元，主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月投資物業的公允價值收益增加所致。



管理層討論及分析

銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由截至二零一三年六月三十日止六個月期間約人民幣30.1百萬元，增加61.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月期間約人民幣48.5百萬元，主要由於本集團二零一四年上半年為配合上市而加大對各主題公園的宣傳推介費用以及由於門票銷售收入增加所帶來的已付旅行社佣金增加所致。

行政費用

本集團的行政費用由截至二零一三年六月三十日止六個月期間約人民幣56.4百萬元，增加94.9%至截至二零一四年六月三十日止六個月期間約人民幣109.9百萬元，主要由於二零一四年上半年若干與上市有關的開支以及因本集團上市業務重組所帶來的人員費用增加所致。

財務成本

本集團的財務成本由截至二零一三年六月三十日止六個月期間約人民幣192.0百萬元，減少43.3%至截至二零一四年六月三十日止六個月期間約人民幣108.8百萬元，主要由於二零一四年上半年本集團結算融資成本較高的銀行貸款及其他借款所致。本集團承擔的銀行及其他借款的有效利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的6.55%至15.00%區間下降至截至二零一四年六月三十日止六個月的2.59%至8.30%區間。

所得稅支出

本集團的所得稅支出由截至二零一三年六月三十日止六個月期間約人民幣27.9百萬元，增加87.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月期間約人民幣52.2百萬元，主要由於同期確認的投資物業的公允價值增值而產生的遞延稅項增加所致。

期內溢利／(虧損)

由於上文所述原因，本集團期內溢利／(虧損)由截至二零一三年六月三十日止六個月期間虧損約人民幣60.0百萬元，好轉至截至二零一四年六月三十日止六個月期間溢利約人民幣73.2百萬元，由截至二零一三年六月三十日止六個月期間的淨虧損率15.68%好轉至截至二零一四年六月三十日止六個月期間的淨利潤率16.23%。於同期間，母公司擁有人應佔溢利／(虧損)由截至二零一三年六月三十日止六個月期間虧損約人民幣59.9百萬元，好轉至截至二零一四年六月三十日止六個月期間溢利約人民幣73.6百萬元。

流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團的流動資產總值約為人民幣3,731.4百萬元（於二零一三年十二月三十一日：約人民幣3,112.9百萬元）。本集團的現金及銀行存款約為人民幣1,839.2百萬元（於二零一三年十二月三十一日：約人民幣495.9百萬元），已抵押銀行結餘為人民幣894.9百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣2.3百萬元），截至二零一四年六月三十日止六個月期間本集團現金及銀行存款增加，主要是由於來自上市的資金募集以及公園運營的收入增加所致。本集團的流動比率約為1.61（於二零一三年十二月三十一日：1.15）。



管理層討論及分析

於二零一四年六月三十日，本集團總權益約為人民幣2,843.4百萬元（於二零一三年十二月三十一日：約人民幣943.5百萬元）。總權益增加主要是由於上市致使本公司股本溢價增加所致。於二零一四年六月三十日，本集團有計息銀行及其他借貸總額約人民幣3,239.9百萬元（於二零一三年十二月三十一日：約人民幣3,371.8百萬元），全部均以人民幣及港元計值。於二零一四年六月三十日及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的還款期概述如下：

	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
於一年內或按要求	1,446,051	44.6%	931,448	27.6%
第二年	467,876	14.4%	525,097	15.6%
第三至第五年（包括首尾兩年）	1,114,331	34.4%	1,557,838	46.2%
超過五年	211,614	6.5%	357,398	10.6%
總計	3,239,872	100.0%	3,371,781	100.0%

於二零一四年六月三十日，本集團的淨負債比率為17.8%（於二零一三年十二月三十一日：233.4%）。本集團淨負債包括計息銀行及其他借貸、應付關聯公司款項，減現金及現金等值物及應收關聯公司款項。截至二零一四年六月三十日止六個月的比率大幅下降，主要是由於上市而導致權益總額增加。

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

資本架構

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司的股本由普通股組成。



管理層討論及分析

或然負債

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業買家獲授按揭融資作出的擔保*	79,508	87,657
就關連公司獲授融資而向銀行作出的擔保**	—	449,449

* 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的期間，本集團並無產生任何重大虧損。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。

** 於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一四年六月三十日，本集團的資本承擔約為人民幣420.4百萬元（二零一三年十二月三十一日：約人民幣358.2百萬元），資金將來自運營產生的現金、銀行融資及上市所得款項等多個渠道。

外匯匯率風險

本集團主要在中國營業。除以外幣計值的銀行存款及少量銀行借貸外，本集團並無面對任何有關外匯匯率波動的重大風險。人民幣升值會對支付利息及償還外幣計值銀行借貸的價值有正面影響。於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，雖然人民幣兌美元及港元的匯率小幅下降，但董事預期人民幣匯率的任何波動對本集團之運營不會有重大不利影響。



管理層討論及分析

資產抵押

本集團的銀行貸款由本集團的物業、廠房及設備、投資物業、預付土地租賃付款、發展中物業及已抵押銀行結餘作為抵押，於二零一四年六月三十日的總賬面值為人民幣2,748.8百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣1,942.8百萬元）。

重大收購及出售

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無參與任何附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

如計及新增主題公園，於二零一四年六月三十日，本集團於中國及香港合共約有2,747名全職僱員及約1,567名臨時員工。本集團向其僱員提供全面而具吸引力的薪酬、退休計劃及福利待遇，亦會按本集團員工的工作表現而酌情發放獎金。本集團與其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。





企業管治及其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文規定被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)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(c)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	相關股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
曲乃杰先生（附註1）	受控法團權益	2,266,933,000 (L)	56.67%

附註1：曲乃杰先生持有海昌集團有限公司的100%權益並為管理信託的委託人及受益人，而馳程投資有限公司由Cantrust (Far East) Limited（作為管理信託的受託人）全權擁有。因此，曲乃杰先生被視為於海昌集團有限公司所持有的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127,756,000股本公司股份中擁有權益，合共佔已發行股份總數約56.67%。

(L) 代表本公司股份好倉

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員概無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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文規定被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或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；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

自二零一四年三月十三日（「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。



企業管治及其他資料

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」）。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」）。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。於二零一四年六月三十日，根據購股權計劃可供發行的股份總數為80,000,000股股份，佔本公司已發行股份總數的2%。

管理信託

曲乃杰先生於二零一四年一月成立一項管理信託（「管理信託」）。管理信託為一項由曲乃杰先生作為委託人及Cantrust (Far East) Limited作為受託人的可撤回全權信託，其成立之目的乃為表彰及獎勵若干合資格人士（「受益人」）的貢獻。馳程投資有限公司以Cantrust (Far East) Limited（管理信託的受託人）的代名人身份持有股份，而馳程投資有限公司由Cantrust (Far East) Limited（管理信託的受託人）全權擁有。截至二零一四年六月三十日止六個月，馳程投資有限公司將所持本公司的股權增至127,756,000股股份，佔本公司已發行股本約3.19%。

根據曲乃杰先生及受託人的意願，管理信託的受益人包括曲乃杰先生本人及曾經或將會對本集團發展及運營作出貢獻的合資格人士。該等合資格人士包括本集團目前的僱員及曾經或將會對本集團發展及運營作出貢獻的有關人士，而該等受益人最多可持有本公司已發行股本的約3.19%。Cantrust (Far East) Limited作為受託人有權（其中包括）分配管理信託的全部或部份信託基金（包括由馳程投資有限公司持有的股份），但曲乃杰先生作為管理信託的委託人，可要求作為受託人的Cantrust (Far East) Limited向一名或多名受益人（包括其本人）分派該等股份。於截至二零一四年六月三十日止六個月，曲乃杰先生或受託人尚未就任何該等分派作出任何決定。



企業管治及其他資料

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下股東（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%
曲乃杰先生（附註1）	受控法團權益	2,266,933,000(L)	56.67%
時譽有限公司	實益擁有人	400,444,000(L)	10.01%
Hony Capital Fund V GP Limited	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Hony Capital Fund V GP, L.P.	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Hony Capital Fund V L.P.	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Hony Capital Management Limited	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Hony Managing Partners Limited	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
Zhao John Huan	受控法團權益	400,444,000(L)	10.01%
東方加梅力亞投資有限公司	實益擁有人	393,384,000(L)	9.83%
歐力士（中國）投資有限公司	受控法團權益	393,384,000(L)	9.83%
歐力士株式會社	受控法團權益	393,384,000(L)	9.83%

附註1：曲乃杰先生持有海昌集團有限公司的100%權益並為管理信託的委託人及受益人，而馳程投資有限公司由Cantrust (Far East) Limited（作為管理信託的受託人）全權擁有。因此，曲乃杰先生被視為於海昌集團有限公司所持有的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127,756,000股本公司股份中擁有權益，合共佔已發行股份總數約56.67%。

(L) 代表本公司股份好倉

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，董事概無獲知會有任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）在根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。



企業管治及其他資料

本集團任何成員公司（本公司除外）主要股東的權益

就董事所知，於二零一四年六月三十日，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）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各相關附屬公司已發行股本的10%或以上的權益：

本集團成員公司名稱	擁有10%或以上權益的人士 (本集團除外)	身份	主要股東的 權益概約百分比
大連老虎灘海洋公園有限公司	大連老虎灘海洋公園	實益擁有人	41.7%

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，董事並不知悉有任何人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的股份權益或淡倉，或將會直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上行使表決權的任何類別股本的面值10%或以上的權益。

來自控股股東的不競爭契據

於二零一四年二月二十七日，曲乃杰先生及海昌集團有限公司（合稱「控股股東」）已訂立有利於本公司的不競爭契據（「不競爭契據」），以降低本集團與控股股東之間的任何潛在利益衝突。有關不競爭契據的詳情於本公司日期為二零一四年二月二十八日有關上市的招股章程（「招股章程」）中「與本公司控股股東的關係」一節披露。

完全由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）經已成立，以監察控股股東對於不競爭契據的執行及責任的履行。截至二零一四年六月三十日止六個月，控股股東已遵從不競爭契據的責任，而獨立董事委員會並無根據不競爭契據考慮任何事宜或達致任何結論。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無任何關於本公司須向現有股東按比例發售新股份的優先購買權規定。

董事資料之變動

除「違反上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條」分節所披露者外，於本公司最近期年報的刊發日期至二零一四年六月三十日期間，並無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條予以披露。



企業管治及其他資料

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，該等款項已以招股章程所披露的方式動用。未動用所得款項餘額存放於按正常利率計息的存款賬戶，預期將由本公司按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述方式動用。基於目前上海海昌極地海洋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。

企業管治

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

股份自上市日期起在聯交所主板上市，自此守則一直適用於本公司。本公司由上市日期起直至本報告日期已符合守則的守則條文，惟下文所披露者除外。

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

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

違反上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條

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



企業管治及其他資料

此外，本公司提名委員會、風險管理及企業管治委員會以及獨立董事委員會的成員人數亦低於守則A.5.1及各委員會職權範圍的最低人數規定。

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

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事，方紅星教授、孫建一先生及謝彥君教授組成，全部成員均為獨立非執行董事。方紅星教授為審核委員會主席。

審核委員會連同董事及本公司外部核數師已審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間的未經審核中期簡明綜合財務資料。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月期間之任何中期股息。

結算日後事項

於二零一四年七月十一日，本集團就大連老虎灘公園日期為二零一四年四月十五日的原合作框架協議與虎灘公園訂立協議，以延遲最終合作協議的日期。

代表董事會

執行董事兼行政總裁

王旭光先生

二零一四年九月十五日





獨立審閱報告



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董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第30頁至第68頁海昌控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的中期財務資料,包括 貴集團於二零一四年六月三十日的簡明綜合財務狀況表,及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則要求須按照相關規定及國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)的規定編製中期財務資料的報告。董事須負責根據國際會計準則第34號編製並列報本中期財務資料。我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對本中期財務資料作出結論。我們的報告僅就雙方所協議的審閱業務約定書條款向全體董事會報告,並不能做除此之外的其他用途。我們概不就本報告的內容,對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已按照國際審計及保證標準委員會頒佈的國際審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務數據的審閱」的規定進行審閱,審閱中期財務資料包括主要向負責財務會計事宜的人員進行詢問,並實施分析性覆核和其他審閱程序。該審閱工作範圍遠小於根據國際審計準則進行審計工作的範圍,我們因而無法保證能在審閱工作中發現若進行審計工作的情況下所能發現的所有重大事項。因此,我們不發表審計意見。

結論

根據我們的審閱,我們並無發現任何事項使我們相信中期財務資料未能在所有重大方面按照國際會計準則第34號的規定編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年八月二十四日



簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	451,202	382,990
銷售成本		(292,097)	(244,417)
毛利		159,105	138,573
其他收入及收益	5	233,588	107,996
銷售及市場推廣開支		(48,502)	(30,093)
行政費用		(109,911)	(56,402)
其他費用		(50)	(224)
財務成本	6	(108,769)	(191,962)
除稅前溢利／(虧損)	7	125,461	(32,112)
所得稅支出	8	(52,228)	(27,930)
期內溢利／(虧損)		73,233	(60,042)
歸屬於：			
母公司擁有人		73,623	(59,887)
非控股權益		(390)	(155)
		73,233	(60,042)
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)			
— 基本(人民幣分)	9	2.04	(2.00)



簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	73,233	(60,042)
其他全面收益／(虧損)		
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	9,532	576
於其後期間將重新分類至損益賬的其他全面收益淨額	9,532	576
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	12,180	(8,361)
於其後期間將不會被重新分類至損益賬的 其他全面收益／(虧損)淨額	12,180	(8,361)
其他全面收益／(虧損)	21,712	(7,785)
全面收益／(虧損)總額	94,945	(67,827)
以下項目應佔：		
母公司擁有人	95,335	(67,672)
非控股權益	(390)	(155)
	94,945	(67,827)



簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	1,836,100	1,865,012
投資物業	11	1,659,000	1,376,000
預付土地租賃付款		299,760	304,692
無形資產		397	376
可供出售投資		19,170	19,170
遞延稅項資產		69,890	63,090
長期預付款項		14,896	19,005
非流動資產總值		3,899,213	3,647,345
流動資產			
持作出售的已落成物業	12	462,871	527,651
發展中物業	13	410,648	476,257
存貨		6,703	8,200
貿易應收款項	14	40,896	26,791
可供出售投資		10,200	200
預付款項、按金及其他應收款項		61,007	54,348
應收最終控股公司款項	18	—	610
應收關連公司款項	18	509	1,460,891
應收非控股權益持有人款項	18	4,468	59,675
已抵押銀行結餘	15	894,883	2,292
現金及現金等值物	15	1,839,207	495,936
流動資產總值		3,731,392	3,112,851
流動負債			
應付合約客戶的總額		59,138	13,417
貿易應付款項及應付票據	16	274,841	360,175
其他應付款項及應計費用		225,561	227,709
應付關連公司款項	18	5	787,292
來自客戶墊款		65,421	145,838
計息銀行及其他借款	17	1,446,051	931,448
政府補貼		12,122	9,516
遞延收入		7,269	5,354
應付稅項		233,283	232,049

續 / ...



簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債總額		2,323,691	2,712,798
流動資產淨值		1,407,701	400,053
總資產減流動負債		5,306,914	4,047,398
非流動負債			
計息銀行及其他借款	17	1,793,821	2,440,333
政府補貼		549,353	585,703
遞延稅項負債		120,323	77,842
非流動負債總額		2,463,497	3,103,878
資產淨值		2,843,417	943,520
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	22	2,451	72
儲備		2,706,193	805,520
		2,708,644	805,592
非控股權益		134,773	137,928
總權益		2,843,417	943,520

王旭光
董事

趙文敬
董事



簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔						總計	非控股權益	總權益
	已發行股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留盈利			
	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
於二零一四年一月一日	72	509,596	55,939	80,569	(17,227)	176,643	805,592	137,928	943,520
期內溢利	-	-	-	-	-	73,623	73,623	(390)	73,233
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	21,712	-	21,712	-	21,712
期內全面收益總額	-	-	-	-	21,712	73,623	95,335	(390)	94,945
發行股份	613	1,934,397	-	-	-	-	1,935,010	-	1,935,010
資本化發行	1,766	(1,766)	-	-	-	-	-	-	-
股份發行開支	-	(78,542)	-	-	-	-	(78,542)	-	(78,542)
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(2,765)	(2,765)
視為分派予當時權益持有人	-	-	(48,751)	-	-	-	(48,751)	-	(48,751)
轉撥	-	-	-	15,747	-	(15,747)	-	-	-
於二零一四年六月三十日	2,451	2,363,685*	7,188*	96,316*	4,485*	234,519*	2,708,644	134,773	2,843,417
(未經審核)									
於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
期內虧損	-	-	-	-	-	(59,887)	(59,887)	(155)	(60,042)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(7,785)	-	(7,785)	-	(7,785)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(7,785)	(59,887)	(67,672)	(155)	(67,827)
視為分派予當時權益持有人	-	-	(39,473)	-	-	-	(39,473)	-	(39,473)
轉撥	-	-	-	5,469	-	(5,469)	-	-	-
於二零一三年六月三十日	72	509,596*	291,107*	62,988*	(10,974)*	48,229*	901,018	135,542	1,036,560
(未經審核)									

* 此等儲備賬包括於二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日的綜合儲備分別為人民幣2,706,193,000元及人民幣900,946,000元。



簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		125,461	(32,112)
就以下各項作出調整：			
物業、廠房及設備項目折舊	7	57,447	56,698
無形資產攤銷	7	27	12
預付土地租賃付款攤銷	7	4,932	4,221
存貨撥備撥回	7	(97)	(585)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		869	42
重新分類持作出售落成物業的重估收益及 投資物業公允價值變動淨額	5	(150,694)	(6,390)
貿易應收款項及應收票據減值	7	2,536	—
財務成本	6	108,769	191,962
利息收入	5	(14,871)	(90,781)
		134,379	123,067
發展中物業增加		(58,124)	(24,236)
持作出售已落成物業減少		92,798	62,882
應付合約客戶款項總額增加／(減少)		45,721	(956)
存貨減少／(增加)		1,594	(30)
貿易應收款項增加		(16,641)	(4,455)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(2,615)	(40,914)
受限制現金及銀行結餘增加		(29,194)	—
客戶預付款減少		(80,417)	(75,483)
貿易應付款項及應付票據減少		(85,845)	(96,525)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(2,148)	3,646
政府補貼(減少)／增加		(33,744)	4,005
遞延收入增加		1,915	2,963
經營活動所用的現金		(32,321)	(46,036)
已收利息		14,871	63,268
已付稅項		(15,313)	(27,486)
經營活動所用淨現金流量		(32,763)	(10,254)

續／...



簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
來自投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	10	(29,404)	(86,864)
長期預付款項減少／(增加)		4,109	(363)
可供出售投資(增加)／減少		(10,000)	179,982
應收最終控股公司款項減少		610	–
應收關連公司款項減少／(增加)		1,460,382	(193,100)
應收非控股權益持有人款項減少		55,207	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		–	450
購買無形資產		(48)	–
新增投資物業	11	(21,878)	(101,610)
投資活動產生／(所用) 淨現金流量		1,458,978	(201,505)
融資活動產生現金流量			
發行股份，扣除股份發行開支		1,856,468	–
應付關連公司款項(減少)／增加		(787,287)	303,448
融資租賃應付款項的(減少)／增加		(93,014)	97,545
視為分派予當時權益持有人		(48,751)	–
新增銀行及其他貸款		847,913	780,000
償還銀行及其他貸款		(882,511)	(536,420)
已抵押存款(增加)／減少		(892,591)	197
收購非控股權益		(2,765)	(823)
已付利息		(123,482)	(231,952)
融資活動(所用)／產生淨現金流量		(126,020)	411,995
現金及現金等值物淨增加		1,300,195	200,236
期初的現金及現金等值物		495,936	404,040
匯兌變動影響淨額		13,882	–
期末的現金及現金等值物		1,810,013	604,276

續／...



簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
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		1,521,016	326,234
收購時原到期日少於三個月的無抵押存款		318,191	278,042
財務狀況表中所列的現金及現金等值物			
受限制現金及銀行結餘		(29,194)	—
現金流量表中所列的現金及現金等值物			
		1,810,013	604,276



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

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, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本集團主要在中國內地從事開發、建設及營運主題公園、物業發展及投資和酒店營運。本公司董事認為，於二零一四年六月三十日，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

截至二零一四年六月三十日止六個月期間的未經審核中期財務資料（「中期財務資料」）乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際會計準則（「國際會計準則」）第34號－中期財務報告編製。

中期財務資料不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，應與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表一併閱覽。

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。

綜合財務資料乃應用權益結合法原則編製，猶如重組已於截至二零一三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。

綜合財務資料已計入本公司及其附屬公司截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務資料。雖然上海海昌極地海洋世界有限公司（「上海海昌」）及大連世博房地產開發有限公司（本公司的關連公司）的物業控股及投資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。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

2.2 呈列基準 (續)

本集團於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，包括現時組成本集團的所有公司自最早呈列日期或自附屬公司及／或業務開始受控股股東共同控制當日以來（以較短期間為準）的業績及現金流量。本集團於二零一四年六月三十日及二零一三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，乃運用權益結合法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. 本集團會計政策變動

用以編製中期財務資料的會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表所採用者一致，惟採納截至二零一四年一月一日生效的新準則及詮釋除外。

本集團於二零一四年首次採納以下新準則及修訂。然而，有關新準則及修訂並無對本集團中期簡明綜合財務資料有任何影響。

每項新準則／修訂的性質及影響載列如下：

投資實體（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號之修訂）

該等修訂豁免符合國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」下投資實體定義的實體遵守綜合賬目的要求。綜合賬目的豁免要求投資實體以公允價值計入損益的方式將附屬公司入賬。由於本集團旗下的實體並不符合國際財務報告準則第10號下投資實體的資格，故該等修訂對本集團並無任何影響。

抵銷金融資產及金融負債－國際會計準則第32號之修訂

該等修訂釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義及結算系統的非同步結算機制的要求以符合抵銷資格。該等修訂對本集團並無任何影響。

衍生工具之更替及對沖會計處理之持續性－國際會計準則第39號之修訂

該等修訂放寬為符合資格並指定作為對沖工具的衍生工具進行更替時的終止對沖會計規定。該等修訂對本集團並無任何影響。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

3. 本集團會計政策變動（續）

非金融資產的可收回金額披露 – 國際會計準則第36號之修訂

該等修訂刪除國際財務報告準則第13號「公允價值計量」對根據國際會計準則第36號「資產減值」規定作出的披露造成的意外影響。此外，該等修訂要求披露於期內確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額。該等修訂對本集團並無任何重大影響。

國際財務報告詮釋委員會第21號「徵費」

國際財務報告詮釋委員會第21號於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並會追溯應用。有關詮釋適用於政府根據法例施加的所有徵費，惟屬其他準則（如國際會計準則第12號「所得稅」）範圍內的流出以及就違反法例徵收的罰款或其他罰金除外。

該項詮釋釐清實體不會於相關法例所指觸發付款的活動出現前確認徵費責任，亦釐清僅會於觸發付款的活動出現一段時間的情況下，按照相關法例累進累計徵費責任。至於在達致最低門檻後觸發的徵費，責任不得於達致該指定最低門檻前確認。該項詮釋規定於中期財務資料應用相同原則。該等修訂對本集團並無任何影響。

本集團尚未提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂。

4. 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。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

4. 經營分部資料 (續)

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。

經營分部

下表呈列由一月一日至六月三十日止六個月本集團業務分部的收入、溢利及若干資產、負債及支出資料：

二零一四年一月一日至 六月三十日止六個月 (未經審核)	物業			總計 人民幣千元
	公園運營 人民幣千元	發展及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入				
銷售予外部客戶及總收入	283,142	149,777	18,283	451,202
來自持續經營業務的收入				451,202
分部業績	108,819	50,286	-	159,105
對賬：				
未分配收入				233,588
未分配開支				(158,463)
財務成本				(108,769)
除稅前溢利				125,461



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

4. 經營分部資料 (續)

二零一四年六月三十日 (未經審核)	物業			總計 人民幣千元
	公園運營 人民幣千元	發展及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部資產	2,167,383	2,532,519	–	4,699,902
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配資產				2,930,703
總資產				7,630,605
分部負債	–	–	59,138	59,138
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				4,728,050
總負債				4,787,188
其他分部資料				
於損益表確認/(撥回)的減值虧損	(97)	3,703	–	3,606
折舊及攤銷				
未分配				27
分部	62,379	–	–	62,379
資本開支*				
未分配				48
分部	29,404	21,878	–	51,282

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

4. 經營分部資料 (續)

二零一三年一月一日至 六月三十日止六個月 (未經審核)	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	241,183	122,825	18,982	382,990
來自持續經營業務的收入				382,990
分部業績	78,407	59,943	223	138,573
<u>對賬：</u>				
未分配收入				107,996
未分配開支				(86,719)
財務成本				(191,962)
除稅前虧損				(32,112)



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

4. 經營分部資料 (續)

二零一三年十二月三十一日 (經審核)	物業			總計 人民幣千元
	公園運營 人民幣千元	發展及持有 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部資產	2,206,833	2,379,908	-	4,586,741
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配資產				<u>2,173,455</u>
總資產				<u>6,760,196</u>
分部負債	-	-	13,417	13,417
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				<u>5,803,259</u>
總負債				<u>5,816,676</u>
二零一三年一月一日至 六月三十日 (未經審核)				
其他分部資料				
於損益表確認的減值虧損	(585)	-	-	(585)
折舊及攤銷				
未分配				12
分部	60,919	-	-	60,919
資本開支				
分部	86,864	-	-	86,864

未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

5. 收入、其他收入及收益

收入（亦即本集團的營業額）指截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月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、園內遊樂收費收入及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	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
門票銷售		251,243	215,008
物業銷售		128,229	112,795
食物及飲品銷售		16,352	13,723
貨品銷售及園內遊樂收費收入		15,547	12,453
租金收入	7	21,548	10,030
建築合約		17,246	17,956
來自酒店營運的收入		1,037	1,025
		451,202	382,990
其他收入			
政府補貼		41,367	5,209
利息收入	7	4,438	2,663
來自關連公司的利息收入	7	10,433	88,118
來自保險索償的收入		6,895	2,594
其他		19,761	3,022
		82,894	101,606
收益			
重新分類持作出售落成物業及 投資物業時的重估收益淨額		150,694	-
投資物業的公允價值收益		-	6,390
		150,694	6,390
		233,588	107,996



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借款的利息	118,654	223,091
融資租賃的利息	4,828	8,861
並非透過損益按公允價值列賬的金融負債的總利息開支	123,482	231,952
減：資本化利息	(14,713)	(39,990)
	108,769	191,962

7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損) 於扣除／(計入) 以下各項後達致：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本		92,798	62,882
已售商品成本		4,529	3,529
提供服務成本		194,770	178,006
折舊		57,447	56,698
預付土地租賃付款攤銷		4,932	4,221
貿易應收款項及應收票據減值		2,536	–
賺取租金收入的物業的直接運營開支		–	48
無形資產攤銷		27	12
出售物業、廠房及設備項目的虧損		869	42
存貨撥備撥回		(97)	(585)
投資物業的公允價值虧損		(17,878)	–
匯兌差額淨額		(16,095)	–
物業的經營租賃下的最低租賃付款		240	320
僱員福利開支(不包括董事酬金)：			
薪金及工資		54,274	40,356
花紅		8,522	729
退休福利計劃供款		7,811	5,744
		70,607	46,829
投資物業公允價值收益	5	–	(6,390)
重新分類持作出售落成物業的重估收益	5	(168,572)	–
租金收入	5	(21,548)	(10,030)
利息收入	5	(4,438)	(2,663)
來自關聯公司的利息收入	5	(10,433)	(88,118)



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

8. 所得稅

截至二零一四年六月三十日止六個月，中國企業所得稅（「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%（截至二零一三年六月三十日止六個月：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國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，出售或轉讓中國內地國有土地租賃權益、建築物及其附着物所得全部收益均須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通住宅物業的物業銷售可豁免繳納土地增值稅。

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

於綜合全面收益表內的所得稅為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
即期－中國內地：		
期內支出－企業所得稅	16,208	696
土地增值稅	339	17,650
	16,547	18,346
遞延稅項	35,681	9,584
期內稅項支出總額	52,228	27,930

未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利金額乃按截至二零一四年六月三十日止六個月母公司普通股權持有人應佔溢利，以及期內已發行普通股的加權平均數計算，並假設2,885,608,004股股份的資本化發行於二零一三年一月一日經已生效。

每股基本盈利／(虧損)金額乃根據以下數據計算：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 六月三十日 人民幣千元
盈利／(虧損) 用作計算每股基本盈利／(虧損)之 母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)	73,623	(59,887)
股份 用作計算每股基本盈利／(虧損)之 期內已發行普通股的加權平均數	3,605,555,556	3,000,000,000

期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。

10. 物業、廠房及設備

	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	1,865,012
增添	29,404
折舊	(57,447)
出售	(869)
於二零一四年六月三十日	1,836,100

於二零一四年六月三十日列入物業、廠房及設備的若干機器的賬面淨值為人民幣59,499,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣188,162,000元），此等項目乃按融資租賃持有。

本集團於二零一四年六月三十日賬面值為人民幣1,151,953,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,086,965,000元）的物業、廠房及設備已抵押，作為本集團獲授銀行融資的抵押品（附註17）。

未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

11. 投資物業

	落成 人民幣千元
於二零一四年一月一日	1,376,000
增添	21,878
從持作出售落成物業重新分類(附註12)	279,000
公允價值調整的淨虧損(附註7)	(17,878)
於二零一四年六月三十日	1,659,000

	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12)	61,000	-	61,000
完成後轉撥	364,881	(364,881)	-
公允價值調整的淨收益	66,957	-	66,957
於二零一三年十二月三十一日	1,376,000	-	1,376,000

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19。

本集團於二零一四年六月三十日的投資物業，由戴德梁行使用收益法進行重估。

於二零一四年六月三十日，列於落成投資物業項目內為賬面值人民幣375,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣336,000,000元)的若干樓宇，於該日期尚未就此等物業取得房產證。

本集團於二零一四年六月三十日賬面值為人民幣462,116,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣544,116,000元)的投資物業已抵押，作為本集團獲授一般銀行融資的抵押品(附註17)。

未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

11. 投資物業（續）

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：

	使用以下各項目於二零一四年六月三十日進行的公允價值計量				
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	合計 人民幣千元	
	經常性公允價值計量：				
	商用物業	-	-	1,659,000	1,659,000

於截至二零一四年六月三十日止六個月，第一級及第二級公允價值計量等級之間並無轉移，亦無轉至或轉自第三級（二零一三年十二月三十一日：無）。

分類至公允價值等級第三級內的公允價值計量的對賬：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日的賬面值	1,376,000	1,143,000
添置	21,878	105,043
從持作出售的落成物業重新分類	279,000	61,000
於損益中的其他收入確認的公允價值 調整所得（虧損）／收益淨額	(17,878)	66,957
於期末／年末的賬面值	1,659,000	1,376,000

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)
截至二零一四年 六月三十日止六個月	收益法	市場每月租金率 (人民幣元／平方米) 資本化率	62-140 4.5%-6%



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

11. 投資物業（續）

公允價值等級（續）

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

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

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

12. 持作出售落成物業

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初賬面值	527,651	470,871
轉撥自發展中物業（附註13）	138,446	291,902
持作出售落成物業的公允價值變動	168,572	17,078
重新分類至投資物業（附註11）	(279,000)	(61,000)
本期／年確認	(92,798)	(191,200)
期／年末賬面值	462,871	527,651

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團將若干持作出售落成物業轉撥為投資物業。該等物業於改變用途的日期由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168,572,000元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣17,078,000元），並已於截至二零一四年六月三十日止期間的損益表內確認。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

13. 發展中物業

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年初賬面值	476,257	648,047
增添	72,837	120,112
轉撥至持作出售落成物業(附註12)	(138,446)	(291,902)
期／年末賬面值	410,648	476,257

發展中物業位於中國內地，租賃期介乎40至70年。

本集團於二零一四年六月三十日將賬面值為人民幣43,616,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣82,441,000元)的若干發展中物業抵押，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註19)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團將人民幣297,922,000元的發展中物業抵押，作為大連海昌企業發展有限公司(「海昌企業發展」)(本公司董事兼股東曲乃杰先生(「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。

本集團於二零一三年十二月三十一日將人民幣287,224,000元的發展中物業抵押，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。

14. 貿易應收款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	47,135	30,494
減：呆壞賬撥備	(6,239)	(3,703)
	40,896	26,791

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。

未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

14. 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：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
90日內	18,968	13,509
超過90日及一年內	12,456	2,603
超過一年	9,472	10,679
	40,896	26,791

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	3,703	3,214
已確認減值虧損 (附註7)	2,536	489
	6,239	3,703

不被認為已減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
未逾期亦無減值	36,896	24,415
逾期一年內	3,957	2,333
逾期超過一年	43	43
	40,896	26,791

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。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

15. 現金及現金等值物以及已抵押存款

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	1,523,309	498,228
原到期日少於三個月的定期存款	1,210,781	–
	2,734,090	498,228
減：已抵押計息銀行貸款	(892,939)	(539)
已抵押買家按揭貸款	(1,546)	(1,546)
已抵押應付票據	(398)	(207)
	(894,883)	(2,292)
無抵押現金及現金等值物	1,839,207	495,936
減：受限制現金及銀行結餘*	(29,194)	–
無抵押及不受限制現金及現金等值物	1,810,013	495,936

* 就預售物業從客戶收取的現金結餘只限於用作興建相關物業。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘及定期存款為人民幣856,305,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣218,800,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，依據中國內地的外匯管理條例及結匯、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。

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。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

16. 貿易應付款項及應付票據

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
少於一年	56,439	55,578
多於一年	218,402	304,597
	274,841	360,175

應付票據以本集團於二零一四年六月三十日金額為人民幣398,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣207,000元）的定期存款作為抵押（附註15）。

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。

17. 計息銀行及其他借款

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
融資租賃應付款項	40,811	133,825
其他貸款－有抵押	402,094	917,838
銀行貸款－有抵押	2,796,967	2,320,118
	3,239,872	3,371,781
流動：		
融資租賃應付款項	23,702	107,914
其他貸款－有抵押	28,956	140,743
銀行貸款－有抵押	843,615	158,000
非流動貸款的流動部份－有抵押	549,778	524,791
	1,446,051	931,448
非流動：		
融資租賃應付款項	17,109	25,911
其他貸款－有抵押	373,138	778,195
銀行貸款－有抵押	1,403,574	1,636,227
	1,793,821	2,440,333



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

17. 計息銀行及其他借款 (續)

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
須於以下期間償還：		
一年內或按要求	1,446,051	931,448
第二年內	467,876	525,097
第三至第五年 (包括首尾兩年)	1,114,331	1,557,838
超過五年	211,614	357,398
	3,239,872	3,371,781

- (i) 本集團的銀行貸款以本集團於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日下列賬面值的資產作為抵押：

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	1,151,953	1,086,965
投資物業	11	462,116	544,116
預付土地租賃付款		198,191	228,740
發展中物業	13	43,616	82,441
已抵押銀行結餘	14	892,939	539

天津極地旅遊有限公司(「天津極地」，本公司附屬公司)已就於二零一四年六月三十日授予本集團為數人民幣306,228,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣335,900,000元)的若干借貸，抵押已獲取的收入以及其公園經營權。

大連老虎灘海洋公園有限公司(「大連虎灘」，本公司附屬公司)已就於二零一四年六月三十日授予本集團為數人民幣225,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)的若干借貸，抵押已獲取的收入以及其公園經營權。

煙台漁人碼頭投資有限公司(「煙台漁人碼頭」，本公司附屬公司)及本集團已就於二零一四年六月三十日授予本集團為數人民幣177,095,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣186,500,000元)的若干借貸，分別抵押已獲取的收入及其公園經營權及以及抵押其所持一家附屬公司青島極地海洋世界有限公司(「青島極地」)的100%股權。

青島極地已就於二零一四年六月三十日授予本集團為數人民幣500,100,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣550,080,000元)的若干借貸，抵押其由二零一零年一月至二零二五年一月的銷售產生的貿易應收款項。於二零一四年六月三十日，相關的貿易應收款項為人民幣15,868,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣14,922,000元)。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

17. 計息銀行及其他借款（續）

- (ii) 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元的若干借貸簽署擔保書。

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

所有本集團的借貸均以人民幣及港元計值。

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。

除按固定利率計息者外，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，惟不包括於二零一四年六月三十日按固定息率計息的銀行及其他借款人民幣2,327,446,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,520,024,000元）。

本集團銀行及其他借款的實際息率介乎以下區間：

截至二零一四年六月三十日止六個月	2.59%至8.30%
截至二零一三年十二月三十一日止年度	6.55%至15.00%

18. 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	本公司股東
程春萍（「程女士」）	曲先生的妻子及本公司股東
海昌企業發展	曲先生及程女士為實益權益持有人
天津海昌房地產開發有限公司 （「天津海昌房地」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
天津極地海洋置業有限公司 （「天津極地海洋置業」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連海昌集團有限公司 （「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
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



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 關連人士交易及結餘 (續)

關連人士姓名／名稱	與本集團的關係
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
成都融信置地有限公司 (「成都融信置地」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
香港海昌置業有限公司 (「海昌置業」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
SAS LAMONT (「SAS LAMONT」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
Sea-rich Oil (Singapore) Pte. Ltd (「Sea-rich Oil」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
大連聯運有限公司 (「大連聯運」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
龐大歐力士汽車租賃有限公司 (「歐力士租賃」)	本公司實益股東的合營公司
大連海昌房地產集團有限公司 (「海昌房地產集團」)	曲先生及程女士為實益權益持有人
Hong Kong Merry Great Investment Limited	曲程先生(曲先生及程女士的兒子)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
Hong Kong Smooth Clear Holdings Limited (「Hong Kong Smooth Clear」)	曲程先生為實益權益持有人
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
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
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
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」)	曲先生及程女士為實益權益持有人



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 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	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入：			
海昌企業發展	(a)(i)	2,400	382
利息收入：			
海昌集團	(a)(ii)	10,433	60,605
海昌企業發展	(a)(iii)	—	27,513
		10,433	88,118
管理費開支：			
武漢物業管理	(a)(iv)	—	1,307
利息開支：			
海昌企業發展	(a)(vi)	—	32,963
代一間關連公司支付的開支：			
成都融信置地	(a)(vii)	—	553
購買物業、廠房及設備：			
歐力士租賃	(a)(viii)	—	4,644
購買物業：			
海昌房屋開發	(a)(ix)	—	88,603



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 關連人士交易及結餘 (續)

(a) 關連人士交易 (續)

- (i) 本集團向海昌企業發展出租辦公室，租金為每月人民幣382,000元，自二零一三年六月一日起為期七個月。本集團根據一份日期為二零一四年一月二十四日的新租約（「租約」）繼續將物業租予海昌企業發展，據此，本集團於二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日期內將物業租予海昌企業發展，每月租金為人民幣400,000元。截至二零一四年六月三十日止期間來自海昌企業發展的租金收入為人民幣2,400,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣382,000元）。

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。

- (ii) 本集團就向海昌集團授予貸款收取利息收入人民幣10,433,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣60,605,000元），該筆貸款按13.56%的年利率計息，並已於二零一四年二月償還。
- (iii) 截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團按低於市場利率向海昌企業發展授予貸款，導致於貼現至淨現值時錄得視為分派及利息收入人民幣27,513,000元。
- (iv) 截至二零一三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，據此，本集團聘請武漢物業管理提供物業管理服務，服務費為每年人民幣2,613,000元，自二零一三年一月一日起為期12個月。截至二零一三年六月三十日止六個月，來自武漢物業管理的管理費收入為人民幣1,307,000元。

已付的管理費乃由本集團與武漢物業管理協定。

- (v) 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，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。
- (vi) 大連海昌企業發展透過某家銀行向本集團授出貸款，該筆貸款按15.00%的年利率計息並須於一年內償還。
- (vii) 截至二零一四年六月三十日止六個月，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零元（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣553,000元）。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 關連人士交易及結餘 (續)

(a) 關連人士交易 (續)

- (viii) 截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團從歐力士租賃購買車輛，代價為人民幣4,644,000元。

向歐力士租賃購置車輛乃基於雙方協定的價格及條件。

- (ix) 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六月三十日止六個月交付予本集團。

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。

- (x) 於二零一三年十二月，本集團訂立買賣協議，內容有關從大連世博房地產開發有限公司購買17所物業，總代價為人民幣278,756,000元。該交易於二零一四年一月經已完成。於二零一四年一月，本集團就收購世博業務的代價向大連世博房地產開發有限公司作出的付款人民幣38,751,000元已入賬列作視為向權益持有人的分派。

- (xi) 於二零一四年一月，本集團向海昌集團收購上海海昌100%股本權益，總代價為人民幣10,000,000元。

- (xii) 本集團將其於二零一三年十二月三十一日的總值人民幣297,922,000元的發展中物業抵押，作為海昌企業發展獲授的銀行貸款的抵押品，代價為零。

- (xiii) 本集團將其於二零一三年十二月三十一日的總值人民幣287,224,000元的發展中物業抵押，作為海昌集團獲授的銀行貸款的抵押品，代價為零。

- (xiv) 若干關連公司及曲先生於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的若干借款人民幣631,800,000元進行擔保，代價為零。

- (xv) 海昌企業發展於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款人民幣500,000,000元進行擔保，代價為零。

- (xvi) 海昌企業發展及海昌集團於二零一三年十二月三十一日為本集團獲授的銀行貸款人民幣101,800,000元進行共同擔保，代價為零。



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 關連人士交易及結餘 (續)

(b) 與關連公司的結餘

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
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		
煙台物業管理	278	304
歐力士租賃	231	231
天津海昌房地產	-	1,066
海昌企業發展	-	856,692
海昌集團	-	551,750
海昌房地產集團	-	20,000
Hong Kong Merry Great Investment Limited	-	7,213
大連聯運	-	6,300
Sea Fortune	-	6,097
香港東方投資	-	5,487
Hong Kong Smooth Clear	-	4,774
成都融信置地	-	584
天津物業管理	-	280
海昌欣城	-	113
	509	1,460,891
應收非控股權益持有人款項		
大連老虎灘海洋公園有限公司(「虎灘樂園」)	4,468	59,675
應付關連公司款項		
大連奧林匹克	5	5
武漢物業管理	-	1,680
海昌企業發展	-	421,276
大連世博	-	228,041
Sea Rich Oil	-	69,100
海昌集團	-	50,333
天津極地海洋置業	-	7,965
海昌房屋開發	-	4,781
SAS LAMONT	-	1,219
大連拉蒙	-	1,977
海昌置業	-	915
	5	787,292



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 關連人士交易及結餘 (續)

(b) 與關連公司的結餘 (續)

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本公司的應收／應付關連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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
酬金：		
薪金、津貼、花紅、福利及其他費用	2,102	188
離職後福利	124	29
	2,226	217

19. 經營租賃安排

作為出租人

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

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

	二零一四年	二零一三年
	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	45,669	17,114
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	154,029	69,093
五年後	303,411	145,635
	503,109	231,842



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

19. 經營租賃安排 (續)

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干幅地塊及辦公室物業。

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

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,293	1,608
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	-	4,511
	1,293	6,119

20. 資本承擔

除上文附註19所詳述的經營租賃承擔外，於各報告期末本集團有以下的資本承擔：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約，但未撥備：		
發展中物業、樓宇及機械	370,218	306,352
已授權但未訂約	50,216	51,803
	420,434	358,155

根據歐力士(中國)投資有限公司、Haichang Asia Investment Limited、海昌集團及本集團於二零一三年九月二十四日就收購大連海昌發現王國主題公園有限公司訂立的股權轉讓協議及海昌房地產集團及本集團於二零一三年九月二十三日就收購重慶海昌加勒比海旅游發展有限公司訂立的股權轉讓協議，本集團將於二零一四年底前完成收購大連海昌發現王國主題公園有限公司及重慶海昌加勒比海旅游發展有限公司。收購大連海昌發現王國主題公園有限公司及重慶海昌加勒比海旅游發展有限公司的代價分別為人民幣416,621,000元及人民幣10,211,000元。

未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

21. 金融工具公允價值及公允價值等級

本集團金融工具的賬面值及公允價值（其賬面值與公允價值合理相若者除外）如下：

二零一四年六月三十日

金融資產

	賬面值 人民幣千元 (未經審核)	公允價值 人民幣千元 (未經審核)
可供出售投資	10,200	10,217

金融負債

	賬面值 人民幣千元 (未經審核)	公允價值 人民幣千元 (未經審核)
融資租賃應付款項	40,811	41,028

二零一三年十二月三十一日

金融資產

	賬面值 人民幣千元 (經審核)	公允價值 人民幣千元 (經審核)
可供出售投資	200	200

金融負債

	賬面值 人民幣千元 (經審核)	公允價值 人民幣千元 (經審核)
融資租賃應付款項	133,825	137,263



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

21. 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。截至二零一四年六月三十日，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。

未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

22. 股本

股份 二零一四年六月三十日

法定 每股面值0.0001美元的股份數目
 每股面值0.0001美元的普通股 5,000,000,000

已發行及繳足

	二零一四年六月三十日 (未經審核)		二零一三年十二月三十一日 (經審核)	
	每股面值 0.0001美元 的股份數目	等值 人民幣千元	每股面值 0.0001美元 的股份數目	等值 人民幣千元
普通股	400,000,000	2,451	114,391,996	72

	已發行及繳足 股份數目	股份面值 千美元	股份 面值等值 人民幣千元	股份 溢價等值 人民幣千元
於二零一四年一月一日	114,391,996	11	72	509,596
資本化發行(附註(a))	2,885,608,004	289	1,766	(1,766)
發行新股(附註(b))	1,000,000,000	100	613	1,934,397
股份發行開支	-	-	-	(78,542)
於二零一四年六月三十日	4,000,000,000	400	2,451	2,363,685

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

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



未經審核中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

23. 或然負債

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
授予本集團物業買家的按揭融資的擔保*	79,508	87,657
就授予關連公司融資而給予銀行的擔保**	-	449,449

* 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。

於期內，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。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。

** 本集團於二零一三年十二月三十一日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。

24. 期後事項

於二零一四年七月十一日，本集團就大連老虎灘公園日期為二零一四年四月十五日的原合作框架協議與虎灘樂園訂立協議，以延遲最終合作協議的日期。

25. 中期簡明綜合財務資料的批准

未經審核中期簡明綜合財務資料已於二零一四年八月二十四日獲董事會批准及授權刊發。