



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



全球發售

聯席全球協調人／聯席保薦人／
聯席賬簿管理人／聯席牽頭經辦人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

BofA Merrill Lynch

聯席賬簿管理人／聯席牽頭經辦人
(按英文首字母排序)



注意：閣下對本招股章程的內容如有任何疑問，務請諮詢獨立專業意見。



Haichang Holdings Ltd. 海昌控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	1,000,000,000股 (可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	100,000,000股 (可予調整)
國際發售股份數目	:	900,000,000股 (可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份2.68港元，另加1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費 (須於申請時以港元繳足，可以退還)
面值	:	每股0.0001美元
股份代號	:	2255

聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

BofA Merrill Lynch

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人 (按字母排列)



CMS 招商證券



ICBC 工銀國際

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄七「遞交公司註冊處及供查閱的文件」一段所指定文件已根據香港法例第32章公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席全球協調人 (代表承銷商) 與本公司於2014年3月8日 (星期六) 協定，惟無論如何不得遲於2014年3月10日 (星期一)。發售價將不高於每股發售股份2.68港元，且目前預計亦不低於每股發售股份2.18港元 (除非另行公佈)。申請香港發售股份的投資者須於申請時繳付最高發售價每股發售股份2.68港元，連同1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費 (倘發售價低於每股發售股份2.68港元，則可予退還)。

聯席全球協調人 (代表承銷商) 經本公司同意可於遞交香港公開發售申請的截止日期上午或之前任何時間，隨時下調本招股章程所述的指示性發售價範圍及/或下調根據全球發售將予提呈發售的發售股份數目。在此情況下，有關下調指示性發售價範圍及/或發售股份數目的通告，最遲將於遞交香港公開發售申請的截止日期上午在南華早報 (以英文) 及香港經濟日報 (以中文) 刊登。請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。倘本公司與聯席全球協調人 (代表承銷商) 因任何理由而未能於2014年3月10日 (星期一) (香港時間) 或之前協定發售價，則全球發售 (包括香港公開發售) 將不會進行，並將告失效。請亦參閱「承銷－承銷安排及費用－香港公開發售－終止理由」一節。

發售股份並無且將不會根據美國證券法或美國任何州的證券法規登記，且不可於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟(i)根據美國證券法第144A條所載登記豁免規定或(ii)根據美國證券法的其他登記豁免規定，發售股份可於美國提呈發售或出售予合資格機構買家。根據美國證券法項下的S規例發售股份可於美國境外以離岸交易提呈發售、出售或交付。

2014年2月28日

預期時間表

透過指定網站www.hkeipo.hk完成網上白表服務

電子認購申請的截止時間 2014年3月7日 (星期五)
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記 2014年3月7日 (星期五)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2014年3月7日 (星期五)
中午十二時正

以網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式完成網上白表

申請付款的截止時間 2014年3月7日 (星期五)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示之截止時間 2014年3月7日 (星期五)
中午十二時正

截止辦理認購申請登記 2014年3月7日 (星期五)
中午十二時正

預期定價日 2014年3月8日 (星期六)

(1) 在南華早報 (英文) 及香港經濟日報 (中文)
公佈發售價、國際發售的踴躍程度、
香港公開發售的申請水平及香港公開發售項下
香港發售股份的配發基準 2014年3月12日 (星期三) 或之前

(2) 將透過本招股章程「如何申請香港發售股份－
公佈結果」一節所述各種渠道公佈
香港公開發售的分配結果 (連同成功申請人的
身份證明文件號碼 (如適用)) 2014年3月12日 (星期三)

(3) 將在聯交所網站www.hkexnews.hk和
本公司網站www.haichangholdings.com刊登
載有上述(1)及(2)的香港公開發售完整公佈 2014年3月12日 (星期三) 起

預期時間表

將可於 www.tricor.com.hk/ipo/result

(備有「按身份證搜索」功能)

查閱香港公開發售的分配結果 2014年3月12日(星期三)起

向根據香港公開發售申請而全部或

部分獲接納人士發出股票日期 2014年3月12日(星期三)或之前

向根據香港公開發售申請而全部或

部分獲接納人士(倘適用)或全部或部分不獲接納人士

發出退款支票或電子自動退款支付指示日期 2014年3月12日(星期三)或之前

股份預計開始於聯交所買賣日期 2014年3月13日(星期四)

以上預期時間表僅為概述。倘於**2014年3月7日(星期五)**上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始及截止辦理認購申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一節。有關全球發售的架構的詳情，包括全球發售的條件及香港發售股份的申請程序，請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

董事責任聲明

本招股章程（董事願共同及個別對此承擔全部責任）所載資料乃遵照公司條例、香港法例第571V章證券及期貨（在證券市場上市）規則以及上市規則，向公眾人士提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信：本招股章程所載之資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本招股章程所載之任何聲明或本招股章程本身產生誤導。

有關本招股章程之資料

閣下於作出投資決定時，應僅可倚賴本招股章程及申請表格所載的資料。本公司未授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不同的資料。閣下不應將本招股章程未載列之任何資料或未作出之任何聲明視作已經本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何承銷商及任何本公司董事或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何其他全球發售所涉及人員的授權而加以依賴。在任何情況下，交付本招股章程或發售、銷售或交付股份並不構成聲明，表示自本招股章程日期之後，並無發生可能會合理地導致本公司情況改變的事情或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期之後的任何日期仍然正確。

本招股章程僅就香港公開發售（全球發售的一部分）而刊發。本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件，供香港公開發售申請人參考。

提呈及銷售股份的限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每一名人士將須確認或因購買發售股份而被視為已確認，彼知悉本招股章程所述的發售股份的發售限制。

本公司並未在香港以外任何司法權區採取行動，以獲准公開提呈發售股份或派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲授權提呈發售或發出認購邀請的司法權區內或任何前述情況下，或向任何人士提呈發售或發出認購邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作亦不構成提呈發售或認購邀請。除該等司法權區適用證券法准許並已獲得相關證券監管部門的登記或授權或獲得豁免外，在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售股份須受限制並可能被禁止。

申請股份於聯交所上市

我們已向上市委員會申請本公司已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權及根據購股權計劃獲授的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）上市及買賣。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。謹此強調本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士，對於閣下因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任，概不負責。

匯率

本招股章程中出現部份人民幣金額換算為港幣及部份港幣金額換算為人民幣，僅為方便起見。除非另有說明，人民幣換算為港幣時採用的匯率為人民幣0.7874元兌換1.00港元，即中國人民銀行於2014年2月14日公佈的外匯交易匯率。本公司對任何人民幣金額或港幣金額能夠或本來能夠在相關日期按以上匯率或任何其他匯率進行兌換不作任何聲明。

其他

本招股章程所載若干金額及百分比數字經已作四捨五入調整。因此，若干表格所示總計數字未必為其上所列各數的算術總和。

除另有指明外，對本公司於全球發售完成後的任何股權的所有提述均假設超額配股權未獲行使。

於中國註冊成立的公司的英文名稱為其中文名稱的譯名，載於本招股章程僅供識別。

投資者須知

本招股章程由海昌控股有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，概不構成出售或招攬購買除香港發售股份外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的出售要約或招攬購買的要約。本公司概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份須受限制，除非在該等司法權區適用的證券法律准許情況下根據於有關證券監管機構的登記或獲其授權或豁免，否則不得進行該等事宜。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不符的資料。對於本招股章程並無載述的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、任何我們或彼等各自的董事或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	<u>頁次</u>
預期時間表	i
重要提示	iii
目錄	v
概要	1
釋義	13
技術詞彙	27
風險因素	29
前瞻性陳述	58
豁免遵守上市規則及豁免公司條例	59
董事及參與全球發售的各方	62
公司資料	67
行業概覽	69
監管概覽	83
歷史、重組及公司架構	114

目 錄

業務	143
與本公司控股股東的關係	213
關連交易	235
董事、高級管理層及僱員	239
主要股東	255
基石投資者	256
股本	258
財務資料	261
未來計劃及所得款項用途	349
承銷	351
全球發售的架構	362
如何申請香港發售股份	371
附錄一A — 本集團的會計師報告	IA-1
附錄一B — 發現王國的會計師報告	IB-1
附錄一C — 重慶加勒比海的會計師報告	IC-1
附錄二A — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IIA-1
附錄二B — 未經審核備考財務資料	IIB-1
附錄三 — 溢利估計	III-1
附錄四A — 本集團的物業估值報告	IVA-1
附錄四B — 重慶海昌加勒比海的物業估值報告	IVB-1
附錄五 — 本公司章程及開曼群島公司法概要	V-1
附錄六 — 法定及一般資料	VI-1
附錄七 — 遞交公司註冊處及供查閱的文件	VII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，故此未必載有全部可能對閣下重要之資料，閣下在決定投資於發售股份前應閱讀全份文件。

概覽

我們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。我們的主題公園可通過園內遊樂項目以及主題公園周邊的配套商用物業所提供的配套服務提供一種綜合性的主題公園、休閒、餐飲和購物體驗。根據歐睿調查，按2012遊客入園人次計算，我們是中國最大的海洋主題公園運營商（我們當年的入園人次達720萬，是最接近的競爭對手的兩倍以上）。

目前我們在中國大連、青島、天津、煙台、武漢及成都分別經營着六個海洋主題公園。作為重組的一部分，我們將於2014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。新增主題公園連同其他海洋主題公園從開業直至重組前一直由本公司的高級管理團隊運營。按入園人次計算，於2012年，我們的海洋主題公園及新增主題公園合共接待遊客逾940萬人次。根據歐睿調查，如果考慮到新增主題公園，按2012年入園人次計算，我們應是中國第二大主題公園運營商，並躋身全球十大主題公園運營商之列。於2010年、2011年及2012年及截至2013年9月30日止九個月，(i)經調整公園業務EBITDA分別為人民幣179.0百萬元、人民幣187.1百萬元、人民幣267.8百萬元及人民幣335.4百萬元，及(ii)經調整公園業務溢利淨額分別為人民幣55.0百萬元、人民幣22.8百萬元、人民幣70.6百萬元及人民幣174.2百萬元。⁽¹⁾

為了讓我們的公園遊客享受綜合旅遊體驗及使我們從主題公園週邊物業的潛在升值中獲益，我們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停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我們進一步開發及升級我們的主題公園提供額外資金來源。根據國際主題公園運營商的做法，我們的配套商用物業業務是我們項目開發過程的一個重要組成部份。通常做法是由同一個項目公司根據我們與當地有關政府部門協商制定的綜合項目設計，同時收購我們主題公園及配套商用物業的開發用地。項目設計通常的設想是主題公園以吸引遊客，促進該地區的整體發展為主，而配套商用物業則主要是支持和配合主題公園業務。於2010年、2011年、2012年及截至2013年9月30日止九個月，來自我們物業發展及持有分部的物業銷售額分別為人民幣397.8百萬元、人民幣133.0百萬元、人民幣230.3百萬元及人民幣125.5百萬元，已交付總建築面積分別為43,193平方米、14,182平方米、15,763平方米及8,323平方米。於2013年12月31日，我們已竣工的持作出售及持作投資的配套商用物業的總建築面積分別約為128,918平方米和126,321平方米。於2010年、2011年及2012年及截至2013年9月30日止九個月，我們的物業發展及持有分部產生的物業銷售分別為人民幣397.8百萬元、人民幣133.0百萬元、人民幣230.3百萬元及人民幣125.5百萬元，交付總樓面面積分別為43,193平方米、14,182平方米、15,763平方米及8,323平方米。截至2013年12月31日，我們持作出售及持作投資的已落成配套商用物業的總樓面面積分別為約60,712平方米（包括於2014年1月收購位於大連的2,299平方米）及113,650平方米。於2010年、2011年及2012年及截至2013年9月30日止九個月，經調整物業發展及持有EBITDA分別為人民幣173.8百萬元、人民幣31.2百萬元、人民幣94.2百萬元及人民幣36.7百萬元。於2010年、2011年及2012年，我們物業發展及持有分部的經調整溢利淨額為人民幣128.2百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣8.2百萬元，而截至2013年9月30日止九個月，我們物業發展及持有分部的經調整虧損淨額為人民幣69.8百萬元⁽¹⁾。

⁽¹⁾ 有關經調整EBITDA及經調整溢利淨額的分部數據的計算方式及在計算該等經調整數據（不應被視為替代任何標準國際財務報告準則的計量）時的限制，請參閱「一本集團合併財務資料概要－若干經營及財務數據」的腳註及提示性附註。

來自我們公園業務的收入由2010年的人民幣386.3百萬元增至2011年的人民幣536.4百萬元，再增至2012年的人民幣633.4百萬元以及截至2013年9月30日止九個月的590.1百萬元。於2010年、2011年及2012年及截至2013年9月30日止九個月，我們的總收入分別為人民幣799.2百萬元、人民幣683.7百萬元、人民幣889.0百萬元及人民幣799.2百萬元。假設我們已分別於有關期間首日收購新增主題公園，按備考基準，於2012年以及截至2013年9月30日止九個月，我們的總收入將分別達人民幣1,112.9百萬元及人民幣1015.6百萬元。有關收購事項產生的經擴大集團未經審核備考合併財務資料的詳情，載於本招股章程「財務資料－未經審核備考財務資料」附錄二A的核數師報告。

多個中國政府部門於2013年3月頒佈了主題公園意見，意見首次界定了「主題公園」並根據中國法律就按地盤面積及總投資額劃分的不同規模的主題公園澄清了項目審批規定。主題公園意見的主要政策變化之一是禁止使用批作公園開發用地的土地發展住宅或商用物業。主題公園意見項下界定的主題公園的主要特徵是封閉式運營。為免生疑問，本招股章程所使用的「主題公園」一詞與「技術詞彙」一節所界定者相同，但不同於「釋義」一節內參考相關中國法規界定的「2013年意見下的主題公園」。主題公園意見頒佈之前，中國的主題公園項目（包括我們的主題公園及新增主題公園）採用一個截然不同且較不清晰的項目審批機制，經我們的中國法律顧問確認，上述主題公園均符合當時實行的項目審批規定。請參閱「業務－我們的主題公園及新增主題公園的項目審批」。

競爭優勢及業務策略

我們相信，以下競爭優勢使我們有別於我們的競爭對手並鑄就了我們的成功：(1)我們是中國最大的海洋主題公園運營商；(2)我們擁有中國最大的海洋動物種群以及行業領先的動物護理專業知識；(3)我們擁有行業領先的營運實力；(4)我們處於有利地位，能夠充分利用中國旅遊業及主題公園市場的巨大增長潛力；(5)我們享有主題公園與配套商用物業的協同效應；(6)我們擁有資深的管理和技術團隊；及(7)我們的戰略投資者堅決支持我們的業務模式。

我們的未來發展戰略包括：(1)繼續打造全國性主題公園品牌；(2)不斷提高我們現有主題公園的利潤；(3)繼續擴大我們的產品組合；(4)進一步促進配套商用物業的發展；及(5)繼續支持物種保護、可持續發展及動物養護。

我們的主題公園和配套商用物業

我們的主題公園和新增主題公園位於環渤海經濟圈、華中及成渝經濟圈等經濟發達地區的各主要城市，提供各式各樣的主題體驗，借此吸引本地及外地遊客。這些主題公園為遊客提供驚險刺激及具教育意義的遊玩體驗，由吸引探索興趣及使遊客可欣賞大自然的動物接觸及展覽，以至驚險刺激的過山車、滑水及精彩表演等。作為我們項目發展過程的一個重要組成部份，我們亦開發我們主題公園週邊的配套商用物業，希望既能豐富我們主題公園的產品及服務項目，又能從我們的投資物業的銷售及出租上獲得額外收入。請參閱「業務－配套商用物業的營運」。

概 要

下表載列我們主題公園及新增主題公園及其各自的配套商用物業的資料。請參閱「業務－我們主題公園及其配套商用物業的概覽」。

	開業年份	主題公園的 佔地面積 (平方米) ¹	主題公園的 建築面積 (平方米) ²	經營季節	配套商用物業的 實際或擬定用途 ⁵	持投資或 出售的竣工 物業的 建築面積 (平方米) ⁵	開發中 物業的 建築面積 (地下建築 面積) (平方米) ⁵	持作未來 開發的物業 的建築面積 (地下建築 面積) (平方米) ⁵
我們的主题公園								
大連老虎灘海洋公園.....	2002年	20,353	38,151	全年	商業街 ⁶	12,671 ⁶	零	零
青島極地海洋世界.....	2006年	117,675	45,357	全年	商業街	16,735	零	零
成都極地海洋世界.....	2010年	240,048	48,600	全年	商業街、會所、 辦公室及酒店	44,087	46,126 (12,135)	零
天津極地海洋世界.....	2010年	30,495	49,289	全年	商業街及服務公寓	44,291	59,006 (12,118)	120,749 (37,938)
煙台鯨鯊館、兩岱山溫泉館...	2011年	156,604	31,886	全年	商業街	10,649	零	零
武漢極地海洋世界.....	2011年	279,476	42,788	全年	商業街及服務公寓	45,929	零	250,542 (58,190)
新增主题公園								
大連發現王國.....	2006年	466,896	70,756	3月至11月 ⁴	無	零	零	零
重慶加勒比海水世界.....	2009年	65,130	零 ³	4月至10月 ⁴	商業街	46,191	零	54,095 (9,758)

附註：

- 由於若干主題公園及其配套商用物業的土地使用權乃記錄於單獨一張或多張土地使用權證，上述土地在主題公園及其配套商用物業之間並無明確分配，此欄所示地塊亦可能包括配套商用物業用地。
- 此欄所示建築面積乃基於主題公園內建築物有關的內部記錄。
- 因為重慶加勒比海水世界為水公園，並無地面建築物，因此公園的總建築面積為零。
- 任何年份內新增主題公園的實際運營季節的起止時間取決於該年份的天氣狀況。
- 截止2013年12月31日的配套商用物業的統計數據乃根據載列於本招股章程附錄四A及四B附錄的物業估值報告計算得出。
- 大連配套商用物業大連漁夫碼頭由我們最近收購，收購事宜已於2014年1月完成。總建築面積包括於2014年1月收購的2,299平方米建築面積。

經過多年努力，我們在主題公園項目開發的每個步驟均已形成較強綜合實力，並已建立起一套標準化管理體系，使我們能夠向主題公園遊客提供高品質的服務，並通過向訪客提供綜合性旅行體驗使主題公園與其配套商用物業之間的協同效應最大化，將成熟的業務模式複製到新的經營地點。此外，我們計劃開發另外兩個主題公園，即三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界。請參閱「業務－將予開發的主題公園」及「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－開發三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界面對不明朗因素」。我們的三亞項目是一個將予開發的主題公園項目，構成我們推廣全國性主題公園品牌及擴大主題公園組合的戰略組成部份。儘管我們相信三亞項目將是一個以娛樂為主題的公園區域，且這一點亦得到公眾認可，但根據我們與三亞當地政府部門的訪談及中國法律顧問的意見，我們的三亞項目並不被視作2013年意見下的主題公園，因為三亞項目是一個計劃開放式運營的以娛樂為主題的公園區域，而非具有特定主題的封閉式公園。請參閱「監管概覽－規例－項目審批機制」。

我們的動物

我們相信，我們在本行業競爭優勢明顯，動物種類繁多，亦有能力設計各類差異化及互動性節目來展示我們的動物。於2013年12月31日，我們的動物種群包含約30種500多隻海洋和極地動物以及超過40,000多條魚類、珊瑚及水母等其他動物，包括10餘種，約500條大型鯊魚。我們擁有一支逾600人的訓練有素的動物護理員團隊，以促進我們的動物養護及生存環境，並得到國際獸醫顧問及伙伴的支援。我們相信，我們在保護動物的安康方面的專業知識及熱忱將繼續為我們業務的可持續發展作出貢獻。請參閱「業務－我們的動物」。

客戶及供應商

主題公園業務

我們主題公園業務的主要客戶為主題公園遊客，包括來自我們主題公園營運地區以外的外地旅客及居住在該地區的本地遊客。我們主題公園業務的供應商主要包括我們就主題公園建設聘請的建築工程公司、動物及動物相關維生系統的供應商、大型及高科技娛樂設施的設備供應商及為支持我們例行維修及營運的原材料及商品供應商。

配套商用物業業務

我們的配套商用物業業務主要從購買我們配套商用物業的買方及租賃我們配套商用物業的租戶獲取收入。我們的配套商用物業業務的供應商主要包括我們聘請的建設物業的建築公司及建築材料的供應商以及其他服務供應商如物業管理公司。

與本公司控股股東的關係

緊接全球發售完成後（不包括根據超額配股權獲行使可能配發及發行的任何股份及根據購股權計劃將予發行的股份），曲乃杰將間接透過海昌BVI擁有本公司發售後經擴大已發行股本約53.48%權益，因此連同海昌BVI將繼續成為我們的控股股東。因此，根據本公司章程大綱、細則及開曼公司法的規定，由於持有我們股本的實益控股權及身為董事會主席的地位，曲乃杰先生將能夠藉投票而對我們的業務或對我們及其他股東有重大影響的事情行使重大影響力。請參閱「與本公司控股股東的關係」一節。

本集團合併財務資料概要

下表呈列本集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年9月30日止九個月的合併財務報表概要，乃摘錄自本招股章程附錄一A的會計師報告。本集團的歷史財務資料並不包括新增主題公園及有關配套商用物業的業績。

概 要

合併損益表摘要

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月，			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	%		%		%		%		%	
	(未經審核)									
	(人民幣千元，除百分比外)									
收入	799,212	100.0	683,731	100.0	889,014	100.0	639,920	100.0	779,168	100.0
毛利	417,224	52.2	299,658	43.8	399,667	45.0	303,700	47.5	392,850	50.4
除稅前溢利	294,729	36.9	116,080	17.0	187,044	21.0	70,779	11.1	175,680	22.5
所得稅開支	(111,619)	(14.0)	(70,590)	(10.3)	(108,171)	(12.2)	(41,858)	(6.5)	(71,290)	(9.1)
年/期內溢利/(虧損) ..	<u>183,110</u>	<u>22.9</u>	<u>45,490</u>	<u>6.7</u>	<u>78,873</u>	<u>8.9</u>	<u>28,921</u>	<u>4.5</u>	<u>104,390</u>	<u>13.4</u>

若干經營及財務數據

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(未經審核)				
	(人民幣千元，百分比或另有指明者除外)				
公園業務毛利率	53.5%	45.3%	42.8%	48.3%	55.7%
物業發展及持有毛利率	51.0%	38.8%	51.3%	45.9%	43.0%
經調整公園業務EBITDA ^{(1)*}	178,987	187,142	267,758	242,002	335,373
經調整物業發展及持有EBITDA ^{(2)*}	173,815	31,183	94,193	33,802	36,705
經調整公園業務溢利淨額 ^{(3)**}	54,924	22,849	70,629	68,710	174,192
經調整物業發展及持有溢利/ (虧損)淨額 ^{(4)**}	128,186	22,641	8,244	(39,789)	(69,802)
公園業務購票入場人次(百萬人次) ...	3.91	5.43	5.81	4.89	5.44
交付物業發展及持有的建築面積 (平方米)	43,193	14,182	15,763	7,256	8,323

附註：

* 經調整公園業務EBITDA及經調整物業發展及持有EBITDA並非國際財務報告準則的標準計量準則而作為補充披露呈列，因為我們的董事相信彼等廣泛用於衡量主題公園經營商及房地產開發商的表現，並作為其估值的主要基礎。我們的董事利用該等經調整計量衡量公園業務及物業發展及持有分部的經營業績，並用於對比該等分部與我們競爭對手的經營業績。我們亦呈列該等經調整計量，原因是其為若干投資者用來衡量公司承擔及償還債務、作出資本開支以及應付所需營運資金能力的方法。然而，該等經調整計量不應被視為替代任何根據國際財務報告準則確定的衡量標準。我們利用經調整計量作為其中一項比較工具，而經調整計量連同國際財務報告準則，有助評估本集團的經營業績。我們計算公園該等經調整計量的方法亦可能與其他公司所採用的計算方法不同，因此可資比較程度有限。

** 公園業務及物業發展及持有兩個分部的經調整溢利淨額並非根據國際財務報告準則的標準計量及按照經營兩個業務分部的各獨立實體的相關未經審核管理賬目作為補充披露呈列。該等經調整分部溢利淨額數據乃根據主觀調整及假設得出，故倘該等分部作為獨立集團或法人實體獨立經營，則該等數據可能無法代表各分部的實際業績。於計算經調整分部溢利淨額時拆分融資成本及所得稅開支的安排乃由於以下原因而受到各種限制：(i)我們於青島的其中一家主要附屬公司經營同一家項目公司下的兩個分部，故其財務報表包括兩個分部的經營業績；(ii)我們於武漢、天津、煙台及成都的主題公園及其配套商用物業由按照中國法律不屬於法人實體的分公司經營，故無須單獨繳納所得稅或單獨產生融資成本；及(iii)通過分公司經營兩個分部的武漢、天津、煙台及成都的附屬公司於往績記錄期間的若干期間內並無產生所得稅開支，因為彼等已動用各自的累計稅項虧損作為稅務抵免。由於上述限制，經調整分部溢利淨額不應視為(i)替代我們的經營溢利作為我們或任何我們的分部表現的指標，(ii)替代經營活動所得現金流作為流動性計量或(iii)替代按照國際財務報告準則厘定的任何其他計量。

概 要

- (1) 經調整公園業務EBITDA指公園業務除稅前溢利／(虧損)金額加物業、廠房及設備折舊、預付土地租賃款項攤銷及公園業務的融資成本。公園業務的除稅前溢利／(虧損)指(i)我們兩家大連項目公司(該兩家項目公司在於大連經營我們的主題公園及一家四維影院)的除稅前溢利／(虧損)；(ii)我們在武漢、天津、煙台及成都四家分公司(該四家公司於該等城市經營我們四家主題公園)的除稅前溢利／(虧損)；(iii)青島一家項目公司(該公司經營著我們在青島的一家主題公園)的主題公園業務應佔除稅前溢利／(虧損)及(iv)關連公司利息收入的總和。公園業務的融資成本指(a)以我們公園業務的物業、廠房及設備及其他資產抵押的銀行及其他借款及(b)用於向我們的關連公司提供公司間貸款的銀行及其他借款的融資成本。關連公司所得利息收入全額計入經調整公園業務EBITDA的計算，因為誠如上文所討論者，於往績記錄期間用於向關連公司提供墊款的銀行借款的相關融資成本全額列入公園業務的融資成本。由於青島項目公司同時經營主題公園及商用物業業務，因此難以拆分其主題公園及商用物業業務之間的銷售及市場推廣開支以及行政開支。為化繁為簡及反映青島項目公司側重於其主題公園業務的事實，我們將其所有銷售及市場推廣開支以及行政開支分配至其主題公園業務。
- (2) 物業發展及持有的經調整EBITDA指物業發展及持有的除稅前溢利／(虧損)加本集團融資成本扣除上文腳註(1)所述公園業務的融資成本，並減(x)投資物業公平值收益／(虧損)及(y)發展中物業及持作出售的落成物業重新分類為投資物業的重估收益的總和。概無折舊或攤銷費用分配至該分部。物業發展及持有的除稅前溢利／(虧損)指(i)我們在武漢、天津、煙台及成都四家經營我們於該等城市的配套商用物業的分公司的除稅前溢利／(虧損)；(ii)青島商用物業的毛利及收益；及(iii)海昌中國商用物業應佔除稅前溢利／(虧損)之和。上述四家分公司僅經營我們於有關城市的配套商用物業，其財務資料於我們的合併財務報表在由我們的申報會計師審核時用作相關管理賬目。由於青島項目公司同時經營主題公園及商用物業業務，因此難以拆分其主題公園及商用物業業務之間的銷售及市場推廣開支以及行政開支。為化繁為簡及反映青島項目公司側重於其主題公園業務的事實，我們將其所有銷售及市場推廣開支以及行政開支分配至其主題公園業務，並在計算物業發展及持有的經調整EBITDA時計入商用物業業務的毛利及收益。海昌中國過往曾開發及銷售商用物業。作為重組的一部份，海昌中國成為經營中國附屬公司的境內控股公司，已終止其物業開發業務(持有大連老虎灘漁人碼頭除外)。
- (3) 經調整公園業務溢利淨額指上文腳註(1)所述公園業務除稅前溢利／(虧損)，減分配至公園業務的所得稅。分配至公園業務的所得稅包括三家經營我們於青島及大連的主題公園及於大連的四維影院的項目公司的中國所得稅。該等所得稅不反映於武漢、天津、煙台及成都的經營我們四家剩餘主題公園的四家分公司應佔中國所得稅影響，因為該等四家分公司本身不是法人實體及因此無須單獨繳納中國企業所得稅。
- (4) 經調整物業發展及持有溢利／(虧損)淨額指上文腳註(2)所述物業發展及持有除稅前溢利／(虧損)，減(i)(x)投資物業公平值收益／(虧損)及(y)發展中物業及持作出售的落成物業重新分類為投資物業的重估收益的總和及(ii)本集團扣除分配至公園業務的所得稅後的所得稅開支。

截至2010年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，倘不包括投資物業的公平值損益、發展中物業重新分類為投資物業以及持作出售的落成物業重新分類為投資物業後的重估收益及相關稅項影響，本集團經調整溢利分別為人民幣142.6百萬元及人民幣55.6百萬元，且本集團截至2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月分別錄得經調整虧損人民幣34.3百萬元、人民幣31.2百萬元及人民幣10.7百萬元，及本集團經調整虧損率分別為5.0%、3.5%及1.7% (主要由於主題公園折舊及利息開支水平佔我們公園營運收入的較高百分比，主要來自我們於2010年及2011年在武漢、煙台、天津及成都新開的主題公園)。

合併財務狀況表摘要

	於12月31日			於9月30日，
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
非流動資產總值	2,322,999	3,239,356	3,908,613	3,638,863
非流動負債總額	1,455,887	3,064,909	3,058,918	2,982,128
總流動資產	2,638,131	4,318,903	3,838,571	4,009,854
總流動負債	2,564,128	3,830,159	3,544,406	3,479,157
淨流動資產	74,003	488,744	294,165	530,697
總權益	941,115	663,191	1,143,860	1,187,432

概 要

精選分部資料

我們的收入主要來自兩大業務分部：(i)公園運營；及(ii)物業發展及持有。我們亦從若干其他業務營運中賺取少部分的收入。我們的收入已扣除營業稅及附加費，再與分部間銷售作抵銷後呈列。

下表載列於所示期間我們按業務分部分析的收入細明：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，除百分比外)									
公園運營：	386,260	48.3	536,350	78.4	633,407	71.2	512,693	80.1	590,114	75.7
物業發展及持有：	412,952	51.7	146,947	21.5	250,094	28.1	122,116	19.1	147,046	18.9
其他：	-	-	434	0.1	5,513	0.6	5,111	0.8	42,008	5.4
合計	799,212	100.0	683,731	100.0	899,014	100.0	639,920	100.0	779,168	100.0

公園業務

下表載列於所示期間我們六個主題公園的收入細明：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
大連老虎灘海洋公園	127,074	32.9	134,296	25.0	141,708	22.4	115,356	22.5	126,168	21.4
青島極地海洋世界	135,616	35.1	165,261	30.8	214,323	33.8	183,554	35.8	222,899	37.8
成都極地海洋世界	89,380	23.1	107,928	20.1	92,722	14.6	69,110	13.5	78,042	13.2
天津極地海洋世界	34,190	8.9	88,119	16.4	73,201	11.6	58,322	11.4	67,816	11.5
煙台鯨鯊館	-	-	10,760	2.0	26,545	4.2	21,742	4.2	20,425	3.5
武漢極地海洋世界	-	-	29,986	5.6	84,908	13.4	64,609	12.6	74,764	12.7
合計	386,260	100.0	536,350	100.0	633,407	100.0	512,693	100.0	590,114	100.0

我們的公園業務主要透過銷售我們主題公園的入場門票產生收入，於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月，分別佔我們總收入的44.7%、71.6%、64.9%及69.6%。由於我們公園業務的季節性，我們主題公園的入園人次一般集中於五月至十月，每年我們公園業務的大部份收入亦產生於該期間。下表載列我們六個主題公園的主要經營數據。請參閱「財務資料－精選合併損益表項目的描述－收入－公園營運」。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
門票銷售 (人民幣千元)	357,073	489,248	577,353	470,118	542,013
購票入場人次 (百萬人次)	3.91	5.43	5.81	4.89	5.44
平均票價 (人民幣元/人)	91.3	90.1	99.4	96.1	99.6

概 要

物業發展及持有

我們物業發展及持有分部的大部份收入來自我們的物業銷售。於2010年、2011年及2012年及截至2013年9月30日止九個月，我們的物業發展及持有分部產生的物業銷售分別為人民幣397.8百萬元、人民幣133.0百萬元、人民幣230.3百萬元及人民幣125.5百萬元，交付總樓面面積分別為43,193平方米、14,182平方米、15,763平方米及8,323平方米。截至2013年12月31日，我們持作出售及持作投資的已落成配套商用物業的總樓面面積分別為約60,712平方米（包括於2014年1月收購位於大連的2,299平方米）及113,650平方米。請參閱「業務－配套商用物業的營運」及「財務資料－精選合併損益表項目的描述－收入－物業發展及持有分部」。

重要財務比率

下表載列於所示日期或期間，我們的重要財務比率：

	於12月31日及截至該日止年度			於9月30日 及截至該日 止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
權益回報率 ⁽¹⁾	22.9%	8.3%	5.9%	11.5% ⁽⁵⁾
總資產回報率 ⁽²⁾	3.7%	0.6%	1.0%	1.8% ⁽⁵⁾
流動比率 ⁽³⁾	1.0x	1.1x	1.1x	1.2x
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	95.5%	261.1%	154.1%	160.8%

(1) 權益回報率乃按年度／期內本公司擁有人應佔溢利除以有關年度／期間末本公司擁有人應佔總權益計算。

(2) 總資產回報率乃按年度／期內溢利除以有關年度／期間末的總資產計算。

(3) 流動比率乃按總流動資產除以總流動負債計算。

(4) 淨債務權益比率乃按有關年度／期間末的淨負債除以總權益計算。淨債務相等於(i)計息銀行及其他借款與(ii)應付關連公司款項之和減(i)現金及現金等值物與(ii)應收關連公司款項之和。

(5) 該比率已年化。

融資資源及要求

我們的主題公園運營及物業發展項目需要大量的資金投入，用於土地收購、建設及維護。為支援我們主題公園業務的擴張（包括於2010年開業的兩個主題公園及於2011年開業的另外兩個主題公園）以及配套商用物業的開發，我們的計息銀行及其他借貸於往績記錄期間有所增加，截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，分別為人民幣1,121.4百萬元，人民幣4,111.1百萬元，人民幣3,843.2百萬元及人民幣3,513.3百萬元。因此，我們過往的負債水平較高，我們截至以上日期的淨債務權益比率分別為95.5%、261.1%、154.1%和160.8%。

概 要

我們相信，我們的流動性需求處於可控範圍，我們打算主要通過銀行及其他借貸、經營現金流、我們配套商用物業的預售及銷售所得款項以及全球發售所得款項淨額來滿足該等流動性需求。另外，我們計劃在上市前先清償所有應收及應付關連公司的公司間貸款。在所有這些公司間貸款清償之後，根據我們於2013年9月30日的結餘情況，我們預計將從關連公司獲得約人民幣1,013百萬元的款項淨額。由於我們的主題公園業務的季節性，我們在收入及經營現金流量方面過去經歷過並將繼續經歷季節性波動。為減少季節性波動，我們依賴銀行及其他借貸來滿足淡季的營運資金需求，我們亦努力通過對資產和負債以及相關年度的現金流的有效管理，保持流動性的最佳水平。我們已制定計劃和預算編製程序，並密切監控我們的現金流及流動資金狀況，以確保我們有充足的流動性來滿足我們的經營和增長目標。

新增主題公園的財務資料概要

下表呈列新增主題公園於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年9月30日止九個月的財務報表概要，乃摘錄自本招股章程附錄一B及附錄一C的會計師報告。

大連發現王國損益及全面收益表摘要

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，除百分比外)									
收入	150,128	100.0	183,603	100.0	189,332	100.0	174,741	100.0	196,710	100.0
毛利	32,391	21.6	60,257	32.8	52,913	27.9	60,622	34.7	78,572	39.9
除稅前溢利	3,199	2.1	24,724	13.5	17,375	9.2	32,402	18.5	47,314	24.1
所得稅開支	(20)	(0.0)	-	-	(2,300)	(1.2)	(6,057)	(3.5)	(11,783)	(6.0)
年/期內除稅後溢利										
及全面收益總額	<u>3,179</u>	<u>2.1</u>	<u>24,724</u>	<u>13.5</u>	<u>15,075</u>	<u>8.0</u>	<u>26,345</u>	<u>15.1</u>	<u>35,531</u>	<u>18.1</u>

重慶加勒比海水世界損益及全面收益表摘要

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，除百分比外)									
收入	27,691	100.0	37,353	100.0	34,538	100.0	32,416	100.0	39,715	100.0
毛利	7,941	28.7	12,578	33.7	8,122	23.5	13,961	43.1	19,120	48.1
除稅前溢利	11,780	42.5	764	2.0	6,410	18.6	13,366	41.2	18,452	46.5
所得稅開支	(3,081)	(11.1)	(393)	(1.1)	(5,157)	(14.9)	(3,815)	(11.8)	(4,133)	(10.4)
年/期內稅後溢利										
及全面收入總額	<u>8,699</u>	<u>31.4</u>	<u>371</u>	<u>1.0</u>	<u>1,253</u>	<u>3.6</u>	<u>9,551</u>	<u>29.5</u>	<u>14,319</u>	<u>36.1</u>

風險因素

我們的業務承受多項風險，包括但不限於與我們的整體業務有關的若干風險以及與我們的公園業務分部及物業發展及持有分部有關的特定風險。尤其是，雖然我們與相關當地政府部門或指定國有企業就上海海昌極地海洋世界及三亞海棠灣夢幻世界訂立相關合作或投資協議，上海及三亞項目的開發仍面臨不確定性。雖然我們已就三亞項目的旅遊相關部分訂立土地租賃合約，我們無法保證一定能按要求通過招標拍賣掛牌程序取得土地使用權，並按可接受的條款或任何條款發展上海項目或三亞項目的配套商用物業。我們在取得必要的政府批文或達到預期經營業績方面還可能會面臨其他的挑戰。

此外，我們還面臨以下主要風險，包括：(1)中國政府不時採取限制性措施，以限制或加強對主題公園或旅遊相關商用物業發展的控制可能會抑制我們開發新主題公園項目的能力；(2)選擇性消費支出或消費者信心的下降可能對我們造成不利影響；(3)我們的物業發展及持有業務取決於中國房地產市場的表現；及(4)我們的經營業績包括未變現投資物業重估調整，該因素可能在各段財務期間大幅波動。閣下在決定投資我們的股票時應仔細閱讀本招股章程「風險因素」一節。

截至2013年12月31日止年度的溢利預測

截至2013年12月31日止年度的本公司擁有人應佔

未經審核估計合併溢利 ⁽¹⁾	不少於人民幣83百萬元 (相等於105百萬港元)
未經審核備考預測每股盈利 ⁽²⁾	不少於人民幣2.08分 (相等於2.64港仙)

附註：

- (1) 截至2013年12月31日止年度本公司擁有人應佔未經審核估計合併溢利的基準載於本招股章程附錄三。
- (2) 未經審核備考預測每股盈利的計算乃基於截至2013年12月31日止年度本公司擁有人應佔未經審核估計合併溢利，並假設全球發售已於2013年1月1日完成及截至2013年12月31日止年度本公司已發行總共4,000,000,000股股份。計算乃假設超額配股權未獲行使。

概 要

發售統計數據

此表中所有統計數據乃基於假設超額配股權將不會行使計算得出。

	根據發售價每股 2.68港元計算	根據發售價每股 2.18港元計算
完成全球發售後市值 ⁽¹⁾	10,720百萬港元	8,720百萬港元
未經審核備考每股經調整有形資產淨值 ⁽²⁾	人民幣0.75元	人民幣0.65元

附註：

- (1) 市值乃假設緊隨全球發售及資本化發行完成後預期將發行4,000,000,000股股份計算。
- (2) 未經審核備考每股經調整有形資產淨值經作出本招股章程附錄二B「未經審核備考財務資料」所述的調整及基於根據全球發售將分別以發售價2.18港元及2.68港元發行4,000,000,000股的股份計算得出。

上市開支

截至2013年9月30日，我們就全球發售已產生開支人民幣5.8百萬元，其中人民幣4.4百萬元已入賬列作截至2013年9月30日止九個月的行政開支，而剩餘部份人民幣1.4百萬元將於上市後以股份溢價抵銷。到全球發售完成時，我們預期會進一步產生上市開支約人民幣100.0百萬元，其中人民幣30.7百萬元將確認為我們的行政開支，餘下人民幣69.3百萬元將於上市後以股份溢價抵銷。

所得款項用途

我們估計，經扣除承銷費及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後，我們將自全球發售獲得的所得款項淨額將約為2,295.6百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.43港元（即發售價範圍的中位數）及假設超額配股權未獲行使）。

我們擬將全球發售的所得款項淨額作如下用途：

金額	佔所得款項 淨額百分比	用途
1,147.8百萬港元 . .	50%	發展上海海昌極地海洋世界
918.2百萬港元 . . .	40%	發展三亞海棠灣夢幻世界
229.6百萬港元 . . .	10%	營運資金

倘發售價定於指示發售價範圍之高端或低端，全球發售之所得款項淨額（假設並無超額配股權獲行使）將分別增加至約2,538.1百萬港元或減少至約2,053.1百萬港元。在該情況下，我們將就以上所得款項淨額的擬定用途按比例增撥或扣減金額。

於所得款項淨額並未即時用作上述用途及在適用法律及規例許可之情況下，我們擬將所得款項淨額存放作為短期存款及／或貨幣市場工具。如以上所得款項的擬定用途出現任何變化，我們將作出適當公佈。

概 要

如果所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們計劃通過多種途徑籌集所需資金，包括經營所得現金及銀行融資。

倘若上海海昌極地海洋世界及／或三亞海棠灣夢幻世界的任何部份不再按計劃進行，包括由於未能取得土地使用權、所需審批、政府政策轉變而導致我們任何物業發展項目變成商業上不可行，或不可抗力事件等，董事將評估形勢、物色其他潛在發展項目（包括擴大我們的現有主題公園、發展新項目及／或在中國收購新項目或土地用於發展），並將全球發售所得款項的未動用部分用於該等項目。於最後實際可行日期，我們尚未發現或確定任何收購目標，可將全球發售所得款項淨額投入其中。我們希望物色發展機遇及選擇適合我們整體品牌定位和發展策略的收購目標。有關我們項目規劃進程的詳情，請參閱「業務－項目開發程序」。倘若上海海昌極地海洋世界及／或三亞海棠灣夢幻世界的任何部份不再按計劃進行，本公司董事亦會考慮將全球發售所得款項之未動用部份用於償還我們的現有銀行貸款及其他借貸以及由此附帶的利息。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展

根據截至2013年11月30日止兩個月的未經審核合併中期簡明財務報表（已由我們的申報會計師按照國際審計及保證標準委員會頒行的國際審閱準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱）及截至2013年9月30日止九個月的經審核合併財務報表，截至2013年11月30日止十一個月，我們的收入從截至2012年11月30日止十一個月的人民幣795.1百萬元增加15.7%至人民幣920.3百萬元，主要是由於門票銷售及園內消費增加（主要受我們的大部份主題公園的入園人次增加的推動）。截至2013年11月30日止十一個月，我們的公園業務收入從截至2012年11月30日止十一個月的人民幣608.3百萬元增加14.1%至人民幣694.3百萬元。同期物業銷售由人民幣163.8百萬元減少15.4%至人民幣138.6百萬元，主要是由於我們於成都的已交付商用物業的總樓面面積減少。

截至2013年12月31日止年度，我們六個主題公園的購票入場人次由2012年的約5.8百萬人次增加至2013年的約6.5百萬人次。我們亦於2013年12月開始確認我們於天津的商業街物業銷售，而於2013年12月確認於成都的商用物業銷售後，我們於成都的商用物業銷售（構成2012年我們物業銷售的主要部份）於2013保持相對穩定。2013年，於天津的已售出及已交付商用物業的總樓面面積為6,913平方米。

從2013年9月30日至2014年1月31日（債務的最後實際可行日期），我們的計息銀行及其他借貸減少6.5%至人民幣3,284.6百萬元，主要由於在到期時償還了銀行貸款。

本公司董事確認，自2013年9月30日直至本招股章程刊發日期，本公司的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，亦未發生任何可能嚴重影響本招股章程附錄一A所載會計師報告內容的事件。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載的涵義。

「ABMA」	指	動物行為管理聯盟
「收購事項」	指	作為重組的一部分，根據訂立日期為2013年9月24日的股權轉讓協議收購大連海昌發現王國的全部權益及根據訂立日期為2013年9月23日的股權轉讓協議收購重慶海昌加勒比海的全部權益
「新增主題公園」	指	我們將於收購事項完成後收購的大連發現王國和重慶加勒比海水世界。請參閱「歷史、重組及公司架構－我們的重組－第五階段重組」
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或視乎文義指以上任何一種表格
「細則」或 「章程細則」	指	本公司於2014年2月23日有條件採納的組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄五
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行全面開放辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	按照本招股章程附錄六「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－3.於2014年2月23日通過的股東書面決議案」一節提述，本公司股份溢價賬的288,560.8004美元進賬額資本化時所作的2,885,608,004股的股份發行
「開曼公司法」或 「公司法」	指	開曼群島公司法第22章（一九六一年法例三（經綜合及修訂））
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及操作的中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統 結算參與者」	指	獲准參與中央結算系統的直接參與者或全面結算參與者
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准參與中央結算系統的託管商參與者
「中央結算系統 投資者戶口持有人」	指	獲准參與中央結算系統的投資者戶口持有人，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「成都極地」	指	成都極地海洋實業有限公司，一家於2003年12月18日於中國成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「成都極地海洋世界」	指	由成都極地經營的一家成都海洋主題公園
「上海大世界 基尼斯總部」	指	一家於1992年於中國註冊成立的獨立公司
「重慶加勒比海水世界」	指	由重慶海昌加勒比海經營的一家重慶海水公園。除文義另有所指外，本招股章程中所提及重慶加勒比海水世界的財務資料指本招股章程附錄一C所載重慶海昌加勒比的財務資料
「重慶海昌加勒比海」	指	重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司，一家於2012年1月18日於中國成立的公司及海昌房地產的全資附屬公司，其將由本集團收購，而收購最遲將於2014年12月31日完成
「重慶實業」	指	重慶極地實業有限公司，一家於2003年7月15日於中國成立的公司及海昌房地產的全資附屬公司，我們的關連人士
「第59號通知」	指	於2009年4月30日由財政部和國家稅務總局聯合頒佈的關於企業重組業務企業所得稅處理若干問題的通知，具有追溯效力並自2008年1月1日起生效

釋 義

「《中國水生野生動物》 文章」	指	由中國全國水生野生動物保護分會主辦及由中國漁政指揮中心監督的《中國水生野生動物》雜誌2013年9月刊第46頁至53頁出現的一篇題為《海昌（中國）：旅遊王國的中國夢》的文章。
「國家旅遊局」	指	中華人民共和國國家旅遊局
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例（經不時修訂或補充）
「本公司」	指	海昌控股有限公司，一家於2011年11月21日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	曲乃杰及海昌BVI
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「大連四維影院公司」	指	大連老虎灘四維影院有限公司，一家於2001年5月25日於中國成立的公司，由海昌旅遊及海昌集團公司分別持有49%及51%
「大連發現王國」	指	由大連海昌發現王國經營的一家大連遊樂園。除文義另有所指外，本招股章程所提及大連發現王國的財務資料指本招股章程附錄一B所載大連海昌發現王國的財務資料
「大連發現王國酒店」	指	毗鄰大連發現王國的大連度假酒店及由大連海昌發現王國經營
「大連星期五大道」	指	大連星期五大道商業服務有限公司，一家於2003年5月13日於中國成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「大連海昌發現王國」	指	大連海昌發現王國主題公園有限公司，一家於2012年5月28日於中國成立的公司，由歐力士中國、海昌亞洲香港及海昌集團公司分別持有15%、78.51%及6.49%，本集團將最遲於2014年12月31日完成對其之收購

釋 義

「大連老虎灘」	指	大連老虎灘海洋公園有限公司，一家於2001年2月13日於中國成立的公司及我們擁有58.3%權益的附屬公司
「大連老虎灘海洋公園」	指	由大連老虎灘經營的綜合旅遊景點，位於大連老虎灘樂園
「大連老虎灘樂園」	指	由虎灘樂園在大連經營的一家樂園，大連老虎灘海洋公園位於該樂園內
「大連老虎灘極地館」	指	位於大連老虎灘樂園的水族館，為大連老虎灘海洋公園的一部分
「大連聯運」	指	大連聯運有限公司，一家於1986年1月3日在中國成立的公司，由海昌集團公司全資擁有，我們的關連人士
「董事」	指	本公司董事
「E.A.A.M.」	指	歐洲水生哺乳動物協會
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「經擴大集團」	指	於收購事項完成後的本集團連同重慶海昌加勒比海及大連海昌發現王國
「歐睿」	指	歐睿信息諮詢有限公司，我們委託對中國主題公園及海洋主題公園市場進行研究的獨立行業顧問
「FIREE」	指	外商投資房地產企業
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	網上白表服務供應商填寫的申請表格
「集團」、「本集團」、「我們」 或「海昌控股有限公司」	指	本公司及我們的附屬公司，或如文意所指，就本公司成為我們的現有附屬公司的控股公司前的期間而言，指該等附屬公司或其前身（視乎情況而定）所進行的業務
「海昌亞洲BVI」	指	海昌控股（亞洲）有限公司，一家於2011年11月22日於英屬處女群島註冊成立的公司及我們的直接全資附屬公司

釋 義

「海昌亞洲香港」	指	海昌亞洲投資有限公司（前稱致遠投資有限公司），一家於2007年11月13日於香港註冊成立的有限公司，由西瑞克石油間接全資擁有，我們的關連人士
「海昌BVI」	指	海昌集團有限公司，一家於2011年11月18日於英屬處女群島註冊成立的公司，由曲乃杰全資擁有，我們的控股股東之一
「海昌中國」	指	海昌（中國）有限公司（前稱大連海昌花園有限公司），一家於1996年12月11日於中國成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「海昌企業發展」	指	大連海昌企業發展有限公司（前稱大連金石灘樂園有限公司），一家於2003年1月16日於中國成立的公司，由歐力士中國、海昌亞洲香港及海昌集團公司分別持有15%、78.51%及6.49%，我們的關連人士
「海昌集團公司」	指	大連海昌集團有限公司，一家於1998年11月17日於中國成立的公司，由曲乃杰、曲乃強及程春萍（曲乃杰的妻子）分別持有60%、10%及30%，我們的關連人士
「海昌控股香港」	指	海昌控股（香港）有限公司，一家於2011年12月5日於香港註冊成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「海昌房屋」	指	大連海昌房屋開發有限公司，一家於1995年7月31日於中國成立的公司，由海昌集團公司及曲乃強分別持有90%及10%，我們的關連人士
「Haichang Inc」	指	Haichang Inc.，一家於2007年12月13日於開曼群島註冊成立的公司，由西瑞克石油間接全資擁有，我們的關連人士
「Haichang International」	指	Haichang International Holdings Ltd.，一家於2007年12月13日於英屬處女群島註冊成立的公司，由西瑞克石油全資擁有，我們的關連人士
「海昌置業香港」	指	香港海昌置業有限公司，一家於2007年10月9日於香港註冊成立的公司，由曲乃杰之子曲程全資擁有，我們的關連人士

釋 義

「Haichang Offshore」	指	Haichang (Offshore) Investment Ltd.，一家於2007年12月12日於英屬處女群島註冊成立的公司，由西瑞克石油間接全資擁有，我們的關連人士
「香港海昌極地」	指	香港海昌極地投資有限公司，一家於2007年7月5日於香港註冊成立的公司，由曲乃杰之子曲程全資擁有，我們的關聯人士
「海昌房地產」	指	大連海昌房地產集團有限公司（前稱大連海昌投資有限公司），一家於2007年11月8日於中國成立的公司，由海昌企業發展全資擁有，我們的關連人士
「海昌旅遊」	指	大連海昌旅遊集團有限公司（前稱大連海昌旅遊發展有限公司），一家於2010年1月28日於中國成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「網上白表」	指	在網上白表指定網站 www.hkeipo.hk 遞交網上申請，申請以申請人本身名義申請登記將予發行的香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	網上白表指定網站 www.hkeipo.hk 所列我們指定的網上白表服務供應商
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	香港公開發售初步提呈供認購的100,000,000股股份（可予重新分配）
「香港公開發售」	指	提呈香港發售股份供香港公眾人士認購
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港承銷商」	指	本招股章程「承銷－香港承銷商」一節所列的香港公開發售承銷商

釋 義

「香港承銷協議」	指	聯席全球協調人、香港承銷商及本公司就香港公開發售所訂立（其中包括）日期為2014年2月27日的承銷協議
「弘毅投資」	指	Hony Capital Fund V, L.P.，一家於2011年12月15日於開曼群島註冊的有限責任合伙企業
「虎灘樂園」	指	大連老虎灘海洋公園（前稱大連虎灘樂園），一家於1991年8月1日於中國成立的國有企業，獨立第三方
「IAAAM」	指	國際水生動物醫學協會
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》、《國際財務報告準則》、修訂及相關釋義
「IMATA」	指	國際海洋動物訓練員協會
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見上市規則）的人士或公司
「國際發售股份」	指	根據國際發售發售初步提呈的900,000,000股股份，連同（倘相關）本公司可能因超額配股權獲行使而發行的任何額外股份（可予重新分配）
「國際發售」	指	根據S規例在美國境外以離岸交易方式及根據第144A條或美國證券法的其他豁免登記規定在美國境內（僅向合資格機構買家提出要約）按發售價提呈發售國際發售股份
「國際承銷協議」	指	預期將由聯席全球協調人、國際承銷商及本公司於2014年3月8日或前後就國際發售訂立的國際承銷協議
「國際承銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭，預期將訂立國際承銷協議承銷國際發售的一組承銷商
「聯席賬簿管理人」	指	法國巴黎證券（亞洲）有限公司、Merrill Lynch International、建銀國際金融有限公司、招商證券（香港）有限公司、安信國際證券（香港）有限公司及工銀國際融資有限公司

釋 義

「聯席全球協調人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司及Merrill Lynch International
「聯席牽頭經辦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司、美林遠東有限公司、Merrill Lynch International、建銀國際金融有限公司、招商證券(香港)有限公司、安信國際證券(香港)有限公司及工銀國際融資有限公司
「聯席保薦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司以及美林遠東有限公司
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	2014年2月19日，即本招股章程付印前加載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份在聯交所上市及獲准開始在聯交所買賣的日期，預期為2014年3月13日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂或補充)
「管理信託」	指	信託委託人曲乃杰及信託受託人Cantrust (Far East) Limited建立的可撤銷酌情信託，目的為表彰及獎勵已對或將對本集團的發展及營運作出貢獻的若干人士的貢獻及表現，詳情載於「歷史、重組及公司架構」
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2014年2月23日有條件採納的組織章程大綱(經不時修訂)
「環境保護部」	指	中華人民共和國環境保護部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其地方分支機構
「文化部」	指	中華人民共和國文化部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

釋 義

「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會或其地方分支機構
「全國人大」	指	全國人民代表大會
「NTAQRAC」	指	全國旅遊景區質量等級評定委員會
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1%的經紀佣金、0.003%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費）
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，以及（倘相關）根據超額配股權的行使由本公司發行的任何額外股份
「東方加梅力亞」	指	東方加梅力亞投資有限公司，一家於2012年6月21日於香港註冊成立的有限公司，為由歐力士中國全資擁有的股東
「東方加梅力亞股份認購協議」	指	本公司、歐力士中國及東方加梅力亞於2012年7月13日訂立的股份認購協議，據此，東方加梅力亞同意認購15,000,000股股份，代價為：(i) 1,500美元及(ii)東方加梅力亞應且歐力士中國應促使東方加梅力亞向本公司直接或通過任何其聯屬公司支付東方加梅力亞與歐力士中國（連同其聯屬公司）在向海昌控股香港出售大連海昌發現王國時，因持有大連海昌發現王國股權而收取的代價，其中扣除歐力士中國或其聯屬公司就東方加梅力亞收購大連海昌發現王國15%股權及／或向海昌控股香港出售大連海昌發現王國的任何已付或應付的稅項。
「歐力士中國」	指	歐力士（中國）投資有限公司，一家於2009年12月16日於中國成立的公司
「歐力士中國2009股份認購協議」	指	海昌集團公司、海昌亞洲香港、海昌企業發展及歐力士中國於2009年12月21日訂立的股份認購協議

釋 義

「超額配股權」	指	預期本公司將授予聯席全球協調人（代表其本身）的選擇權，據此可要求本公司按發售價配發及發行最多合共 150,000,000 股股份（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程而言，除文意另有所指，本招股章程所提述的中國不包括中華人民共和國香港及澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	君合律師事務所
「首次公開招股前股東協議」	指	本公司、曲乃杰、海昌BVI、時譽及東方加梅力亞於 2012年8月24日 訂立的首次公開招股前股東協議及他們於 2013年9月27日 訂立的補充協議，內容有關海昌BVI、時譽及東方梅力亞作為本公司股東的權利及義務
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期將為 2014年3月8日 （星期六）或前後，並在任何情況下不遲於 2014年3月10日 （星期一）
「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司
「合資格機構買家」	指	第 144A 條所界定的合資格機構買家
「青島極地」	指	青島極地海洋世界有限公司，一家於 2002年9月26日 於中國成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「青島極地海洋世界」	指	由青島極地經營的一家青島海洋主題公園
「曲乃杰」	指	曲乃杰先生，一名非執行董事及我們的控股股東之一
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的公司重組，有關詳情載列於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第 144A 條」	指	美國證券法第 144A 條

釋 義

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局或其地方分支機構
「國家工商管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局或其地方分支機構
「三亞發展」	指	三亞海昌旅業發展有限公司，一家於2011年6月29日於中國成立的本集團的附屬公司，已於2012年被出售予獨立第三方
「三亞海昌」	指	三亞海昌夢幻不夜城發展有限公司，一家2013年12月24日於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「三亞海棠灣夢幻世界」	指	海南省三亞的一個項目，我們計劃將其開發成海棠灣地區的一個以開放方式營運的娛樂公園區
「質檢總局」	指	國家質量監督檢驗檢疫總局
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「西瑞克石油」	指	西瑞克石油（新加坡）有限公司（前稱海昌新加坡國際（私人）有限公司），一家於1996年2月17日於新加坡註冊成立的公司，由曲乃杰、張田晨、程春萍（曲乃杰的妻子）及李捷惠分別持有74.36%、1.41%、22.82%及1.41%，我們的關連人士
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充
「上海海昌」	指	上海海昌極地海洋世界有限公司，一家於2011年7月19日於中國成立的公司，為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「上海海昌極地海洋世界」	指	上海的一個項目，我們計劃將其開發成專注於極地動物的旗艦海洋主題公園
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「購股權計劃」	指	根據2014年2月23日股東通過的書面決議案，有條件採納的我們的購股權計劃
「股份認購協議」	指	東方加梅力亞股份認購協議及時譽股份認購協議
「股東」	指	我們的股份持有人
「世博房地產」	指	大連世博房地產開發有限公司，一家於2003年7月17日於中國註冊成立的公司，由海昌房地產全資擁有，我們的關連人士
「國家」	指	中國中央政府，包括該政府所有政治分部（包括省級、市級及其他地區或地方政府實體）及其機構，或視乎文義所指其中任何一個
「穩定價格經辦人」	指	法國巴黎證券（亞洲）有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主題公園意見」	指	由多個政府部門（其中包括國家發改委、國土資源部和文化部）於2013年3月4日發出的《關於規範主題公園發展的若干意見》

釋 義

「2013年意見下的主題公園」	指	根據主題公園意見界定的主題公園，為以營利為目的而建的公園區域，其土地面積及投資金額須達到一定規模，並以一個或多個特定文化及旅遊主題封閉式運營，同時為遊客提供付費休閒體驗，以及文化和娛樂產品或服務。 2013年意見下的主題公園的定義不同於「技術詞彙」一節內所界定的主題公園及本招股章程內所使用者。我們的六個主題公園、新增主題公園及我們在上海和三亞的新項目從其業務運營角度看被視為主題公園，且目前或預計公眾亦將視上述公園及項目為可以提供各類娛樂景點、遊樂設施、表演及其他活動的遊樂場。然而，根據我們與三亞當地政府部門的訪談及中國法律顧問的意見，我們的三亞項目並不被視作2013年意見下的主題公園，因為三亞項目是一個計劃開放式運營的以娛樂為主題的公園區域，而非具有特定主題的封閉式公園。請參閱「業務－將予開發的主題公園－三亞海棠灣夢幻世界」
「天津極地」	指	天津極地旅遊有限公司，一家於 2007年9月24日 於中國成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「天津極地海洋世界」	指	由天津極地經營的一家天津海洋主題公園
「時譽」	指	時譽有限公司，一家於 2008年11月21日 於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為由弘毅投資全資擁有的股東（作為一家特別用途的公司）
「時譽股份認購協議」	指	本公司、海昌BVI、曲乃杰及時譽於 2012年5月24日 訂立的股份認購協議，根據該協議，時譽同意以 80,500,000美元 之代價認購 14,391,996股 股份
「往績記錄期間」	指	本公司截至 2010年、2011年及2012年12月31日 止三個財政年度以及截至 2013年9月30日 止九個月
「商標局」	指	國家工商行政管理總局商標局
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商

釋 義

「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）
「WAZA」	指	世界動物園和水族館協會
「武漢極地」	指	武漢極地海洋世界投資有限公司，一家於2004年10月26日於中國成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「武漢極地海洋世界」	指	由武漢極地經營的一家武漢海洋主題公園
「新華通訊社」	指	中國的官方新聞機構及中國最大的信息收集及新聞發佈會中心之一
「煙台漁人」	指	煙台漁人碼頭投資有限公司，一家於2005年3月15日於中國成立的公司及我們的間接全資附屬公司
「煙台漁人碼頭」	指	由煙台漁人經營毗鄰於煙台鯨鯊水族館的一條煙台商業街
「煙台鯨鯊水族館」	指	由煙台漁人經營的一家位於煙台的水族館
「煙台雨岱山溫泉度假村」	指	由煙台漁人經營毗鄰於煙台鯨鯊水族館的一家煙台溫泉度假村

在本招股章程中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙與上市規則所界定者具有相同涵義。

*如本招股章程提及的設立於中國的實體或企業的中文名與英文翻譯有任何不一致，中文名優先。該等中國實體中文名的英文翻譯僅具有辨識的目的。

技術詞彙

本技術詞彙載有本招股章程所採用若干有關本集團的詞語。該等詞語及其含義未必與業內標準定義或用法一致。

「3D電影」	指	運用特殊的電影製作手法和放映設備及技術令觀眾對影像產生立體深度的一種動態影像
「四維電影」	指	一種將3D電影和在影院內身體能感受到的特效結合在一起，並與電影同步發生的一種娛樂演示系統
「入園人次」	指	基於相關主題公園某一時期內的實際入園人次計算的我們主題公園或新增主題公園的遊客人數，亦包括主題公園內部份另外收費景點（如大連老虎灘海洋公園內的四維影院及青島極地海洋世界內的歡樂劇場）的入園人次
「配套商用物業」	指	為給主題公園遊客提供娛樂設施和更多的消費選擇而在主題公園周邊開發的商用物業，例如住宿、餐飲和購物等場所
「平均售價」	指	按總額基準計算的平均售價，除非文意另有說明
「平均門票價格」	指	主題公園門票銷售收入扣除營業稅及其他附加費後除以購票入場人次所得的結果
「CAGR」	指	複合年增長率
「GDP」	指	國內生產總值
「GFA」	指	建築面積
「養護」	指	對用作食品、纖維、生物燃料、藥品、展示和其他用途的動物、植物、菌類和其他形式的生命進行培養
「國有土地使用權證」	指	當事人有權使用一幅土地的一張（或幾張（視情況而定））證書
「畝」	指	相當於約667平方米
「球幕」	指	不同於普通的平面屏幕，可將畫面延伸至劇院圓頂的一類放映電影的屏幕

技術詞彙

「平方米」	指	平方米
「主題公園」	指	以一個或多個特定的主題或故事為專題，提供各類娛樂景點、遊樂設施、表演及其他活動的一種獨具風格的遊樂場，既包括有多座建築的公園，又包括擁有不同室內功能區的單一綜合體公園。主題公園從其業務運營角度及現有或預期公眾視角界定為可以開放或封閉形式運營的遊樂場。該詞彙不同於「2013年意見下的主題公園」一詞，後者乃參考主題公園意見界定，且不包括開放式管理的主題公園。
「購票入場人次」	指	於一定時期內，基於相關主題公園門票銷售而計算我們的主題公園或新增主題公園的遊客人數，亦包括准入大連老虎灘海洋公園內的四維影院而分開銷售的門票
「微信」	指	一種移動通信和社交媒體服務，提供文字、快速發送語音、(一對多)廣播、圖片／視頻共享、位置共享及聯繫人信息互換等多媒體通信

風險因素

投資我們的股份涉及風險。閣下在作出投資決定前，應仔細考慮下述風險及本招股章程所載的所有其他資料。務請閣下特別注意，本公司於開曼群島註冊成立，而我們的所有業務經營均在中國進行，所處的法律及監管環境在某些方面可能與其他國家存在差異。任何該等風險及不確定因素（倘實現）或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。在此情況下，我們股份的買賣價格或會下跌，而閣下的投資可能會蒙受部分或全盤損失。本招股章程亦載有識別若干風險及不確定因素的前瞻性陳述。請參閱「前瞻性陳述」。

投資我們的股份涉及若干風險。該等風險可大致分類為：(i)與我們的整體業務有關的風險；(ii)與我們的主題公園業務有關的風險；(iii)與我們的配套商用物業業務有關的風險；(iv)與在中國開展業務有關的風險；及(v)與我們全球發售有關的風險。我們目前未知、下文未明示或暗示或目前視作不重要的其他風險及不確定因素，亦可能損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

與我們的整體業務有關的風險

我們的成功取決於我們業務策略的持續有效執行，如果我們無法做到這一點，我們的經營業績和財務狀況或會受到影響。

我們的業務策略側重於利用我們在海洋與極地動物的養殖、訓練和展示方面的專業知識來發展及運營海洋主題公園。我們業務策略的實現取決於我們保持行業領先的海洋動物養護專業知識及開發具吸引力的海洋或其他主題公園及其配套商用物業的能力。我們的收入亦依賴於來自我們的公園運營分部及物業發展及持有分部的穩健收入。我們業務策略的實現或會受到若干因素的不利影響，例如主要管理人員的流失、中國政府對主題公園及商業地產行業政策的變更、我們能否獲得合適土地及充裕資金以及中國經濟衰退等。倘若不能繼續執行我們的業務策略，則我們可能無法維持我們的增長或市場地位，這可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們或不能成功管理我們的增長。

我們未來的成功取決於我們透過對我們現有主題公園及其配套商用物業的改進及收購或開發新項目使我們業務增長的能力。我們擬在中國各地位置優越的城市開拓新主題公園項目以擴大我們的投資組合併進一步擴充我們的業務。例如，我們擬在上海及三亞分別開發上海海昌極地海洋世界及三亞海棠灣夢幻世界。擴張可能令我們的管理、營運及財務資源受到重大壓力。例如，我們可能沒有足夠的營運資金或融資來把握主題公園或配套商用物業項目上的新機遇，包括收購餘下集團授予我們購買其業務的選擇權，有關詳情請參閱「與本公司控股股東的關係－購買及／或經營及管理除外業務的選擇權」。此外，我們對該等新市場的當地情況的認識有限，可能會與我們當前運營的市場情況有所不同。我們不能向閣下保證我

風險因素

們將能夠成功利用我們的經驗擴張至中國的其他地區。於我們進入新市場時，我們或會面臨來自有行業經驗或已於相關地理區域建立駐點的其他主題公園運營商及有類似擴張目標的其他開發商的激烈競爭。因此，我們未必能夠收回開發新項目及措施所產生的成本或實現預期或預測的利益。我們不能向閣下保證我們可以預計及解決我們擴張過程中可能產生的所有問題，倘未能如此，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

中國政府不時採取限制性措施，以限制或加強對主題公園或旅遊相關商用物業發展的控制，此舉可能會抑制我們開發新主題公園項目的能力。

我們的業務模式取決於我們能否以具競爭力的價格收購優越地段的合適土地。中國政府控制中國土地供應，其土地供應政策直接影響我們收購土地使用權的能力及我們的收購成本。倘中國政府收緊發展新主題公園的政策，我們就有可能就發展新項目取得合適土地及必要的許可證時面臨困難。例如，中國政府於2011年8月頒佈《關於暫停新開工建設主題公園項目的通知》，據此，相關當地政府部門暫停批准新建計劃或實際地盤面積達300畝（約200,100平方米）或總投資額達人民幣5億元的主題公園，直至另行頒佈規定。於2013年3月，中國政府頒佈《關於規範主題公園發展的若干意見》，據此，中國法規首次就主題公園作出界定，且有關主題公園項目根據地盤面積及總投資額分為三個類別，各類別需獲得不同級別政府批准。請參閱「監管概覽－規例－項目審批機制」。有關該法定釋義的詳情，請參閱「釋義」一節「2013年意見下的主題公園」的釋義，該釋義與本招股章程所用及「技術詞彙」所界定的「主題公園」一詞不同。如果我們的主題公園項目被相關政府部門視為處於該等政策的管轄範圍之內，則實施該等政策或頒佈新限制性措施可能會阻止我們就新主題公園項目收購合適土地或取得所需項目審批，並因此可能對我們業務、財務狀況、營運業績及前景構成重大不利影響。

倘我們失去或無法更新動物培育和展出或其他持牌業務所需的執照和許可證，我們的業務將受到不利影響。

我們須就擁有、展出及飼養動物及進行其他持牌業務持有政府執照及許可證，當中部分需每年或定期更新。儘管我們過往一直都能更新主題公園的執照及許可證，但如果我們無法更新任何執照或許可證或任何執照或許可證被吊銷，則受影響的主題公園可能無法繼續開放以展出或保留該等執照或許可證項下的動物，或我們可能被迫暫停或終止未能取得所需許可證或牌照的營運業務。

風險因素

此外，為經營我們的物業發展及其他業務，我們必須向相關政府部門申請以獲得（並對該等與持續經營業務有關者進行更新）各種不同的執照、許可證、證書及批文。在政府部門發出或更新任何證書或許可證前，我們必須符合特定條件。例如，截至2014年1月，煙台兩岱山溫泉度假村自2011年開始營運以來尚未就提取天然溫泉水取得所需的採礦許可證。由於我們為申請執照而進行的籌備工作顯示我們當時提取的溫泉水未能符合發出執照的條件，故我們已於2014年1月終止提取溫泉水。請參閱「業務－法律程序及監管合規」。

我們不能保證我們能夠適應中國不時生效的有關主題公園及商業地產行業的新規定與規則，或將來在履行必要條件以及時取得及／或重續我們經營所需所有其他證書或許可時不會遭遇其他重大延誤或困難。如果我們不能取得或重續我們任何主題公園或項目所需的政府批文或在取得或重續上述批文過程中遭遇重大延誤，則我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到不利影響。

倘我們未能如期完成收購事項，則我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們已於本招股章程中載入新增主題公園的歷史財務資料及若干其他營運資料。我們於2013年9月24日訂立股權轉讓協議，以收購大連海昌發現王國的全部股權及我們於2013年9月23日訂立股權轉讓協議，以收購重慶海昌加勒比的全部股權。我們預期，受限於相關股權轉讓協議所載的若干先決條件，該兩項收購事項將於2014年底完成。

然而，收購事項的完成受多項我們無法控制因素的影響，例如中國政府部門拒絕批准及／或登記股權轉讓。截至最後實際可行日期，我們的中國法律顧問並不知悉任何將對取得與完成該等收購事項相關的中國政府部門相關批准或登記造成法律障礙的情形。然而，概無法保證日後不會出現法律或其他障礙。假設收購事項已於有關期間首日發生，經擴大集團截至2012年12月31日止年度的備考收益為人民幣11.129億元，較2012年本集團收益增加25.2%；而截至2013年9月30日止九個月的備考收益為人民幣10.156億元，較同期本集團收益增加30.3%。倘我們無法如期完成收購事項或根本無法完成收購事項，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。此外，倘我們無法完成收購事項，我們的控股股東將繼續經營新增主題公園並可能與我們於主題公園行業競爭，可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

風險因素

倘我們未能取得主題公園或商用物業開發項目的建設所需的任何中國政府批文或取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

為開發及完成主題公園或商用物業項目，我們須在若干項目開發及建築階段向中國政府機構取得多項許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於項目批文、國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及項目竣工驗收表格。尤其是，根據中國法律，該項目未從相關行政機關取得項目竣工驗收表格前，不得開始營運。在取得項目竣工驗收表格前，我們位於煙台、青島、天津及大連的項目已開始營運。除我們仍為小量在煙台的商用物業及天津的物業申請表格外，所有項目最終均通過驗收並取得所需的表格。此外，誠如「業務－法律程序及監管合規」所詳述，於往績記錄期內尚有我們無法取得若干許可證、執照或其他已觸犯若干中國規定或規則的例子。我們不能向閣下保證能就目前及未來的主題公園或配套商用物業及時取得所有所需批准證書及許可證，我們或根本無法取得所需證書及許可證。倘我們未能取得所需政府批文或取得有關批文時出現重大延誤，我們可能受到處罰，而主題公園或配套商用物業的開發亦可能延誤。這可能會對我們業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們未必能或完全不能在預算以內準時完成或交付主題公園及物業開發項目。

在建築期之前及建築期間，主題公園及物業開發項目須投入大量資本開支。如我們內部產生的現金流不足支付開發成本，我們無法向閣下保證，我們將可及時以優惠條款及條件取得所需資金，或甚至完全無法取得所需資金，或可能導致開發相關項目遭受延誤或產生額外成本。

開發項目的進度及成本可能受眾多因素的不利影響，包括延遲取得所需政府批文或執照、所涉及土地的重新安置行動、建築工程的關鍵材料短缺或天然災害，當中若干因素並非我們所能控制。倘我們於完成或交付項目期間經歷任何重大延誤或成本大幅上升或未能完成項目的建築，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

風險因素

我們的財務槓桿比率高，這可能不利於我們的現金流及籌集新資金的能力。

截至2010年、2011年及2012年12月31日和2013年9月30日，我們的淨債務權益比率（按淨債務除以總權益計算）分別為95.5%、261.1%、154.1%及160.8%。淨債務乃按計息銀行及其他借款加應付關聯公司款項，減現金及現金等值物及應收關聯公司款項之和計算。此外，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度和截至2013年9月30日止九個月，我們於合併損益表中扣除的融資成本分別為人民幣52.2百萬元、人民幣142.2百萬元、人民幣301.3百萬元及人民幣282.1百萬元。

我們的高財務槓桿比率可能會導致重大風險，包括以下各項：(i)我們經營業務的大部份現金流擬用作支付債務本金及利息，因此可用作營運、日後商機及資本開支的資金減少；(ii)我們日後就營運資金、資本開支、償債要求、收購事項及一般企業用途獲取額外融資的能力可能有限；(iii)若干借款按不同利率計息，倘利率增加將加劇對我們的影響；(iv)相對於財務槓桿比率較低的競爭對手而言，我們處於競爭劣勢；(v)我們未必能因應市況變動而迅速作出調整；及(vi)我們可能因整體經濟狀況或我們的業務下滑而受損，而我們可能無法開展對我們的增長而言屬重要的活動。

我們如期償還債務本金或支付債務利息或債務再融資的能力取決於及視乎我們的財務及經營表現而定，並受整體及地區經濟、財政、競爭、商業及我們控制範圍以外的其他因素影響，包括是否可從國際及中國銀行以及資本市場取得融資。倘我們無法產生足夠現金流以償還債務或撥付我們其他流動資金需要，我們將須重組或再融資我們的全部或部份債務，繼而令我們無法履行我們的責任，損害我們的流動資金。凡我們債務的再融資均可能按較高利率計息，或會要求我們遵守責任更繁苛的契據，進一步限制我們的業務營運。我們可能不時增加我們的債務金額，修改融資安排的條款，派發股息，作出資本開支及其他行動，均可能大幅增加我們的財務槓桿比率。

我們截至2014年6月30日止六個月的財務業績可能出現重大不利變動，此乃由於就全球發售所產生的上市開支及我們業務的季節性波動所致。

截至2013年9月30日，我們已就全球發售已產生開支人民幣5.8百萬元，其中人民幣4.4百萬元已入賬列作截至2013年9月30日止九個月的行政開支，而剩餘部份人民幣1.4百萬元將於上市後用於抵銷股份溢價賬。到全球發售完成時，我們預期會進一步產生上市開支約人民幣100.0百萬元，其中人民幣30.7百萬元將確認為我們的行政開支，餘下人民幣69.3百萬元將於上市後用於抵銷股份溢價賬。在我們的合併損益表中作為行政開支扣除的金額中，其中約人民幣15.2百萬元及人民幣19.9百萬元金額預期將分別於截至2013年12月31日止年度及截至2014年6月30日止六個月扣除。該等金額為現階段所作估計，僅供參考，而實際金額須根據審核以及多項變數及假設的變動而作出調整。此外，我們的主題公園業務屬季節

風險因素

性質，而與我們的公園業務及行政、財務及其他成本有關的重大部分開支則屬固定。再者，來自我們物業銷售的收入在不同時期可能出現重大波動，視乎（其中包括）物業的預售及銷售時間而定。主要由於季節性波動及2013年來自物業銷售的大部分收入乃於2013年下半年確認，我們在截至2013年6月30日止六個月錄得除稅前虧損。鑑於五月至十月為我們的業績高峰期，故我們預期截至2014年6月30日止六個月來自公園業務的收入將較2014年下半年為低。該季節性因素加上就全球發售產生重大的上市開支非經常項目以及我們預期產生相對穩定的經營開支，將對我們截至2014年6月30日止六個月的經營業績和財務狀況造成重大不利影響。我們在該期間的中期業績可能不能按比例反映我們的全年業績。

倘我們關鍵工作人員流失，我們的業務可能受到不利影響。

我們的成功部份依賴於若干關鍵員工，包括於業內擁有豐富經驗的高級管理層團隊成員。例如我們的聯席總裁趙文敬先生為歐盟水族館館長聯盟的特別成員、日本水棲野生生物協會顧問以及中國自然科學博物館協會水族館專業委員會的創始人之一及副主席。我們的技術總監譚廣元先生為歐盟水族館館長聯盟的特別成員、日本海豚中心顧問以及全國水生野生動物保護分會副主席。彼等以及多名其他管理層成員均賃借其野生海洋動物知識及行業關係，成為我們過去十年於海洋主題公園行業擴充的關鍵。失去關鍵員工的服務可能對我們的業務構成重大不利影響。

勞工成本增加可能對我們的經營業績造成不利影響。

計及新增主題公園，於2013年12月31日，我們僱用約2,300名全職員工及約400名臨時員工。勞工為我們經營業務成本的主要部份。近年，中國（包括我們經營所在地區）的勞工成本大幅上升。競爭、合資格人選供應短缺、法定最低工資或社會保險供款增加或其他原因將令我們的勞工成本進一步上升，其將對我們的經營成本構成不利影響，減少我們的淨收入及對我們的現金流構成不利影響。

我們的業務取決於我們是否具備滿足我們員工需求的能力。無法招募和維持充足、合資格的員工可能對我們的營運造成不利影響。

我們的成功取決於我們按需要吸引、訓練、激勵及挽留合資格員工的能力，包括於動物訓練及養護方面擁有若干專業技能的員工。我們亦依賴臨時員工以應付高峰期間部份主題公園的員工需求。我們主要透過與當地工業學院及大學合辦的實習生計劃招募臨時員工。當地其他主題公園競爭對手或其他當地僱主的人手需求高峰期與我們相同，我們無可避免需要競逐有限的合資格人選。如我們未能按預期招募或挽留員工，我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到不利影響。

風險因素

在我們的日常業務運營過程中，我們可能涉及的法律訴訟中的不利行政決定或訴訟判決或和解可能使我們的溢利減少或限制我們經營業務的能力。

我們於日常業務過程中可能受到指控、索賠及法律行動，當中可能包括第三方（例如主題公園的遊客、員工及合約的另一方（如建築或物料供應商））的索賠，以及監管機構的調查及行政訴訟。該等法律程序可能包括涉及我們項目發展過程及業務營運的各訂約方帶來的訴訟。大部份訴訟的結果難以預測。例如，我們青島的附屬公司之一因與若干旅行社的協議中包含的回扣安排違反相關中國競爭法而被當地政府機關於2012年罰款人民幣180,000元。相關當地政府部門其後於2013年7月以書面形式確認，相關青島附屬公司自成立以來並無重大觸犯適用經濟法律或法規。我們已將有關條文從相關附屬公司與旅行社訂立的現有協議中刪除。然而，我們無法保證，我們於未來經營主題公園或其配套商用物業不會面對類似行政訴訟或甚至法律行動。倘該等訴訟的裁決對我們不利、發生需要我們支付重大金額的判決、罰款或庭外和解，或向我們頒佈禁令，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的投保範圍可能不足以覆蓋我們可能遭受的所有損失且我們的保險成本可能上漲。

我們致力以商業上屬合理的費用維持全面的投保範圍。儘管我們設有多項安全及緊急應對計劃及購買覆蓋若干風險的財產險和不幸事故險，我們的保險計劃無法覆蓋所有類別的虧損及負債。概無保證我們的保險足以覆蓋我們受保的所有虧損或負債，亦不能保證我們能以優惠的條款續新現有的保險計劃，甚至根本無法續新保險計劃。此外，倘我們蒙受重大虧損或作出重大的保險索賠，我們於未來以商業上屬合理的費用購買保單的能力可能受到重大不利影響。

環保問題的潛在責任可能招致重大成本，我們的新項目發展延誤或在其他方面對我們的新項目或現時營運造成不利影響。

於建築及經營主題公園及配套商用物業項目期間，我們須遵守多項環境法律及法規。任何項目開發地盤所適用的特定環境法律及法規視乎地盤的地點、環境狀況、現在及過往用途及毗連物業的用途而改變。環境法律及條件可導致項目延誤及／或產生重大合規及其他成本及可能禁止或者嚴重限制在環境敏感的區域或地區進行項目開發活動。倘我們須因糾正環境問題而暫停主題公園部份或全部業務，主題公園的經營可能中斷。

此外，我們無法預計不可預見的環境或然事項或新訂或經變更法律或法規對我們或我們項目的影響。中國法律規定我們於開始建造任何項目前須提交環境影響報告、分析或登記

風險因素

表格。儘管到目前為止所進行的環境調查並無發現任何預期對我們業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響的環境責任，但仍有可能該等調查並無發現所有環境責任或其程度，並可能存在我們並不知悉的重大環境責任。有關詳情請參閱「業務－環保事宜」。

我們可能受第三方建築承包商的表現所影響。

我們僱用第三方承包商進行各種建設我們的主題公園及配套商用物業的工作，包括設計、建築、設備安裝、內部裝飾、景觀、機電工程、管道工程及升降機安裝工程。我們主要透過招標或私下商議的節選過程節選第三方承包商。我們未必能在有意擴充業務的城市，委聘足夠的優質第三方承包商。此外，倘承包商遇到財務或經營困難，可能致令我們延遲完成物業開發，並可能招致額外成本。承包商可能承包其他開發商的項目，從事具風險的事務，或遇上財政或其他方面困難，此等因素均可能致令物業項目延遲竣工，或增加我們的項目開發成本。任何該等承包商提供的服務未必總能令人滿意或符合我們的質量標準。任何該等因素均可對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況產生負面影響。

我們使用摘錄自本招股章程所載若干非國際財務報告準則的財務計量內的多項調整與假設，該等計量可能與投資者及其他市場參與者依據不同於我們所用的調整與假設所計算者不同。

本招股章程所載若干財務數據並非國際財務報告準則承認的財務業績計量。該等非國際財務報告準則的財務計量包括我們兩大業務分部及新增主題公園的經調整EBITDA以及兩個分部的經調整純利。我們的管理層利用該等非國際財務報告準則的財務計量來分析我們及新增主題公園的業績。我們已在本招股章程相關非國際財務報告準則數據載列之處界定該等計量名詞以及我們使用它們的方式。請參閱「概要－本集團合併財務資料概要－若干經營及財務數據」及「財務資料－本集團的財務資料－若干非國際財務報告準則數據」。雖然我們相信該等非國際財務報告準則財務計量可加強對我們經營業績的了解，但該等計量不一定可與其他公司呈列的類似計量比較。因此，與我們的競爭對手或其他公司進行比較未必具意義。此外，由於計算經調整EBITDA及經調整純利的分部數據涉及多樣主觀判斷及假設，倘每個分部單獨作為分開的集團或實體經營，該等非國際財務報告準則數據不一定能代表各分部的實際業績。而且，該分部非國際財務報告準則數據亦可由投資者及其他市場參與者依據不同於我們計算該數據所用的調整與假設去計算。投資者不應將其視為在根據國際財務報告準則釐定的任何計量以外的可用選擇，或滿足我們現金需求所需資金的指標（包括我們向股東作出分派的能力）。

未經審核備考合併財務報表未必反映我們未來財務狀況及經營業績。

我們已編製於收購事項生效後截至2012年12月31日及當日止年度及截至2013年9月30日及當日止九個月的若干未經審核備考合併財務資料，猶如收購事項已於相關期間的首日發

風險因素

生。例如，鑑於建議收購事項的備考影響，我們於2012年的收益為人民幣1,112.9百萬元，較本集團同年收益增加25.2%及於截至2013年9月30日止九個月的收益為人民幣1,015.6百萬元，較同期本集團收益增加30.3%（倘若收購事項已於有關期間首日發生）。我們的淨資產於2013年9月30日為人民幣1,928.6百萬元，較該日本集團淨資產增加62.4%（倘若收購事項已於2013年1月1日發生）。請參閱「附錄二A－經擴大集團的未經審核備考財務資料」。

然而，我們的備考合併財務報表未必代表我們的財務狀況，經營業績及流通量及資本資源變動，乃由於若發生收購事項，彼等須載入我們的財務報表。此外，該等財務報表未必能作為收購事項完成後幾年內我們財務狀況、經營業績及流通量及資本資源變動情況的指標。投資者不應過度依賴備考財務資料。

我們的控股股東對本公司有重大影響力，他們的利益未必與我們其他股東的利益一致。

於全球發售之前及緊隨全球發售之後，我們的控股股東將繼續擔任我們的控股股東。因此，在組織章程大綱及細則及開曼群島公司法的規限下，曲乃杰通過對股本的實益控股擁有權以及董事會主席的職位，將通過於股東大會或董事會會議上表決而對我們的業務或其他方面對我們及其他股東屬重大的事項發揮重大影響力，如選舉董事、股息派付及其他派付的金額和時間、併購其他實體及整體策略及投資決定等。

控股股東的利益可能與其他股東的利益有別，且他們可根據自身利益自由行使表決權。我們的控股股東將有權避免或導致我們的控制權轉變。若沒有我們控股股東的同意，我們可能不能訂立對我們及其他股東有利的交易。

我們將資金匯入中國以撥付開發項目須獲得中國政府批准，因此，我們於本招股章程所披露的所得款項用途或會受到延誤。

中國政府近年致力為其經濟降溫，已推出一系列規則及措施，包括旨在控制外資流入房地產開發行業或用於房地產投機活動的措施。我們全球發售所得款項淨額轉往中國將受到中國政府審批程序的規限。

尤其是，於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局已發出《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（亦稱為「第50號通知」）。根據第50號通知，當地政府／部門向新成立外商投資房地產企業發出的批文現時須向商務部送呈備案，而外國投資者以返程投資收購本地項目公司的活動受到嚴格控制。於

風險因素

2007年7月10日，國家外匯管理局已發出《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(亦稱為「第130號通知」)，連同已向商務部備案的外商投資房地產企業名單。根據第130號通知，若在2007年6月1日以前外商投資房地產企業未曾從中國政府有關部門取得外商投資房地產企業批准證書，國家外匯管理局將不再辦理該等外商投資房地產企業的外債登記或申請以獲准認購外匯以償還外債。因此，根據第130號通知，除非外商投資房地產企業截至2007年5月31日的最新外商投資房地產企業批准證書擁有的總投資額足以允許額外外國資金以借款形式注入該等企業在中國的業務，否則有關外商投資房地產企業將不能再進行外債借貸，包括股東貸款及海外商業貸款，以為該等企業在中國的業務融資，其只能在相關的注資規定下進行注資。國家外匯管理局在第130號通知進一步通知，於2007年6月1日或以後僅取得相關地方外商投資房地產企業批准證書但未完成向商務部備案的外商投資房地產企業，當局將不會進行外匯登記(或登記變更)或申請進行資本項目結匯。第130號通知已被國家外匯管理局於2013年5月10日發出的《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》所取代，惟禁止外商投資房地產企業產生外債的規定則通過國家外匯管理局於2013年4月28日發出的《國家外匯管理局關於發佈〈外債登記管理辦法〉的通知》仍然適用。

於2008年6月，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(亦稱為「第23號通知」)。根據第23號通知，商務部委託商務部的省級部門核實外商投資房地產企業送呈備案的資料。第23號通知規定外商投資房地產企業的設立(包括增加註冊資本)須遵守每間項目公司僅可從事，或每次增加註冊資本僅用於一項單一經批准房地產項目開發的原則。

誠如我們的中國法律顧問告知，我們現有的項目公司被分類為外商投資企業直接或間接再投資的公司，因此並不受制於上述適用於外商投資房地產企業的規定。然而，當全球發售所得款用作外商投資房地產企業成立的新項目公司提供資金以進行我們的新項目，則可能受上述適用於外商投資房地產企業限制的規限，包括但不限於由商務部當地相關部門批准成立新外商投資房地產企業並根據第23號通知向商務部送呈備案。然而，曲乃杰作為我們的控股股東及中國居民已完成相關外匯登記，我們向新外商投資房地產企業的投資可被視為以返程投資方式投資項目公司，故該等新外商投資房地產企業在成功完成向商務部送呈外商投資房地產企業備案時面對困難。因此，該等新外商投資房地產企業或未能進行外匯登記或彼等不能將其註冊資本轉換為人民幣資金。故此，我們可能不可使用注資、股東貸款或其他離岸商業貸款為外商投資房地產企業成立的項目公司提供資金，這不僅減低我們可動用資金的財政靈活性，亦增加從項目公司提取資金轉移至離岸控股公司作股息分派等用途的難度。

風險因素

我們已將若干房地產抵押以為借款作擔保，而我們無法償債可能會導致喪失抵押物業的贖回權並嚴重中斷我們的營運。

我們將若干物業抵押以為銀行向我們授出的部分銀行及其他融資以及貸款作擔保。除違反「財務資料－債項及合約性責任－計息銀行及其他借貸」所述武漢信貸融資下的財務契諾外，我們於往績記錄期間並無以物業抵押作擔保的借款出現違約。倘我們未能及時償還債務而有抵押貸款人選擇對該物業取消贖回程序，我們的業務可能嚴重受阻。





中國的知識產權保護仍未完善，我們未必能按預期從自有消費者及文化產品的投資中產生收入。

我們目前擁有多項知識產權，如商標及版權。我們擬開發更多自有消費者及文化產品以令未來的收入來源更多元化。然而，中國法律項下對知識產權保障水平及對相關法律及法規的執行力度相對於較發達經濟體的法律體制而言並不足夠。尤其是，盜版及以其他知識產權侵權方式在中國仍屬嚴重問題。我們亦可能因向侵犯版權人士提出索償而面臨經濟及法律困難。因此，我們未必能按預期從自有消費者及文化產品的投資中產生收入，從而可能令我們的經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

在中國發生自然災害或其他災難性事件可能會嚴重干擾我們的業務及運營，並對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們的業務經營可能會受台風、地震、水災、火災、恐怖行為、流行病或其他自然災害或類似事件干擾。例如，2008年5月，中國四川省及若干其他地區爆發里氏8.0級的大地震，地震摧毀了大部份受災地區，並造成數萬人死亡和大量人員傷殘。之後，四川省又發生了一系列規模較小的地震。雖然我們在中國（包括那些位於四川省會成都市）的主題公園及配套商用物業業務於往績記錄期間均未受到地震或其他自然災害或災難事件的重大不利影響，但我們無法預測未來任何的自然災害或災難事件可能會對我們的業務產生的影響（如有）。未來任何的自然災害或其他災難事件，均有可能（其中包括）會嚴重損害我們維持正常營運及服務的能力。此外，這類事件可能會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，尤其是我們的主題公園經營所在地區的旅遊人流量，進而可能對我們的業務和前景造成重大不利影響。

我們可能無法在香港註冊我們的商標。

我們未來的業務運營將會用到若干商標，包括「」、「」和「海昌」等標誌。於最後實際可行日期，我們已申請註冊本招股章程附錄六「法定及一般資料－本集團的知識產權－商標」一段所載的商標組合。然而，我們無法保證該等商標註冊申請在香港會最終獲得批准，或我們會被授予在香港使用該等註冊商標的獨家權利。倘若含有「」、「」和「海昌」等標誌的商標無法註冊，或者註冊過程被延遲，則我們的商標可能會被侵犯，而我們的業務可能會因此受到不利影響。

主要與我們的主題公園業務有關的風險

酌情消費支出或消費者信心的下降均可能對我們造成不利影響。

我們的主題公園業務在很大程度上取決於酌情消費支出，而酌情消費支出主要受一般經濟條件及可動用酌情收入所影響。中國經濟衰退可能對消費者酌情收入及信心構成不利影響。艱難的經濟條件及衰退期可能對入園人次、遊客到訪我們主題公園的次數以及遊客在我們主題公園及相關配套商用物業的消費模式構成不利影響。

我們主題公園的入園人次及人均總消費水平均為我們收入及盈利能力的主要驅動力，任何一項的減少均可能對我們的主題公園業務、其財務狀況及經營業績構成重大不利影響。此外，我們從配套商用物業產生租金收入的能力取決於我們能否持續吸引更多遊客到訪我們的主題公園以保留現有租戶或吸引新租戶，從而保持我們就租賃物業商討租金的優勢。

我們所養護的動物對我們的主題公園非常重要，它們會面臨若干疾病（尤其是傳染病）的風險。

我們多數主題公園有別於競爭對手之處，在於其海洋和極地動物為遊客帶來的體驗。這些動物可能感染多種疾病，尤其是傳染病。儘管此類事件從未發生過，但在主題公園內個別海洋或極地動物非常受歡迎並且是對主題公園入園人次的一個重要推動因素的情況下，因某種疾病令我們損失或長時間無法展出該等動物，可能會使該主題公園的收入大幅減少，從而對我們的經營業績及財務狀況構成重大不利影響。此外，儘管此類事件從未發生過，倘主題公園的動物當中爆發傳染病或公眾認為某種疾病對人類健康有害，則可能對我們的動物品種及主題公園的入園人次造成重大不利影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

開發三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界面對不明朗因素。

我們將予開發的重要項目包括三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界。我們已與三亞當地政府部門就發展三亞海棠灣夢幻世界訂立合作協議，並與上海港城開發（集團）有限公司就開發上海海昌極地海洋世界訂立投資協議。該公司為上海市政府擁有企業，負責一級土地開發。根據該協議，我們計劃為發展及建造兩個新項目分別收購約980,000平方米及500,000平方米的物業發展地盤。我們預期，按相關中國法律規定透過招標、拍賣及掛牌程序收購兩個項目的土地使用權或就三亞項目的旅遊相關部分土地訂立土地租賃合約。誠如「業務－將予開發的主題公園」一節所進一步披露，我們在取得項目土地的土地使用權及訂立土地租賃合約時遭遇延誤。根據我們與當地有關政府部門的討論情況，有關土地招標、拍賣或掛牌程序預計將於2014年分期進行。我們已於2014年1月16日就三亞項目的旅遊相關部分訂立土地租賃合約，此後，我們開始發展三亞項目的旅遊相關部分。如果我們能夠通過該程序取得相關土地所有權，上海項目或三亞項目配套商用物業預計將於2014年開始建造。

透過招標、拍賣及掛牌程序收購的土地使用權的供應及價格視乎政府土地政策及競爭等因素而定。概無法保證我們一定能按可接受條款，或根本無法按任何條款收購土地使用權。儘管我們已與當地政府或國有企業就兩個新項目訂立協議，我們可能無法成功透過招標、拍賣或掛牌程序取得兩個項目的地塊（並非三亞項目的土地租賃部分）。此外，由於種種原因，例如無法取得項目所需批文、市況或相關政府政策改變、我們錯誤估計市場需求或價格或其他不明朗因素，開發兩個新項目可能面對挑戰或無法取得我們預期的成果。例如，根據我們與主管地方政府機關的會談，據我們的中國法律顧問告知，根據適用的中國法律法規，在上海和三亞發展建議主題公園須經國家發改委在上海及海南省的當地分支機構分別批准。根據我們與三亞當地政府部門的訪談情況及我們的中國法律顧問的意見，鑒於我們的三亞項目計劃不作為封閉式管理的公園，故其不應被視為2013年意見下的主題公園，因此不應受主題公園意見的規限。截至最後實際可行日期，當地政府尚未就我們上海項目將落戶的滴水湖地區頒佈任何規劃文件。倘日後我們的上海項目被上海政府部門視作2013年意見下的主題公園，則鑒於其計劃規模，預計將被列入「中小型主題公園」類別，因而須經國家發改委的上海分支機構批准。概無法保證該等法律法規的詮釋或實施不會改變或我們在取得相關批准時將不會遭遇延誤，或遭遇其他不利事件（包括上述事件），從而導致開發或經營該等項目延誤或成本有所增加。因此，我們有關開發上海海昌極地海洋世界及三亞海棠灣夢幻世界的計劃可能需要進一步調整或更改，這可能對我們的日後收入、溢利及財務狀況構成重大不利影響。

風險因素

由於我們經營所在行業競爭激烈，倘我們無法有效應對競爭，我們的收入、溢利或市場份額可能受損。

中國的娛樂行業，尤其是主題公園行業競爭非常激烈。我們的主題公園與其他主題、水公園及娛樂公園，以及其他休閒設施及娛樂模式（包括電影、家庭娛樂選項、體育盛事、餐廳及度假旅遊）競爭。

我們主題公園在國內的主要直接競爭對手包括華僑城集團（其於天津、武漢及成都的營運直接與我們競爭）及華強文化科技集團（其於青島及重慶的營運直接與我們競爭）經營的主題公園，以及國際主題公園經營商（如迪士尼樂園）可能開發的當地新主題公園。我們亦面對經營所在地區當地經營商的競爭，如大連的大連聖亞海洋世界及青島的青島海底世界。主題公園的主要競爭因素包括地點、價錢、原創性、對景點質素的觀感、主題公園的氣氛及衛生、食物及娛樂的質素、毗鄰商用物業（如餐廳及商場）提供的休閒設施、天氣條件、到達主題公園的交通便利度以及通往主題公園的交通及價格。我們若干直接競爭對手的財務資源遠較我們為多，且可能更有能力迅速應對遊客喜好或投入更多資源宣傳他們的服務及景點。我們的競爭對手可能透過開發或收購遊客認為質素及娛樂價值更高的新景點或節目，從而吸引遊客參觀其主題公園。因此，我們未必能成功地與該等對手競爭。

我們無法控制的諸多因素均可能對我們主題公園的入園人次及遊客消費模式造成不利影響。

我們無法控制的諸多因素可能對我們主題公園的入園人次及遊客消費模式構成不利影響。該等因素包括：

- 戰爭、恐怖活動及威脅、公共安全威脅及應對該等事項採取更為嚴格的旅遊安全措施；
- 爆發流行性疾病或傳染病或消費者對可能感染傳染病的顧慮；
- 自然災害，如颶風、火災、地震、海嘯、龍捲風、水災及火山爆發及人為災害（如溢油或爆炸），可能令旅客無意計劃假期或令彼等取消旅遊或假期計劃；
- 惡劣天氣，甚至是惡劣天氣預測，包括異常炎熱、寒冷及／或潮濕天氣，尤其是於週末、假期或其他高峰期；
- 遊客對特定地點到訪意願或旅遊模式的改變；
- 消費者信心偏低；及
- 航空公司、鐵路、汽車及其他與交通相關行業的油價、差旅費及財務狀況，任何與旅遊相關的阻礙或事故及其對旅遊的影響。

風險因素

上述任何一個或多個因素均可能對我們主題公園的入園人次及總消費構成不利影響。

我們很大部分收入來自大連及青島主題公園業務。凡影響該等主題公園的風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2012年及截至2013年9月30日止九個月，源自大連老虎灘海洋公園及青島極地海洋世界的收入合計分別佔有關期間我們公園業務總收入的56.2%及59.2%。收入分佈集中使我們承受任何可影響大連及青島旅遊業及主題公園市場的風險，如自然災害、公眾安全事宜或有關行程的中斷或事故等。倘大連及青島市場經歷任何可嚴重影響該兩個主題公園入園人次的風險，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們主題公園的營運依賴當地公共基建正常運作，倘基建受到任何嚴重中斷，主題公園的營運可能會受到不利影響。

我們主題公園的營運依賴多項公共基建正常運作，如交通及水電供應等。倘我們主題公園附近的交通情況受基礎設施缺乏的影響，遊客或會相應減少，進而減少我們主題公園的收益。例如，我們在天津的主題公園的入園人次於2011年有所減少，乃由於公園附近吊橋的運營。當地政府重新安排吊橋的運營時間表後，通往公園的交通得以改善該主題公園於截至2013年9月30日止九個月的遊客數量較高。此外，倘水電供應短缺，我們可能需要將主題公園關閉一段時間，從而流失遊客。倘出現上述任何風險，我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

倘我們未能維持與虎灘樂園的售票合作安排或於執行安排的條款時遇上困難，我們從大連老虎灘海洋公園獲得的收入可能會受到不利影響。

大連老虎灘海洋公園的門票價格及收入乃受限於我們自2008年起與虎灘樂園訂立年度售票合作協議。根據協議，虎灘樂園負責向進入大連老虎灘公園（我們的大連老虎灘海洋公園和虎灘樂園運營的其他景點均坐落於此）的遊客出售單張大連老虎灘海洋公園的入場票。該協議亦就我們自出售門票所得收益款項訂明了收益分成機制。我們於每年年底所獲得的實際收入可根據該年的實際入場人數及售票額由我們與虎灘樂園協定調整。請參閱「業務－海洋主題公園－大連老虎灘海洋公園」。從過往歷史來看，大連老虎灘海洋公園的門票銷售收入佔我們收入總額的絕大部分。倘我們因任何原因，未能取得協定金額，我們從大連老虎灘海洋公園所得的收入可能受到重大不利影響。年度協議規定的收益分成機制視乎我們與虎灘樂園通常在每年年初進行的商業協商經考慮多項因素而定，如過往經營業績、當時票價及預期下年度的定價調整、園內遊客消費、估計入園人次及門票銷售所產生的估計收益。儘管我

風險因素

們與虎灘公園按每年年底的實際入園人次及經營表現磋商調整，我們從樂園門票銷售收取收益的實際金額增幅不一定與入園人次的增幅一致，或可能當入園人次減少時收益的實際金額減幅較入園人次的減幅為大。此外，倘我們未能維持與虎灘樂園合作，而須就我們的景點向遊客收取額外的入場費，我們的收入可能因許多遊客於進入大連老虎灘樂園後選擇不參觀我們的景點而減少。倘上述任何風險實現，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

倘我們的收入下降，主題公園業務的固定成本結構可能造成我們的利潤明顯下降。

我們大部分的開支相對固定，此乃因折舊、全職員工、維護、動物養護、公共事業、宣傳及保險成本並不會因入園人次而大幅變動。該等成本的升幅可能超出我們的收入及未必能夠按收入減低的幅度下降。倘削減成本並不足以抵銷收入的減少或並不可行，我們的利潤及盈利能力可能大幅下降，現金流亦可能減少或成為負數。該影響於經濟緊縮或經濟增長緩慢期間尤其明顯。

消費者在娛樂和消費產品方面品味和喜好的變化可能減少對我們的娛樂服務及產品的需求，這可能對我們業務的盈利能力造成不利影響。

我們業務的成功取決於我們提供、維持及擴充主題公園景點以及生產及分銷迎合消費者轉變喜好的品牌產品的能力。倘我們所提供的娛樂及產品的大眾接納度不足，倘消費者喜好有所改變而我們未能及時有效地作出應對、或倘新景點未能按預期吸引遊客或現有的主題公園未能維持或增加入園人次，我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響，包括入場費及主題公園消費減少導致收入減少。此外，該等情況可能令到我們的配套商用物業經營業務並依賴我們主題公園的遊客人流的租戶流失或我們自身於配套商用物業經營業務的虧損。

與我們主題公園或主題公園行業有關的事故或不利宣傳通常可能有損我們的品牌或聲譽以及對我們的收入和盈利能力造成負面影響。

我們吸引及保留客戶的能力部分取決於本集團、我們主題公園及服務的質素以及公司及管理誠信的外部觀感。經營主題公園的風險包括意外、疾病、環境事故及其他可能對遊客及員工安全、健康、保安及顧客滿足度的觀感構成負面影響的事故，其可能對我們的品牌或聲譽及我們的業務及經營業績構成負面影響。

近年社交媒體於中國的應用大幅上升令負面宣傳的影響倍增。於我們的主題公園及競爭對手經營的主題公園發生意外或傷害事故（尤其是涉及遊客及員工安全的意外或傷害事

風險因素

故)並獲得媒體關注或受大眾討論，可能損害我們品牌或聲譽，令客戶對我們失去信心、減低主題公園的入園人次及對我們的經營業績構成負面影響。

我們的主題公園業務及經營業績受季節性限制。

我們過往曾經歷亦預期將繼續經歷主題公園入園人次及收入的季節性波動，其一般於五月至十月較高。截至2012年9月30日止九個月，我們公園業務收入佔我們2012年全年公園業務收入的80.9%。此外，公眾假期、學校假期及天氣狀況亦對我們主題公園入園人次及收入造成波動。因此，我們年內的盈利能力會出現波動而中期業績不一定反映全年業績。

我們可能無法購得我們主題公園業務和主題公園景點所需的動物或就此與第三方供應商簽訂合同。

我們未必能獲得主題公園運營所需的動物或與第三方訂立合約以具競爭力的價格製造、維修及維護高質素的景點，或提供維持景點運作所需的替代部件。收購稀有海洋及極地動物(可能為我們部分主題公園具吸引力的關鍵)取決於我們國際動物供應商的有限供應量及不斷演變的監管環境。此外，倘我們第三方供應商的財務狀況惡化或終止有關業務，我們未必能夠獲得供應合約中規定的供應商保證所帶來的全部利益，或需就該等資產的維護、維修、替換或投保產生更高的成本。

倘若我們未能或被視為未能遵守有關動物養護的標準，則我們的聲譽和經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的主題公園，特別是我們的海洋主題公園業務在很大程度上依賴於我們龐大的動物種群。如果我們未能遵守，或被視為違反目前或未來國內或國際公認的動物養護標準，我們的聲譽可能會因此而受損，並可能會導致我們的主題公園遊客的流失，從而對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們可能無法取得或保持目前我們於若干國際動物組織的會員資格。

如「業務－獎項及會員－會員」一節所披露，我們是多個國際海洋和水生動物組織(如IMATA、IAAAM、ABMA及E.A.A.M.)的會員。我們無法向閣下保證未來我們將成功保持於該等組織的會員資格，或喪失於該等組織的會員資格不會對我們的營運造成不利影響。

此外，如「業務－我們的動物－養護、護理及研究」一節所披露，我們打算，同時亦正評估加入其他國際組織(如WAZA)的可能性。我們無法向閣下保證我們將成功申請任何會員或有關失敗不會對我們的營運造成不利影響。

主要與我們的配套商用物業有關的風險

我們的物業發展及持有分別取決於中國房地產市場的表現，特別是我們開發、銷售、租賃或管理配套商用物業項目的城市及地區。

我們的物業發展及持有分別以及前景部分取決於中國物業市場的表現，特別是商用物業市場，具體而言是其中與旅遊相關的商用物業。倘若全中國或我們物業項目所在的城市及地區的物業市場陷入低迷時期，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。物業市場低迷歸因於多項因素，包括整體經濟低迷、限制若干種類物業發展的政府政策、中國金融機構為購買我們商用物業的買方提供有限融資或有興趣購買或租賃我們商用物業的潛在投資者或承租人的營商氣氛減弱。地區或全國的房地產市場陷入低迷可能令地區及／或全國的物業銷售或物業價格下跌，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。尤其是，與住宅物業相比，我們的配套商用物業業務受到我們經營所在地的城市及區域的營商環境影響很大，此乃因大部分客戶均購買或租賃我們的物業以進行牟利業務。倘中國整體或我們經營所在地區的營商氣氛大幅減弱，則可能對我們銷售及租賃配套商用物業有重大不利影響，繼而影響我們的經營業績及財務狀況。

我們不同期間的物業發展及持有分部經營業績可能會大有分別。

我們的物業發展及持有分部的收入主要包括物業銷售收入。由於多項因素，包括我們的物業開發項目時間表、銷售已開發物業的時間及任何開支（如原材料或勞工成本）波動，我們不同期間的物業開發經營業績可能大有分別。由於需要大量資金用於收購土地、拆遷及移民安置及建設，故我們的物業發展總體時間表及我們在任何特定期間開發或完成的物業數目受到限制。此外，我們的配套商用物業建築時間表視乎鄰近物業的主題公園開發時間表而定。銷售我們所開發的物業視乎我們經營業務所在地區的整體市況或經濟狀況、準客戶對我們物業的接受程度而定。根據我們的會計政策，我們於物業竣工並交付買家時確認收入，一般於開始預售後需時一至兩年。因此，我們在預售總建築面積龐大的期間內，如果不在相同期間交付預售物業，我們可能不會產生相應的高水平收入。我們在不同期間將繼續就物業開發業務錄得收入和利潤的大幅波動。

風險因素

未來如果我們的物業銷售減少，我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

於往績記錄期間，我們收入的很大一部分來自物業發展及持有分部，而其中大部份為物業銷售收入。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，我們的物業發展及持有分部貢獻的收入分別佔我們總收入的51.7%、21.5%、28.1%及18.9%。未來如果我們的物業銷售減少，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們及重慶加勒比海水世界項目的物業估值可能與實際變現價值有別，並可能有變。

本招股章程附錄四A及四B物業估值報告所載的我們及重慶加勒比海水世界項目的物業估值乃根據若干假設而釐定，當中包括主觀性及不明朗因素，並可能有重大波動。因此，物業估值不應視為物業的實際可變現值或其可變現值的預測。主題公園及配套商用物業開發及經營的不可預測變動以及全國及地區的經濟狀況，可能影響我們所持物業的價值。尤其是當中國的可資比較物業的市場面對（包括其他因素）中國政府旨在降溫中國物業市場而推行的措施、近期全球經濟低迷的持續影響或中國經濟增長逐步放緩而導致低迷，投資物業公平值可能下降。

我們的物業及土地儲備的估值乃根據多項假設釐定，包括：

- 相關開發項目將按時竣工；
- 我們已按時向監管機關獲取或將獲取開發項目所需的所有批文；及
- 我們已繳付所有土地出讓金，並已取得所有土地使用證及可轉讓的土地使用權。

倘任何該等假設證實為不正確及／或我們的任何物業的實際可變現值遠低於其估值，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

我們的土地增值稅撥備可能不足以覆蓋我們的土地增值稅責任。

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及相關實施細則，所有因出售或轉讓土地使用權、建築物及配套設施而取得收入的實體及個人須就有關物業增值按介乎30%至60%之間的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值並未超出相關土地增值稅法規所允許的可扣減開支項目總額的20%，則銷售普通住宅物業可獲豁免，惟此項豁免不適用於銷售我們的配套商用物業（並非為普通住宅物業）。

風險因素

我們根據相關的中國稅務法律及法規的規定預計及作出土地增值稅的稅項撥備。實際的土地增值稅由稅務機關於項目開發的較後階段釐定，並可能超出我們就個別項目所作出的土地增值稅撥備。當稅務機關從我們收取超出的金額，我們的現金流、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們的經營業績包括未變現投資物業重估調整，可能在財務期間大幅波動以及可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

截至2010年及2012年及截至2013年9月30日止九個月，我們投資物業的公平值收入分別為人民幣7.2百萬元、人民幣143.1百萬元及人民幣56.1百萬元。於2011年，我們投資物業的公平值虧損為人民幣15.7百萬元。此外，於2010年、2011年及2012年，我們的發展中物業重新分類為投資物業所產生重估收入分別為人民幣46.7百萬元、人民幣122.0百萬元及人民幣3.6百萬元。截至2013年9月30日止九個月，我們持作出售的落成物業重新分類後的重估收入為人民幣8.9百萬元。於2010年、2011年和2012年及截至2013年9月30日止九個月，該公平值收入／(損失)總額及重估收益分別佔我們同期除稅前溢利的18.3%、91.6%、78.4%和37.0%。

重估價值上調，反映投資物業於有關期間的未變現資本收益，而並非來自銷售或租賃投資物業的溢利，且沒有產生任何實際現金流入。除非該等投資物業按相近重估價值金額出售，否則我們不會變現實際現金流，以作向股東派發股息等用途。重估調整金額已經並將會繼續受添置新的投資物業以及當前物業市場重大影響，並會受市況波動影響。我們無法保證市況的變化將繼續為我們的投資物業帶來以往水平的公平值收益或根本無法帶來公平值收益，或無法保證我們的投資物業公平值不會在日後下跌或我們的投資物業組合將按以往水平增加或根本不會增加。市場租金的下跌或資本化率的上升（即我們投資物業估值的主要假設）將對我們投資物業的市場價值產生不利影響。此外，我們的投資物業的公平值可能與我們將於投資物業實際銷售中所收取金額有重大差異。倘日後投資物業的重估金額有任何重大下調或我們的投資物業按遠低於其估值的價格出售，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

倘我們未能遵守我們土地出讓合同的條款，中國政府可能對我們施加罰款或其他懲罰，甚至收回我們的土地。

根據中國法律及法規，倘我們未能根據土地出讓合同條款（包括有關繳付土地出讓金、拆遷及重新安置成本及其他費用、土地用途範圍及物業開發項目的施工和竣工時間的條款）開發物業項目，中國政府可發出警告、施加罰款或其他懲罰。尤其是，倘我們在土地出讓合同所定施工日期起計一年後仍未動工開發，相關中國國土資源局可向我們發出警告，並

風險因素

徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費。倘兩年後仍未動工開發工程，中國政府可向我們收回土地，除非延誤開發是由於政府行為或不可抗力事件引致。此外，儘管土地開發施工符合土地出讓合同，倘土地開發停止超過一年而未獲政府批准，及(i)倘土地的已開發地盤面積少於計劃開發項目總地盤面積的三分之一，或(ii)倘總資本開支少於項目總投資的四分之一，土地將被視作閒置土地。我們於過往的開發過程曾經歷該等延誤，但截至最後實際可行日期，我們毋須支付土地閒置費或被當地政府機關收回閒置土地。請參閱「業務－物業－閒置土地」。我們不能向閣下保證，我們不會因過往延遲而受到處罰或日後不會出現導致被徵收土地閒置費或土地被收回或開發進度表被嚴重延誤的情形。倘我們的土地被收回，我們不單錯失在該土地上開發主題公園或配套商用物業項目的良機，亦會失去過去在該土地上的所有投資，包括已支付的土地出讓金及已產生的開發成本。

我們面臨與物業預售有關的風險，風險主要來自中國政府對在預售物業無法按時交付或完全無法交付情況下客戶的活動及索償作出的任何潛在限制。

中國法律允許房地產開發商在滿足若干要求的前提下預售尚未完工的物業。根據中國法律法規，房地產開發商必須滿足一定的條件才能開始預售物業，並只能將預售所得款項用於為預售物業所屬的發展項目提供資金。我們無法保證中國的國家或地方政府部門不會對商用地產行業的預售行為施加任何額外的限制，或完全禁止該行為。任何此類措施均會對我們的現金流狀況產生重大不利影響，迫使我們為我們大部份的物業發展業務尋找替代融資來源。

此外，預售我們的物業亦帶有若干風險。例如，我們可能無法部份或全部完成預售物業的開發，在此情況下，我們可能須返還買家所支付的定金並對買家所遭受的損失負責。此外，倘若預售物業的發展無法按期交付，買家即有權要求我們賠償損失。

我們可能由於未登記我們的租約而被處以罰金。

根據於2010年12月1日頒佈及於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，業主及承租人均須提交租賃協議進行登記並就其租約取得物業租賃登記證書。於往績記錄期間，我們將部份物業出租予第三方，但尚未就有關租約進行登記及取得物業租賃證書。請參閱「業務－法律程序及監管合規」。有關政府部門可能會要求我們提交租賃協議進行登記，並對我們未登記的租賃協議處以罰金，針對每份未登記租賃協議的罰金金額介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元之間。該等租賃協議的登記要求有關承租人採取額外的行動步驟，這並不受我們控制。我們無法保證承租人將會合作或我們一定能夠完成該等租賃協議及我們未來可能會訂立的任何其他租賃協議的登記。

風險因素

物業投資的流動性不足及投資物業缺乏其他用途可能會削弱我們應對我們物業表現的不利變化的能力。

作為我們業務策略的一部份，我們持有大量我們自行開發的物業作為投資物業以支持我們的主題公園業務，我們還有可能繼續擴大我們的投資物業組合。

房地產投資本質上大多流動性較差，因此我們應對不斷變化的經濟、金融及投資環境而銷售投資物業的能力亦有限。我們同樣無法預測找尋該等投資物業的買家所需的時間。此外，我們可能還會產生資本開支，以管理及維護我們的物業，或在銷售該等物業前修補缺陷或進行改善。我們無法保證在需要時我們一定能夠或根本無法以我們能夠接受的條款獲得此類開支的資金。

此外，投資物業老化、經濟和財務狀況的變化或中國房地產市場競爭格局的變化，都有可能對我們獲得的租金和收入的金額，以及我們投資物業的公平值產生不利影響。我們將任何本集團投資物業轉作其他用途有限的的能力有限，因為在中國，這種轉換需要大量的政府批文，其改造、重新配置和翻新涉及大量的資本開支。我們無法保證在需要時我們一定能夠獲得此類批准和融資。影響我們應對我們物業投資表現的不利變化的能力的該等及其他因素可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們為客戶的按揭貸款提供擔保，並有可能因為客戶拖欠按揭貸款而須對按揭銀行負責。

我們收入的很大一部份來自銷售我們的配套商用物業，我們的部份買家會申請銀行貸款及按揭以獲得購買資金。因此，我們潛在買家無法獲得按揭將會對我們的經營業績及財務狀況產生重大影響。

根據市場慣例，我們就授予我們持作出售的落成物業的部份客戶的按揭貸款向銀行提供擔保，以支持其購買我們的物業。我們的擔保一般於(1)物業所有權證書發放後向有關銀行交付按揭登記文件，或(2)我們的客戶悉數償還按揭貸款（以較早發生者為準）時解除。根據擔保條款，如果買家拖欠按揭貸款，我們將須負責償還買方所欠按揭銀行的未償還按揭貸款（連同任何應計利息及罰金），之後我們即有權接收有關物業的法定所有權。如果我們不償還貸款，按揭銀行將有權拍賣相關物業，如果未償還貸款數額超過拍賣所得款項淨額，其將向我們追討餘款。

風險因素

該等擔保為未於我們的合併財務狀況表當中反映的或然負債。截至2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，我們客戶的按揭貸款的未償還擔保額分別約為人民幣92.1百萬元、人民幣121.7百萬元、人民幣126.1百萬元及人民幣110.5百萬元。於往績記錄期間，我們沒有就我們為客戶的按揭貸款提供擔保而產生任何重大虧損。然而，如果出現任何重大違約情況，及如果我們被要求履行擔保責任，我們的財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的盈利能力和經營業績受我們的商用物業租賃分部的發展和盈利能力的影響。

作為我們業務的一部份，我們出租若干配套商用物業。截至2010年、2011年、2012年及2013年9月30日止九個月，我們的租金收入總額分別約為人民幣15.2百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣21.5百萬元，分別佔我們總收入的1.9%、2.0%、2.2%及2.8%。我們預期，隨着我們進一步發展我們的配套商用物業業務，我們將繼續擴大我們的商業租賃業務。如果在我們擁有投資物業的城市和地區的商用物業租賃市場出現嚴重衰退，我們可能無法維持現有的租金收入水平，及在現有的條款期滿後，以我們能夠接受的條款，甚至根本無法與租戶訂立新租約或續新租約。

在我們尋求擴大我們的商用投資物業產品組合的過程中，預計租金收入對我們日後收入的貢獻將會越來越大。然而，我們未必能夠為我們的商用物業物色到合適的租戶。如果我們無法擴大我們商用物業租賃和經營的產品組合，物色到合適的租戶或以其他方式提升我們租賃分部的盈利能力，我們的業務、經營業績和財務狀況將會受到不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

我們的業務營運及未來增長依賴中國國內生產總值及市場消費的增長，全球及中國經濟、政治及社會條件的變化可能對我們的業務營運及未來增長造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們的所有收入均來自我們於中國經營的業務。我們預計，在可預見將來，中國仍將為我們的主要市場。我們的一項策略是擴大在中國的營運。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟發展的影響。倘中國的國內生產總值及／或消費者購買力增長出現不利變動，我們的經營業績、財務狀況及增長前景或會受到重大不利影響。

過去二十年間，中國就國內生產總值而言已經成為全球經濟增長最快的國家之一。然而，中國政府不時（尤其是近年）採取放緩經濟增長至更適合管理之水平的措施，尤其是工業生產、銀行信貸、固定投資及貨幣供應的增長率方面。此外，美國、歐盟及若干亞洲國家的經濟放緩可能對中國的經濟增長產生重大不利影響。

風險因素

自2008年初以來，對通貨膨脹或通貨緊縮、能源成本、地緣政治事件、信貸的可獲得性及成本的關注均導致市場出現無法預計的波動以及對日後世界經濟及市場的預期下降。該等因素連同不斷波動的油價、持續下降的商業及消費者信心以及持續攀高的失業率，預示着全球經濟放緩並可能出現較長期的蕭條。該等事件導致中國經濟放緩。我們無法預測全球經濟環境的轉變將對中國國內生產總值及消費開支造成的影響程度。此外，消費開支可能受到中國經濟及財政狀況、社會及政治穩定性的變化或發展，以及其他我們無法控制的其他因素影響。該等與我們及經營相關的狀況的任何變化以及經濟環境轉變而導致中國法律、法規及條例或其他政策所作出的任何修改可能對我們的經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

中國政府的任何政治及經濟政策的不利變化可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響並致使我們無法保持我們的增長及策略擴展。

我們所有業務在中國經營，收益亦全部來自中國。因此，我們的經營業績、財務狀況及前景在很大程度上受中國經濟、政治及法制發展的影響。中國經濟與世界上其他更為發達經濟體有多方面的差別，包括：

- 社會主義市場經濟架構；
- 政府干預程度；
- 發展程度；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

鑑於以上差別，不可將中國經濟視為等同其他更為發達國家而預期我們有相同的發展方式或步伐。中國正由計劃經濟過渡至市場導向型經濟。中國政府實施多項經濟改革措施，着重運用市場力量發展中國經濟，亦堅持高度介入規範各行各業，實施各種產業政策。我們難以預測中國政治、經濟及社會狀況和政策，或有關法律、規則及法規的變化會否實現或實行或對我們現有或未來的業務、財務狀況及經營業績會否構成重大不利影響。

中國法律、規則及規定在詮釋和執行方面存在不明確因素。

我們絕大部分業務在中國經營。中國法律體系以成文法為基礎，過往法院案例並無約束力。自1979年起，中國政府一直在完善一套全面的經濟事務法律、規則及法規，規範外商投資、企業架構及管治、商務、稅務及貿易等事宜。然而，由於該等法律、規則及法規尚未完備，公佈的案例有限且無約束力，因此該等法律、規則及法規的詮釋及執行使我們在中國的訴訟結果存在某些程度的不確定性。

中國政府法律、法規、規則或執行政策上的變更可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

中國政府的法律、法規及規則，以及執行政策（包括監管我們行業及業務的法律、法規及規則，以及執行政策）在不斷演變並可能變更。中國政府變更法律、法規及行政詮釋，或採納更嚴格的執行政策，可能令我們面對更嚴格的要求，包括就違規或不合規承受重大罰款或其他處罰。適用法律、法規及規則的變更可能令我們的營運受阻或增加我們的營運成本。此外，遵守該等規定可能產生重大的額外成本或對我們的業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響。此外，中國的監管機構可能會定期，有時候會突然變更執行常規。因此，先前的執法活動或未有進行執法活動未必能預測未來的行動。任何對我們採取的執法行動可能嚴重損害我們的經營業績及財務狀況。此外，在中國的任何訴訟或政府調查或執法程序均可能延長，因而導致巨額成本及分散資源和管理層的注意、出現不利消息、令我們的聲譽受損。

我們根據企業所得稅法計算的中國企業所得稅負債存在重大不明確因素。

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，外資企業所賺取溢利向其於中國境外的直接控股公司作出分派須繳納10%的預扣稅。根據香港與中國訂立的特定安排，倘香港居民企業擁有中國公司25%以上股權，該稅率可下調至5%。然而，根據於2009年10月1日生效的《國家稅務總局關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》，5%的稅率並不會自動應用。經過主管地方稅務機關的批准後，企業方可享受相關稅收協定規定的有關股息的稅務待遇。然而，根據國家稅務總局於2009年2月發出的稅收通知（《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》），倘境外安排的主要目的是取得稅務優惠待遇，則中國稅務機關可酌情調整有關境外實體享有的稅率。我們無法向閣下保證，中國稅務機關將決定對我們的香港附屬公司自我們的中國附屬公司收取的股息徵收5%的預扣稅及中國稅務機關日後將不會就該等股息徵收更高的預扣稅。

風險因素

根據新企業所得稅法，我們可能被視為中國「居民企業」。該等分類可能對我們以及我們的海外股東造成不利的稅務後果。

根據企業所得稅法，於中國境外設立而在中國境內擁有「實際管理機構」的企業被視為「居民企業」，這意味着其可能在企業所得稅方面享受與中國企業類似的待遇。企業所得稅法實施細則界定「實際管理」為對企業的「生產經營、人事、會計和物業實施重大和全面管理和控制」。由於目前未對「居民企業」的分類有更新的官方解釋或應用，故有關根據外國法律於中國境外註冊及由一名中國個別人士作為控股股東的企業的狀況及徵稅方法並不清晰。

中國稅務機關一旦將我們公司釐定為中國企業所得稅適用的「居民企業」，則會帶來多項不利中國稅務後果。我們可能須就全球應課稅收入按25%稅率繳納企業所得稅，以及須履行中國企業所得稅呈報責任。就我們而言，此舉將導致須就源自中國境外的任何收入按25%稅率繳納中國企業所得稅。相對而言，開曼群島則毋須就有關收入繳納稅項。此外，本公司如根據中國法律被視為中國「居民企業」，則可能須根據企業所得稅法就銷售股份所變現的資本收益及支付予非中國居民的股息預扣中國所得稅，原因為有關收入或被視為「源自中國境內」的收入。於此情況下，根據企業所得稅法，除非外國公司股東根據稅務條約符合資格享有優惠預扣稅率，否則該外國公司股東或須支付10%的預扣所得稅。

向本公司或居住於中國的若干董事及行政人員發出傳票或在中國執行非中國法院的任何裁決可能存有困難。

我們的資產及主要業務營運大多位於中國。我們的全部執行董事及全部高級管理人員現時居於中國，在中國以外地區並無永久住址。因此，投資者未必能對上述位於中國的人士發出傳票或在中國對本公司或上述人士執行任何非中國法院的判決。中國並無訂立任何有關認可及執行其他司法權區（包括美國）法院民事判決的條約或安排。因此，未必能在中國認可及執行上述司法權區的判決。於2006年7月14日，中國與香港簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》。然而，投資者謹請留意，中國法院僅認可香港法院有關規定商業合約付款並附有獨有司法管轄條款的可執行最終判決，惟須符合有關安排的規定與限制。

風險因素

此外，只有在符合毋須根據中國法律進行仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴訟的條件的情況下，方可在中國向我們或董事或高級職員提起原訟。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有條件且中國法院可酌情決定是否符合條件及是否接受訴訟裁決，因此投資者（包括閣下）能否以此方式在中國提出原訟尚存在不確定性。

中國爆發任何嚴重傳染病可能導致我們營運的中斷且影響中國的經濟狀況，進而影響我們的業務和營運。

中國爆發任何嚴重傳染病會對中國的國內消費以至整體國內生產總值增長有重大不利影響。由於我們的收益現時全部來自中國業務，故此中國國內消費增長萎縮或放緩或國內生產總值增長放緩，可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績有重大不利影響。此外，倘我們的僱員感染任何嚴重傳染病，則我們或須關閉主題公園或採取其他措施以防止病情擴散而嚴重影響或干擾經營。倘中國及其他地區出現任何嚴重傳染病擴散，則或會影響經濟狀況，進而對我們的經營業績及財務狀況有重大不利影響。

與我們全球發售有關的風險

本公司股份過往並無公開市場，且可能無法形成活躍交投的市場。

於全球發售前，我們的股份並無公開市場。我們已向聯交所申請股份上市及買賣股份。然而，我們不能保證，上市將導致於全球發售後或未來形成交投活躍或高流通量的公開市場。未能發展或維持該等市場可能對我們股份的市場及流通量構成重大不利影響。

股份的發售價將透過聯席全球協調人（代表其本身及全球發售的其他承銷商）與我們協商釐定，且可能有別於上市後的股份市價。於全球發售購買股份的投資者或不能按發售價或高於發售價的價格出售其股份，因此，可能損失全部或部分於該等股份的投資。此外，由於各種原因（包括影響我們的重大不利事項），股份的初始交易價可能低於發售價。

風險因素

我們股份的流通量、成交量及交易價或會波動，可能導致我們的股東有重大損失。

於緊接全球發售後，股份的流通量、成交量及交易價將由市場釐定，並可能波動及受多項因素（當中若干並非我們所能控制）所影響，包括：

- 中期或年度經營業績波動；
- 證券分析師更改財務業績估計；
- 投資者對我們以及亞洲，包括香港及中國投資環境的觀感；
- 主題公園、商用物業及娛樂行業相關的政策及發展變動；
- 所從事業務類似本集團的上市公司的估值；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價政策變動；
- 股份的市場深度及流通性；
- 股份的需求及供應；
- 一般經濟因素；及
- 其他因素，包括本招股章程所載列的其他風險因素。

此外，近年來一般股票市場及上市公司股份經歷較大的價格及成交量波動。不論我們的經營業績或前景如何，市場及行業的大幅波動可能對我們股份的市價構成不利影響。

全球發售中發售股份的買家將面臨即時攤薄以及倘我們在未來發行額外股份，彼等可能面臨進一步攤薄。

發售股份的發售價高於緊接全球發售前的每股有形資產淨值。因此，全球發售中的股份買家將面對每股備考合併有形資產淨值即時攤薄。倘我們於未來按低於每股有形資產淨值的價格發行額外股份，股份買家可能面對每股有形資產淨值攤薄。

風險因素

購股權計劃可能對每股盈利有攤薄影響。

我們已有條件採納一項購股權計劃，據此購股權可於上市日期後授出，惟須符合購股權計劃及上市規則的規定。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－購股權計劃」。行使任何購股權計劃項下授出的購股權將增加已發行股份數目，從而令股東所有權百分比、每股盈利及每股資產淨值攤薄。

無法保證載於本招股章程有關政府刊物、市場數據供應方及其他獨立第三方資料的若干資料事實、預測與其他統計數字（包括行業顧問報告）的準確性或完整性。

本招股章程所載有關中國及其他國家及地區及中國旅遊業及主題樂園市場以及商用房地產業的若干事實、預測及其他數據取自不同政府刊物、市場資料供應商及其他獨立第三方來源（包括獨立行業顧問歐睿）且一般被認為屬可靠的。然而，我們不能保證該等資料的準確性及完整性。該等事實、預測及其他數據並未經我們、聯席保薦人、承銷商、其各自的董事及顧問或參與全球發售的其他方獨立核實，其概無就該等資料的準確性及完整性作任何聲明。此外，該等事實、預測及其他數據可能並非以可資比較基準編製或與中國以內或以外編製的資料並不一致。基於以上因素，閣下不應將其作為在我們股份的投資基礎而過度依賴此等資料。

前瞻性陳述

本招股章程載有關於本集團的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們管理層信念、我們管理層作出的假設及現時掌握的資料而作出。在本招股章程中，「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「必須」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「可能」及相反的用詞及其他類似語句，當涉及本集團或我們的管理層時，即指前瞻性陳述。此類陳述反映出我們管理層對未來事件、運營、流動資金及資金來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不明朗因素及假設的影響，包括本招股章程中所述的其他風險因素。閣下應審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險和不明朗因素。本集團面對的該等風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括（但不限於）下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們所經營行業及市場未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務戰略及達成該等戰略的計劃；
- 我們營運市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 我們經營的行業及市場的監管環境及整體前景的改變；
- 全球金融市場和經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務未來發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場的發展；
- 我們的競爭對手的行動及發展；及
- 利率、外匯匯率、股價、銷量、經營、毛利率、風險管理及整體市場趨勢的變化或波動情況。

除適用法例、規則及條例另有規定外，我們無責任就新資料、未來事件或其他原因而更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。本招股章程所討論的前瞻性事件及情況可能會由於該等或其他風險、不明朗因素及假設，而未能如本公司預期般實現，甚至不會實現。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告陳述適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

於本招股章程，我們或其任何董事所作出意向陳述或其提述乃就本招股章程日期的情況作出。任何該等資料可能因未來的發展形勢而出現變動。

留駐香港的管理層成員

根據上市規則第8.12條規定，我們必須在香港有足夠的管理層成員。這通常指本公司最少有兩名執行董事必須常居於香港。本集團的業務運營位於中國。由於本集團業務所需，無任何執行董事已經、正在或將會常駐香港。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，並已獲聯交所同意授予該豁免。為保持與聯交所有效溝通，我們將採取下列措施，以確保聯交所與我們保持定期溝通：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，他們將作為我們與聯交所溝通的主要渠道。該兩名授權代表分別為我們的執行董事王旭光及公司秘書余亮暉；授權代表已向聯交所提供其常用的聯絡方式，且聯交所可隨時在必要時通過電話、傳真及電子郵件聯絡到該等授權代表，以處理聯交所不時作出的查詢；
- (b) 當聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，每一授權代表均有辦法立即隨時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 所有非常居於香港的董事均持有前往香港公幹的有效旅遊證件，並可在接獲合理通知後前往香港與聯交所會面；
- (d) 我們的合規顧問將作為我們與聯交所溝通的另一渠道且將就繼續遵守上市規則提供專業意見；
- (e) 我們將僱傭一名香港法律顧問就上市規則的應用及上市後有關證券的其他適用的香港法律法規提供意見；及
- (f) 每一董事已向港聯交所提供他們各自的手提電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。

持續關連交易

本集團的一間附屬公司已訂立於上市後根據上市規則將構成本公司持續關連交易的交易。我們已獲聯交所豁免，就該等持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載的公告規定。請參閱「關連交易」。

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及公司條例附表三第27段及第31段

根據上市規則第4.04(1)條，本招股章程所載會計師報告須包含（其中包括），本集團在緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的合併業績。

根據公司條例附表三第一部份第27段，本集團須將其於緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的總交易收入或銷售額（視情況而定）的報表，以及該等收入或營業額的計算方法的說明及較重要貿易活動的合理明細納入本招股章程。

根據公司條例附表三第二部份第31段，本集團須將審計師就本集團於緊接本招股章程刊發日期前三個財政年度各年的財務業績作出的報告納入本招股章程。

公司條例第342(1)條規定，所有招股章程須載有包含公司條例附表三所指定事項的會計師報告。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年9月30日止九個月的會計師報告已編製，並載於本招股章程附錄一A。

本公司已向聯交所提出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條的申請，而聯交所已基於以下條件作出豁免：

- (i) 本集團於2014年3月31日之前在聯交所上市；
- (ii) 本集團自證監會取得豁免遵守公司條例附表三第一部份第27段第342(1)條和第二部份第31段的規定的證明；
- (iii) 最近一個財政年度的溢利估計（須遵守上市規則第11.17至11.19條）須載入本招股章程或本集團須就溢利估計無法載入本招股章程的原因提供理由；及
- (iv) 本招股章程須載入董事聲明，特別表明就匯報期末至最近一個財政年度完結期間的經營業績而言，本公司的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動。

本公司亦已向證監會申請豁免嚴格遵守公司條例附表三第一部份第27段第342(1)條及第二部份第31段的豁免證明，以豁免於本招股章程刊載截至2013年12月31日止三個完整年度的會計師報告，理由是這將造成不必要負擔且本集團及申報會計師將無法獲得足夠的時間

豁免遵守上市規則及豁免公司條例

來完成編製截至2013年12月31日止整個財政年度的財務報表，以將其納入本招股章程。證監會已根據公司條例第342A條授出豁免證明。

本公司董事及聯席保薦人確認，潛在投資者對本集團的往績記錄及盈利趨勢形成意見所需的足夠及合理最新資料均已載入本招股章程，因此聯交所豁免本公司嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及證監會豁免本公司嚴格遵守公司條例附表三第一部份第27段和第二部份第31段的有關規定並不會損害投資公眾的利益。

本公司董事及聯席保薦人確認，他們已進行充分的盡職審查，以確保截至本招股章程日期，本公司的財務及交易狀況或前景自2013年9月30日以來並未出現任何可能嚴重影響本招股章程附錄一A會計師報告當中所載資料的事件。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
王旭光	遼寧省 大連市 中山區 中南路 中林花園10棟1-4-1號	中國
趙文敬	遼寧省 大連市 南山路 107號2-4-1室	中國
曲乃強	遼寧省 大連市 中山區 向陽街63號1-2-1室	中國
非執行董事		
曲乃杰	遼寧省 大連市 沙河口區 西林街18號4-3室	中國
井上亮	5-8-7-405, Shiroganedai, Minato-ku, Tokyo	日本
袁兵	九龍 大角咀 維港灣 7座35樓A室	中國
獨立非執行董事		
方紅星	遼寧省 大連市 沙河口區 聯合路73-2號4-2#室	中國
魏小安	北京市 朝陽區 華僑城 2號樓3樓5單元101室	中國
孫建一	廣東省 深圳市 萬科城市花園茉莉苑D101室	中國

董事及參與全球發售的各方

有關進一步資料於本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節披露。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期59樓至63樓

美林遠東有限公司
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

聯席全球協調人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期59樓至63樓

Merrill Lynch International
2 King Edward Street
London EC1A 1HQ
United Kingdom

聯席賬簿管理人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期59樓至63樓

Merrill Lynch International
2 King Edward Street
London EC1A 1HQ
United Kingdom

建銀國際金融有限公司
香港
中環干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招商證券（香港）有限公司
香港中環
交易廣場一期48樓

安信國際證券（香港）有限公司
香港中環
交易廣場一期39樓

工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

董事及參與全球發售的各方

聯席牽頭經辦人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期 59樓至63樓

美林遠東有限公司
（就香港公開發售而言）
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

Merrill Lynch International
（就國際發售而言）
2 King Edward Street
London EC1A 1HQ
United Kingdom

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

招商證券（香港）有限公司
香港
中環
交易廣場一期48樓

安信國際證券（香港）有限公司
香港中環
交易廣場一期39樓

工銀國際融資有限公司
香港
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

董事及參與全球發售的各方

本公司的法律顧問

有關香港及美國法律：

美邦律師事務所
香港中環
遮打道18號
歷山大廈30樓

有關美國法律：

美國艾金·崗波律師事務所
中國北京市
建國門外大街乙12號
雙子座大廈東塔
EF層01至06室

有關中國法律：

君合律師事務所
中國上海市
延安中路1228號
靜安嘉里中心
3座25樓

有關開曼群島法律：

邁普達律師事務所
香港
皇后大道中99號
中環中心53樓

聯席保薦人及承銷商的法律顧問

有關香港法律及美國法律：

高偉紳律師行
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈28樓

有關中國法律：

方達律師事務所
中國上海市
南京西路1266號
恒隆廣場一期32樓

董事及參與全球發售的各方

核數師兼申報會計師

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

收款銀行

中國工商銀行（亞洲）有限公司

香港

中環

花園道3號

中國工商銀行大廈33樓

中國建設銀行（亞洲）股份有限公司

香港

九龍灣

宏照道18號

中國建設銀行中心22樓

渣打銀行（香港）有限公司

香港

觀塘

觀塘道388號

渣打中心15樓

公司資料

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
公司網址	www.haichangholdings.com (網站上的資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	余亮暉(HKICPA, AICPA)
授權代表	王旭光 中國 遼寧省 大連市中山區中南路 中林花園10棟1-4-1號 余亮暉 香港 薄扶林域多利道550號 碧瑤灣30座3樓
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

公司資料

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
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心二十六樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

主要往來銀行

法國巴黎銀行香港分行
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期59樓至63樓

中國建設銀行大連分行
中國
遼寧省大連市
中山區解放街1號

大連銀行中山分行
中國
遼寧省大連市
中山區
吉慶街81號

中國工商銀行大連經濟技術開發區支行
中國
遼寧省大連市
經濟技術開發區金馬路133號

中國工商銀行青島市南第四支行
中國
山東省青島市
市南區東海中路16號

華夏銀行大連分行
中國
遼寧省大連市
中山區同興街25號

行業概覽

本節載有中國經濟和我們行業相關的資訊及統計數據。除另有指明者外，本節所載資訊及統計數據乃來自各種官方及其他刊物以及我們委託歐睿編製的市場研究報告（該研究報告乃基於該等官方來源及行業意見調查以達致對市場狀況的估計）。歐睿的研究不應被視為歐睿就任何證券價值或向或不向我們投資是否屬可取而發表的意見。本公司和歐睿概不會對載於本節中的政府或官方資料的正確性或準確性發表任何聲明。

本公司認為該等資訊的來源適當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資訊。本公司沒有理由認為相關資訊不真實或具誤導性，或遺漏了任何事實可能使相關資訊在任何重大方面變得不真實或具誤導性。該等資訊未經本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷人，或前述公司或本公司的任何董事、聯營公司、顧問或參與全球發售的任何其他方獨立驗證，且並無對其準確性發表聲明。

資訊來源

就本次全球發售而言，我們已經聘請獨立第三方歐睿編製有關中國主題公園及海洋主題公園的市場研究報告。歐睿是一家成立於1972年的研究機構，專注於消費者市場的策略研究。我們在本招股章程中納入了歐睿報告的部分資訊，因為我們認為此類資訊有助於對該行業的了解。歐睿報告的編製基準是：(i)公眾可以獲得的背景資訊，(ii)行業領先的營運商或其他同類公司發佈的年度報告及財務報表，及(iii)對領先行業參與者和行業專業的深入訪談。我們已經同意就該報告的編製支付總計人民幣320,000元的費用。於最後實際可行日期，經董事作出合理查詢後確認，自歐睿發佈其報告之日起本節所載的市場資訊並無任何逆轉。

為免生疑問，本招股章程所使用的「主題公園」一詞與「技術詞彙」一節所界定者相同，但不同於「釋義」一節內參考相關中國法規界定的「2013年意見下的主題公園」。本節所使用的主題公園從其業務運營和現有或預期公眾的角度界定為提供各種遊樂景點、遊樂設施、表演和其他活動的遊樂園。如此從商業角度界定的主題公園可能不構成2013年意見下的主題公園。請參閱「釋義」及「技術詞彙」。

全球主題公園市場概覽

2012年，有3.578億人參觀了世界前十大主題公園，較2011年增加6.4%。下表列明了全世界排名前十的主題公園（按2012年遊客人次劃分）：

	2012年遊客人次 (千人次)	2011年遊客人次 (千人次)	2012年增長率 (%)
華特迪士尼公司.....	126,479	121,821	4.7
默林娛樂集團.....	54,000	46,400	16.4
環球影業集團.....	34,515	31,990	7.9
團圓娛樂公司.....	27,130	26,220	3.5
六旗公司.....	25,750	24,300	6.0
海洋世界公園及娛樂集團.....	24,310	23,600	3.0
雪松會娛樂公司.....	23,600	23,400	0.9
華僑城集團公司.....	23,359	21,731	7.5
經擴大集團*.....	9,400	7,550	24.5
Compagnie Des Alpes.....	9,300	9,300	1.0

資料來源：《AECOM 2012年主題索引：全球旅遊景點入園人次報告》

* 經計及新增主題公園及基於經擴大集團的入園人次

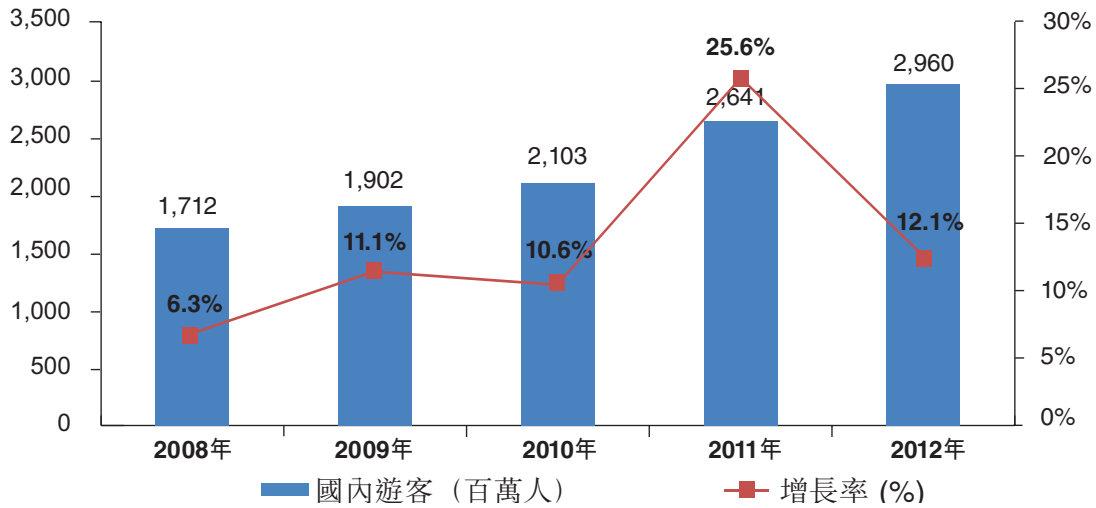
北美的主題公園市場主要由運營商對主題公園的再投資來推動。在亞洲，對新開發旅遊景點的大量投資、巨大的營銷力度以及旅遊業大幅增長促進了可觀的遊客人數。而另一方面，歐洲的主題公園市場則繼續受到地區經濟發展停滯的影響。

中國國內旅遊市場概覽

過去五年間，由於經濟發展、基礎設施完善、收入增長、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，國內遊已較之以前便捷很多，旅遊已成為許多中國人生活方式的一部分。從2008年起，國內遊客人數便按14.7%的複合年增長率增長。2011年，國內遊客人數同比增長25.6%，達26.410億。儘管經濟增長放緩，但2012年國內遊客總人數依然增長12.1%，達29.600億。

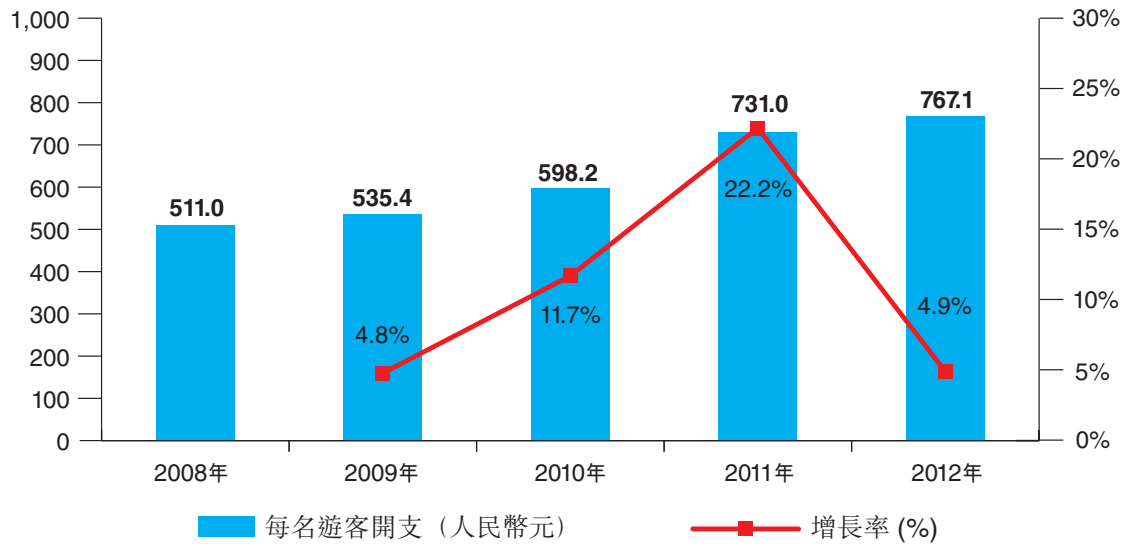
行業概覽

下表列明所示年度中國的國內遊客人數：



資料來源：中國國家統計局

下表列明所示年度每名遊客的開支：



資料來源：中國國家統計局

旅遊形式歷來與國內經濟增長相關：觀光遊（人均國內生產總值達1,000美元）、休閒遊（人均國內生產總值達2,000美元）及度假遊（人均國內生產總值達3,000美元）。2008年，中國的人均國內生產總值已經超過3,000美元並隨後持續增長。隨着越來越多的人選擇在假期旅遊，旅遊形式預期會從觀光及休閒遊轉變到度假遊。

行業概覽

據中國國家統計局統計，國內遊客參觀人次從2008年的17.12億增至2012年的29.60億，全國旅遊總收入從2008年的人民幣8,749億元增至2012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發達國家。2012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2003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：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012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

中國主題公園市場概覽

儘管直到1979年前，中國並未建立主題公園，我國主題公園却在過去三十年中取得了顯著的增長。上世紀八十年代，開始出現以電視劇或電影為主題的主題公園以及提供驚險遊樂項目和景點的遊樂園。上世紀九十年代初期，主題公園的數量增長顯著，行業的主要特徵表現為投資規模大、市場影響增大但風險高。上世紀九十年代後期，主題公園行業發展平穩。

由於更多的主題公園正在興建當中，預計競爭可能會愈加激烈。然而，主題公園行業整體上預計可能將持續增長，年度遊客人次也會增加。行業數據顯示，2012年主題公園行業的總遊客人次從2011年增至1.09億，增幅為5.8%；且預期將按約6.7%的複合年增長率增長，於2015年達到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% 10-12年	2013年 (估計)	2014年 (估計)	2015年 (估計)	複合年 增長率% 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

中國主題公園的主要類型

遊樂園

該類型主題公園提供一組娛樂景點及驚險遊樂設施以供遊客享樂，例如蘇州樂園、中國各地的歡樂谷公園及上海的錦江樂園。遊樂園通常針對年輕客戶並享有相對較高的重遊率。

人工場景主題公園

以實際電影工作室或電視節目為專題的主題公園屬於該類別，如無錫的三國演義及水滸傳之城及浙江的橫店影視城。該類型主題公園主要提供觀光及體驗景點以及主題表演，針對所有年齡階段的遊客。

觀光主題公園

中國主要供觀光的主題公園包括複製供遊客觀賞的世界知名地點及景點，例如深圳錦繡中華及世界之窗公園以及其他地方的民俗文化村。該創想旨在將其他國家及民族的景觀集中於一個地點以使遊客品嚐及體驗不同文化。該類別公園的遊客重視其遊覽的文化性並欣賞從該等遊覽體驗到的文化元素及異域風情。

具有特定主題的主題公園

此類主題公園包括本集團在國內的海洋主題公園。此類主題公園的特點是水生動植物展覽、互動表演及展示。此外，該等主題公園也承擔公共教育中心及科研機構的功能，能夠滿足更寬廣年齡段遊客的需求。

中國主題公園運營商的類別

根據投資者類別，中國的主題公園可以分為四類，即國有、合營、國內私人投資及外商投資主題公園。中國最大的主題公園運營商之一華僑城集團是一家由中國中央政府控制的大型國有企業。主題公園行業內的合營企業的例子包括深圳華強集團旗下的方特高科技主題公園及大連聖亞旅遊控股的多個海洋主題公園。此外，許多私人公司已於該領域投資，如重慶的龍門陣主題公園及廣東長隆集團的水上樂園及遊樂園。即將開園的上海迪士尼標誌著外商投資主題公園進入中國。

不同類別的公園有助於創造健康的市場環境，令具有不同主題及關注點的公園可以互相借鑒。市場上的良性競爭不斷推動運營商創新及改進服務，進而促進行業的整體發展。

中國主題公園行業競爭情況

雖然主題公園的數量在中國高速增加，但至今並無有關中國主題公園總數的詳細官方統計數字。根據行業的資料來源，2012年底中國的主題公園數目可能已超過2,500個。主題公園行業非常分散，在中國各地有眾多不同經營者經營該業務。

包括華僑城集團、宋城公司、曲江文化旅遊、大連聖亞及星雅等公眾公司被認為是中國主題公園行業的其中一些主要領導經營商。透過歐睿的研究及行業訪問所獲得的資料，2012年華僑城集團接待約23.4百萬名遊客（資料來自《2012年主題索引：全球旅遊景點入園人次報告》），宋城公司接待約8.1百萬名遊客、大連聖亞接待約2.7百萬名遊客，星雅接待約2.7百萬名遊客，而經擴大集團接待約9.4百萬名遊客。

中國主題公園行業的主要增長推動力

經濟增長

中國經濟在過去的三十年取得了顯著的增長。儘管受2008年全球金融危機及其所帶來的經濟衰退的影響，但中國實際國內生產總值仍按年均增長率9.3%持續增長。2010年，中國成為世界第二經濟大國。

市場預期中國經濟在未來幾年將繼續增長並在人均收入方面趕上發達國家。伴隨着良好的經濟前景，中國主題公園行業有望在未來十年中增長。

下表列明所示年度精選中國經濟統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012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
實際國內生產總值 增長率(%)	9.6%	9.2%	10.4%	9.3%	7.8%
人均國內生產總值 (人民幣元)	23,707.7	25,607.5	30,015.0	35,181.2	38,353.5

資料來源：中國國家統計局

人均收入增加

根據經濟增長形勢，中國人均可支配人均收入急劇上升。據中國國家統計局統計，2012年國內城鎮家庭人均可支配收入由2011年的人民幣21,810元增加9.6%至人民幣24,565元，而2012年國內農村家庭人均純收入由2011年的人民幣6,977元增加10.7%至人民幣7,917元。可支配收入上升的趨勢促使國內人們更願意增加自己的旅遊花費。

下表列明所示年度中國城鎮和農村居民家庭年度可支配收入及純收入的精選經濟統計數據：

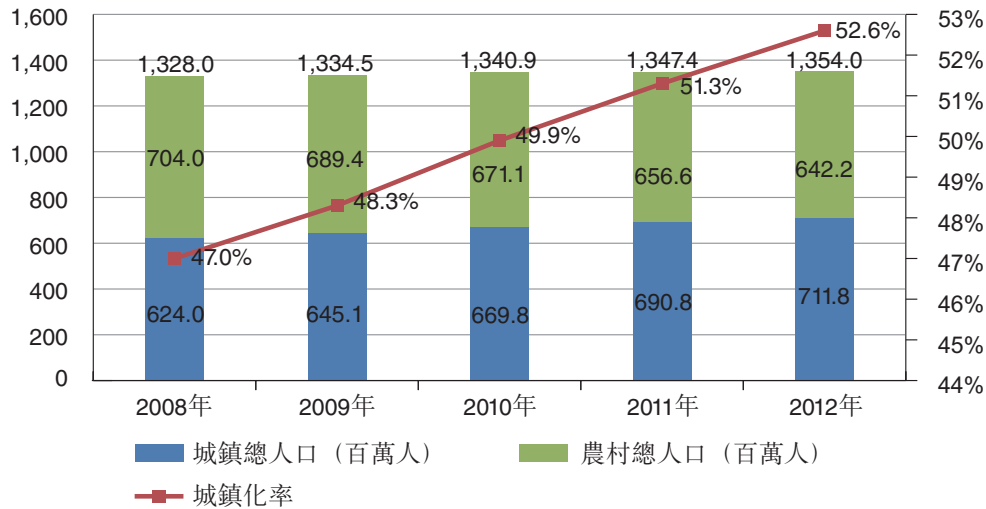
	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
城鎮居民家庭人均年度 可支配收入(人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565
實際增長率(%)	8.4%	9.8%	7.8%	8.4%	9.6%
農村居民家庭人均年 純收入(人民幣元)	4,761	5,153	5,919	6,977	7,917
實際增長率(%)	8.0%	8.5%	10.9%	11.4%	10.7%

資料來源：中國國家統計局

城鎮化率攀升

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的明顯要高。自2008年到2012年，全國城鎮化率由47.0%上升至52.6%。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。

下表列明所示年度精選中國人口及城鎮化統計數據：



資料來源：中國國家統計局

監管及政府支持

中國政府對旅遊業給予極大的重視。旅遊業被視為經濟服務產業的支柱型產業，涵蓋教育、文化、社會和生態領域。此外，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（2013-2020年）》和2013年4月25日頒佈並於2013年10月1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。

中國各地政府鼓勵發展和擴張主題公園，很多政府提出具吸引力的鼓勵和優惠政策，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。政府也有繼續支持旅遊業發展的強烈動機。

基建改善

良好的交通系統對主題公園遊客人數有積極的影響。中國在近幾年已建設了大量的公路和鐵路，並使航空和鐵路間實現了更好的接駁。改善交通基礎設施有助於提高到達旅遊目的地的便捷性。

中國主題公園行業展望

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。行業數據顯示，主題公園行業的總遊客人次從2011年增至2012年的約1.09億，增幅為5.8%。隨著國內旅遊業的發展，預期到2015年，中國主題公園行業的年度遊客人次將增長至約1.32億。

中國的主題公園行業預期未來會與零售、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。

領先品牌在全國範圍內拓展：中國的大型主題公園運營商預計會繼續在品牌打造及市場推廣方面投資。創立品牌並拓展至全國將成為大部分主題公園運營商的重要舉措，此後，主題公園行業預期將會進入成熟階段。

市場整合：由於國有、私營及外資公司競爭市場份額，未來對主題公園的投資將呈現多元化，來競爭市場份額。預計日後會有更多的主題公園建在大的省會城市及主要內陸市場。

主題多樣化：未來的主題公園預期將在定位及主題方面進行探索及創新，以迎合不同需求。深入研究特定主題或創造新的具有創新性的主題成為眾多主題公園的目標。多樣的主題加上先進科技的應用，將能更好地滿足遊客不斷變化的需求。

規模參差不齊：目前，中國大部分主題公園為小型的區域性公園，大型主題公園的數目仍然相對較少。主題公園行業預期將會迎來大型綜合多功能公園與小型公園並存的局面及大小和規模多樣化的趨勢。

中國海洋主題公園市場概覽

公眾水族館或海洋主題公園是主題公園的重要分類。大型公眾水族館不僅是遊客的觀光景點，還是當地居民的休憩設施。

與其他的主題公園（特別是遊樂園）相比，海洋主題公園擁有更為廣泛的客戶基礎。遊樂園主要針對年齡為15至35歲的年輕消費者，而海洋主題公園吸引不同年齡段的遊客。此外，歐睿對行業參與者的採訪表明，海洋主題公園的重遊率高於其他的主題公園。

此外，海洋主題公園具有獨特的教育功能，因此，吸引大量學生組團或與家人同遊，而遊樂園等其他主題公園更能滿足個別遊客。

根據行業數據顯示，2012年中國約有4,620萬人次參觀海洋主題公園，比2011年的參觀人數增加5.8%。入園人次有望於2013年至2015年間按複合年增長率6.7%持續增長。

行業概覽

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% 10-12年	2013年 估計	2014年 估計	2015年 估計	複合年 增長率% 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

海洋主題公園行業屬於資本密集型業務，需要巨大的技術投入及營運技能。加入海洋主題公園業務有一個明顯的壁壘，因為水族館的營運需要高技術人員，以及正式營運許可證。另外，公司引進和培育海洋動物的資格會影響其業務。作為一個擁有各類動物的水族館，我們需竭力適當維護和繁殖這些物種。此外，一個成功的海洋主題公園運營商應具備穩健的營運和設計能力。

海洋主題公園行業競爭力

國內的海洋主題公園從發展之初作為海洋生物的展示場所，到現今舉辦各類海洋動物表演和其他體驗互動活動的多功能現代旅遊設施。中國海洋主題公園行業的特點是參與者眾多，但上規模的却很少。就2012年入園人次而言，我們是最大的海洋主題公園運營商，接待的遊客人次佔中國海洋主題公園遊客總人次約15%，其次為大連聖亞，其在大連和哈爾濱的兩大公園2012年接待遊客約273萬人次。

下表載列2012年中國前五大海洋主題公園運營商（按遊客人次劃分）：

	2012年遊客人次 (千人次)	市場佔有率*
本集團 ⁽¹⁾	7,240	15.7%
大連聖亞	2,730	5.9%
新加坡星雅集團	2,650	5.7%
浙江海洋水族館投資有限公司	2,160	4.7%
青島海底世界 ⁽²⁾	2,100	4.5%

資料來源： 歐睿通過行業訪談和桌面研究作出的估計

* 上文所呈報的市場份額數據乃由歐睿通過現場調研計劃（包括桌面研究及行業訪談）獲得。雖然表中所列的部份數據有對應的經審核數據，但收入數字並無細分至本次研究所涵蓋的有關類別。對於該等公司以及表格中所列的非上市公司，歐睿已根據來自各種商業渠道（在部份情況下亦包括該等公司自身）的判斷及在儘量保證該等判斷的一致性的情況下已對該市場份額已作出估計。

(1) 不包括新增主題公園

(2) 青島海底世界由青島水族館和山東魯信投資集團共同營運

精選重點城市旅遊、主題公園及物業市場概覽

大連

作為位於遼東半島頂端的沿海城市和遼寧省南部的海港，大連吸引大量國內游客。近幾年來，得益於完善的住宿設施和旅遊基建項目，當地旅遊業發展較快。此外，該市每年舉辦啤酒節和服裝節。2012年國內遊客數量達4,810萬人次，同比增長12.9%。2011年至2012年期間，國內旅遊總收入增至人民幣711億元，增長了18.5%。大連市的著名主題公園和海洋主題公園包括大連發現王國主題公園、大連老虎灘極地海洋動物館和大連聖亞海洋世界。

下表列明所示年度大連有關旅遊市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
國內游客(千人次).....	30,000	34,120	37,771	42,606	48,145
增長率(%).....	—	13.7%	10.7%	12.8%	13.0%
國內旅遊收入					
(人民幣十億元).....	35.5	43.1	50.0	60.0	71.1
增長率(%).....	—	21.4%	16.0%	20.0%	18.5%

資料來源：大連市統計局

下表列明所示期間大連有關商業地產市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
投資(人民幣百萬元).....	5,169.8	4,567.7	9,434.8	13,012.0	16,490.0
已售建築面積					
(千平方米).....	355.4	419.8	506.5	477.4	588.7
平均售價					
(人民幣每平方米).....	9,460.0	8,527.0	9,960.1	11,041.0	12,656.7

資料來源：中國經濟數據庫；大連市統計局

青島

作為山東省東部的沿海城市，青島以其旅遊景點著稱。擁有NTAQRAC的A級景區數量從2008年的47個增至2012年的76個。2012年青島國內旅遊總收入達到人民幣756億元，佔全市名義國內生產總值的10.4%。此外，青島完善的交通系統可促進旅遊業發展。青島的旅遊胜地形象和眾多景區深受國內遊客的歡迎。青島是深受歡迎的主題公園和海洋主題公園的家園，例如青島極地海洋世界和青島方特夢幻王國。

行業概覽

下表載列所示年度青島有關旅遊市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
國內遊客(千人次).....	33,895	39,034	43,967	49,561	55,905
增長率(%).....	-	15.2%	12.6%	12.7%	12.8%
國內旅遊收入					
(人民幣十億元).....	38.6	45.1	54.0	63.7	75.6
增長率(%).....	-	16.8%	19.6%	18.0%	18.5%

資料來源：青島市統計局

下表列明所示期間青島有關商業地產市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
投資(人民幣百萬元).....	4,400.0	7,161.0	7,343.7	10,101.3	14,023.9
已售建築面積					
(千平方米).....	419.3	605.5	895.6	676.0	505.6
平均售價					
(人民幣每平方米).....	8,680.0	8,161.0	9,191.2	11,842.5	14,189.2

資料來源：中國經濟數據庫；青島市統計局

天津

天津位於中國北方，是中國中央政府直屬管轄下的四個直轄市之一。天津不僅是一座歷史文化名城，還是一座現代化的國際港口，以豐富的旅遊資源著稱。過去幾年，當地旅遊業發展迅速。2010年，天津市擁有NTAQRAC的A級景區為56個，截至2012年底增至85個。2012年共接待國內遊客1.2億人次。同時，近幾年來，天津市建造了許多新旅遊項目，包括東疆港人工沙灘、天津極地海洋世界以及凱旋王國主題公園，以推動當地旅遊業的發展。深受歡迎的主題公園和海洋主題公園包括歡樂谷主題公園、天津濱海航母主題公園及天津極地海洋世界。

下表載列所示期間天津有關旅遊業市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
國內遊客(千人次).....	70,041	80,196	92,065	106,000	120,000
增長率(%).....	-	14.5%	14.8%	15.1%	13.2%
國內旅遊收入					
(人民幣十億元).....	-	95.0	115.2	138.5	166.0
增長率(%).....	-	-	21.2%	20.2%	19.9%

資料來源：天津市統計局

行業概覽

下表列明所示期間天津有關商業地產市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
投資(人民幣百萬元)	7,987.1	9,732.2	12,735.4	17,679.0	15,530.6
已售建築面積 (千平方米)	748.9	608.5	1,036.5	1,045.0	721.7
平均售價 (人民幣每平方米)	10,338.0	8,955.0	10,546.3	11,222.0	13,007.5

資料來源：中國經濟數據庫

武漢

武漢是中國中部湖北省省會，位於長江與其主要支流之一的交匯處，地理位置獨特，擁有豐富的旅遊資源。此外，市內有「三山一湖」以及多處國家級文物。就旅遊接待人數和旅遊收入而言，近年來武漢市旅遊業錄得了令人矚目的增長。國內遊客總人數從2008年的4,610萬人次增至2012年的1.407億人次，幾乎增加了三倍，同期國內旅遊總收入從人民幣356億元增至人民幣1,342億元。2012年年末，武漢市擁有一個5A級、16個4A級以及6個3A級旅遊景區。武漢市深受歡迎的主題公園和海洋主題公園包括武漢極地海洋世界、瑪雅海灘水公園及武漢歡樂谷。

下表載列所示年度武漢有關旅遊市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
國內遊客(千人次)	46,128	63,600	88,500	116,361	140,677
增長率(%)	-	37.9%	39.2%	31.5%	20.9%
國內旅遊收入 (人民幣十億元)	35.6	48.6	72.0	101.5	134.2
增長率(%)	-	36.6%	48.1%	40.9%	32.3%

資料來源：武漢市統計局

下表列明所示期間武漢有關商業地產市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
投資(人民幣百萬元)	3,105.7	7,700.6	10,245.8	16,666.2	20,153.0
已售建築面積 (千平方米)	206.9	255.7	505.7	864.5	738.0
平均售價 (人民幣每平方米)	8,099.0	11,161.0	11,575.9	14,116.0	13,155.5

資料來源：中國經濟數據庫；武漢市統計局

成都

成都是地處中國西部地區的四川省省會，擁有多處歷史文化景點，如都江堰灌溉系統和許多古鎮。成都以悠閒的生活方式著稱，吸引了國內外眾多遊客。近年來，該市的旅遊業發展迅速。2012年共接待遊客1.225億人次，包括國外遊客160萬人次。成都市致力於提升其作為主要旅遊景點的形象，並充分利用其現有資源及增添文化元素，將旅遊業打造成為當地經濟的支柱。成都是深受歡迎的主題公園和海洋主題公園的家園，例如成都歡樂谷主題公園、成都極地海洋世界及成都國色天香遊樂園一期／二期。

下表載列所示年度成都有關旅遊業市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
國內遊客(千人次)	41,054	55,060	67,383	95,527	122,465
增長率(%)	—	34.1%	22.4%	41.8%	28.2%
國內旅遊收入					
(人民幣十億元)	36.4	48.5	58.5	77.6	101.1
增長率(%)	—	33.2%	20.0%	32.6%	30.3%

資料來源： 成都市統計局

下表列明所示期間成都有關商業地產市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
投資(人民幣百萬元)	6,184.5	6,964.7	10,035.3	17,815.6	24,641.6
已售建築面積					
(千平方米)	383.6	532.3	717.7	1,615.0	1,728.2
平均售價					
(人民幣每平方米)	6,562.0	8,760.0	9,293.5	12,434.0	16,283.5

資料來源： 中國經濟數據庫

重慶

作為唯一的由中國中央政府直屬管轄的內陸直轄市，近年來，重慶的經濟增長可觀。過去幾年，重慶借助靠近三峽大壩的優勢，並利用溫泉資源為重點，致力發展旅遊業。此外，重慶投入巨資改善城市基建項目，致力於為遊客帶來更好的旅遊體驗。該市繼續推動旅遊投資、宣傳及推廣，同時提升服務質量。重慶深受歡迎的主題公園和海洋主題公園包括重慶加勒比海水世界、金源方特科幻公園及重慶龍門陣魔幻山主題公園。

行業概覽

下表載列所示年度重慶有關旅遊市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
國內遊客(千人次).....	100,012	122,000	160,000	220,000	288,000
增長率(%).....	-	22.0%	31.1%	37.5%	30.9%
國內旅遊收入					
(人民幣十億元).....	53.0	66.6	86.8	120.3	157.7
增長率(%).....	-	25.7%	30.3%	38.6%	31.1%

資料來源：重慶市統計局

下表列明所示期間重慶有關商業地產市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
投資(人民幣百萬元).....	8,043.5	11,675.6	13,440.4	21,802.8	30,749.7
已售建築面積					
(千平方米).....	1,265.3	1,571.5	1,942.5	2,663.2	2,218.9
平均售價					
(人民幣每平方米).....	5,432.0	7,145.0	8,003.2	8,132.3	9,575.6

資料來源：中國經濟數據庫

煙台

煙台位於渤海南部海岸以及萊州灣東部海岸。煙台不僅擁有沿海風景和山脈美景，其文化歷史景點以及民俗風情對遊客來說同樣具有吸引力。得益於其優越的自然環境，以及近幾年經濟的快速發展，煙台市的旅遊業發展迅速，已經成為當地經濟的支柱。2012年，煙台市國內旅遊總收入達到人民幣445億元，佔全市名義國內生產總值的9%。煙台擁有著名的主題公園和海洋主題公園，例如煙台鯨鯊館及蓬萊海洋極地世界。

下表列明所示期間煙台有關商業地產市場的主要統計數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
投資(人民幣百萬元).....	4,032.4	5,451.0	5860.2	7,648.6	6,429.0
已售建築面積					
(千平方米).....	-	504.4	1,014.5	826.0	507.2

資料來源：煙台市統計局

規例

項目審批機制

國務院於2004年6月頒佈《國務院關於投資體制改革的決定》(「決定」)，據此該等非政府資助項目將使用「項目審批」和「備案」機制。

(1) 國家發改委立項核准機制(國內投資及外商投資項目均適用)

按照整個「項目審批」機制，與《政府核准的投資項目目錄》(於2004年6月作為決定的附件首次頒佈及於2013年12月經進一步修訂)中指明的公眾和社會利益相關的重要且受限制的投資項目，須根據該項目所在行業、擬投資規模以及資金來源事先獲得國務院、國家發改委、地方政府或適格的國家發改委的地方分支機構的立項核准(「國家發改委立項核准」)。此外，在中國法規允許的範圍內，地方政府或省級發改委可能透過當地法律法規授予下級發改委的地方分支機構立項核准的職權。

限制類產業項目的國家發改委立項核准通常須經比相同投資金額下鼓勵類或許可類行業的項目更高層級立項核准機構批准。

根據決定，「大型主題公園」項目屬於須經國務院取得國家發改委立項核准的項目範疇。此外，根據發改委於2004年9月頒佈的《國家發展改革委核報國務院核准或審批的固定資產投資項目目錄(試行)》，「大型主題公園」項目須經國家發改委核實及向國務院報告核准及經批准。

就內資投資項目而言，一個特定項目的核准權限屬於國務院、國家發改委還是發改委地方分支機構取決於決定及《政府核准的投資項目目錄》是否明確要求項目須取得國務院或國家發改委的項目審批，而其他項目應按照決定及有關地方法規獲得發改委地方分支機構(相對於中央)的批准。

就外商投資項目而言，國家發改委立項核准機制亦基於商務部與國家發改委於2004年11月聯合發佈以及分別於2007年10月和2011年12月修訂及重述的《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)及《外商投資項目核准暫行管理辦法》。

目錄是外國投資者在中國進行投資活動的主要指南。目錄將所有外商投資項目分為四類：「鼓勵類行業」、「許可類行業」、「限制類行業」和「禁止類行業」。「鼓勵類行業」、「限制類行業」和「禁止類行業」是按類別於目錄中明確列出。除禁止外商於禁止類行業投資外，將外商投資行業分為四類的主要的法律影響是確定審批該投資的政府機構的級別。

對於須遵循「發改委立項核准」機制的投資總額各異的各類外商投資項目適用的發改委立項核准簽發機構的概述如下：

國務院

- (i) 限制類行業項目的投資總金額為1億美元或以上，或
- (ii) 鼓勵類或許可類行業項目的投資總金額為5億美元或以上。

國家發改委

- (i) 限制類行業項目（不包括房地產項目）的投資總金額為5000萬美元或以上，或
- (ii) 鼓勵類或許可類行業項目的投資總額為3億美元或以上（前提是根據目錄，項目須由中方控股（包括相對控股））。

發改委的地方分支機構（相對國家發改委）

- (i) 限制類行業的房地產或其他項目的投資總額少於5000萬美元，須經省級發改委核准，或
- (ii) 鼓勵或許可類行業的項目的投資總額為3億美元以下須經省級或省級以下發改委分支機構核准（前提是根據目錄，項目須由中方控股（包括相對控股））。

根據目錄，僅大型主題公園的開發及建設列為限制類行業，而非大型主題公園的開發及建設須遵守適用於目錄下許可類行業的核准要求，即如果其總投資額低於3億美元，則須經國家發改委的地方分支機構批准。

(2) 商務部項目審批機制（僅適用於外商投資項目）

根據決定及目錄，就外商投資項目而言，除發改委立項核准外，亦須經商務部或商務部相關地方分支機構審批（「商務部審批」）。

對於投資總額各異的各類外商投資項目適用的商務部審批簽發機構的概述如下：

商務部

- (i) 投資總額達5000萬美元或以上的限制類行業項目，或
- (ii) 投資總額達3億美元或以上的鼓勵類或許可類行業的項目。

商務部地方分支機構

- (i) 投資總額低於5000萬美元的限制類行業項目，或
- (ii) 投資總額低於3億美元的鼓勵類或許可類行業的項目。

根據目錄，僅「大型主題公園」的開發及建設列為限制類行業的而非大型主題公園項目被列為許可類行業的範疇，因此，投資額低於3億美元的任何非大型外商投資主題公園僅須獲得商務部地方分支機構的商務部審批。

(3) 適用於主題公園的發改委立項核准規定

除上文所述項目審批機制項下的一般規定外，在某些行業，例如主題公園，相關機構在有關發改委立項核准規定方面可能有進一步的具體規定。

根據決定及目錄，唯有大型主題公園屬於限制類行業範疇。因此，外商投資大型主題公園須遵守適用於目錄下的限制類行業的審批要求，據此，其應經省級發改委（倘其總投資額低於5000萬美元），國家發改委（倘其總投資額介於5000萬美元與1億美元之間），或國務院（倘其投資總額為1億美元或以上）審批。然而，外商投資非大型主題公園屬於許可類行業及須遵守適用於目錄下的許可類行業的審批要求，即如果其投資總額低於3億美元，則須經發改委的地方分支機構批准。

監管概覽

然而國家發改委於2011年8月頒佈《關於暫停新開工建設主題公園項目的通知》，訂明由該通知頒佈日期起，相關的地方政府部門不得批准任何新的主題公園建設項目，直至頒佈規範主題公園發展的政策細則為止。任何已經批准但未啟動的項目均不得啟動。相關的地方規劃及國土資源部門將須暫停所有主題公園建設項目的規劃及國土資源程序。通知亦對受限制並須向國務院屬下相關部門報告的主題公園建設項目作出以下兩個維度描述：(i)建於現代的以吸引遊客為目的並通過銷售門票盈利的人工景觀或遊樂設施等；及(ii)規劃（或實際）總面積不少於300畝，或規劃（或實際）總投資額人民幣5億元以上。然而，該描述並非對「大型主題公園」所作的定義，即使該描述可提供一些參考線索。

2013年3月，國家發改委及若干其他有關部門聯合頒佈《關於規範主題公園發展的若干意見》（「主題公園意見」），主題公園首次被界定為「是指以營利為目的興建的，佔地、投資達到一定規模，實行封閉管理，具有一個或多個特定文化旅遊主題，為遊客有償提供休閒體驗、文化娛樂產品或服務的園區。」

而主題公園意見未指明什麼算構成「封閉管理」，經諮詢我們的中國法律顧問後，我們認為封閉管理的公園是指四周由圍牆或柵欄包圍，遊客通過出示門票從有限數量的入口進入園區。主題公園意見所述2013年意見下的主題公園的定義不同於「技術詞彙」一節內所界定的主題公園及本招股章程內所使用者。我們的六個主題公園、新增主題公園及我們在上海及三亞的新項目從其業務運營角度來看為主題公園，且目前或預計公眾亦將視上述公園及項目為可以提供各類娛樂景點、遊樂設施、表演及其他活動的遊樂場。然而，根據我們與三亞當地政府部門的訪談及中國法律顧問的意見，我們的三亞項目並不被視作2013年意見下的主題公園，原因是三亞項目是一個計劃以開放式運營的以娛樂為主題的公園區域，而非具有特定主題的封閉式公園。請參閱「業務－將予開發的主題公園－三亞海棠灣夢幻世界」。此等意見按公園面積及投資額的規模將2013年意見下的主題公園分為三大類：

主題公園	佔地面積及投資額規模	批准機關
特大型主題公園.....	規劃（或實際） 佔地面積 \geq 2,000畝；或 規劃（或實際） 投資額 \geq 人民幣50億元	國務院

監管概覽

主題公園	佔地面積及投資額規模	批准機關
大型主題公園	600畝≤規劃（或實際） 佔地面積<2,000畝；或 人民幣15億元≤規劃（或實際） 投資額<人民幣50億元	國家發改委
中小型主題公園	200畝≤規劃（或實際） 佔地面積<600畝；或 人民幣2億元≤規劃（或實際） 投資額<人民幣15億元	省級發改委

國務院於2013年12月頒佈經修訂的《政府核准的投資項目目錄（2013年本）》。有關主題公園須經發改委立項核准的規定與主題公園意見當中的規定相符。

環境影響評估

環境保護部於2009年3月頒佈《環境保護部直接審批環境影響評價文件的建設項目目錄》，據此，大型主題公園的建設項目仍須經過環境保護部直接核准及審批。

野生動物保護

野生動物的進出口

根據全國人大常委會於1988年11月頒佈及於1989年3月生效（於2004年8月及2009年8月經修訂）的《中華人民共和國野生動物保護法》：(i)出口國家重點保護野生動物或者其產品的(ii)進出口中國參加的國際公約所限制進出口的野生動物或者其產品的，必須經國務院野生動物行政主管部門或者國務院批准，並取得國家瀕危物種進出口管理機構核發的允許進出口證明書。海關憑允許進出口證明書查驗放行。

根據國務院於2006年4月頒佈及於2006年9月生效的《瀕危野生動植物進出口管理條例》，(i)進口或者出口《瀕危野生動植物國際貿易公約》限制進出口的瀕危野生動植物及其產品，(ii)出口國務院或者國務院野生動植物主管部門限制出口的瀕危野生動植物及其產品，應當經國務院瀕危野生動植物主管部門批准。

根據農業部頒佈及於1993年10月生效（於2011年1月經修訂）的《水生野生動物保護實施條例》，出口國家重點保護的水生野生動物或者其產品的，進出口中國參加的國際公約所限制進出口的水生野生動物或者其產品的，(i)必須向進出口單位或者個人所在地的省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門提交申請；(ii)有關的申請須報國務院漁業行政主管部門批准；及(iii)須向國務院主管進出口瀕危物種的部門取得進出口許可。動物園因交換動物需要進出口本段所稱水生野生動物的，在國務院漁業行政主管部門批准前，應當經國務院建設行政主管部門審核同意。

根據農業部於1999年6月頒佈及於1999年9月生效（分別於2004年7月及2010年11月經修訂）的《水生野生動物利用特許辦法》，出口水生野生動物或其產品涉及國內運輸、攜帶、郵寄的，除履行上述出口審批程序外，申請人須憑同意出口批件到始發地省級漁業行政主管部門或其授權單位辦理《運輸證》。同樣地，進口水生野生動物或其產品涉及國內運輸、攜帶、郵寄的，除履行上述進口審批程序外，申請人須憑同意進口批件到入境口岸所在地省級漁業行政主管部門或其授權單位辦理《運輸證》。

進出境野生動物檢疫

根據全國人大常委會於1991年10月頒佈及於1992年4月生效（於2009年8月經修訂）的《中華人民共和國進出境動植物檢疫法》及國務院於1996年12月頒佈及於1997年1月生效的《中華人民共和國進出境動植物檢疫法實施條例》，進出中國境內或過境的動物或其產品須進行檢疫檢查。

根據質檢總局2002年8月頒佈及於2002年9月生效的《進境動植物檢疫審批管理辦法》，進境動植物檢疫審批受質檢總局監察。質檢總局的地方分局負責所管轄地區進境動植物檢疫審批申請的初審工作。如進境動物或相關動物產品屬於《需要檢疫審批的進境動植物及其產品名錄》的範圍內，則須於達成相關貿易合同或協議前向質檢總局申請《檢疫許可證》。

馴養及繁殖野生動物

根據《中國野生動物保護法》，馴養及繁殖國家重點保護野生動物的，應當先取得許可證。

根據林業部頒行及於1992年3月生效的《陸生野生動物保護實施條例》，馴養及繁殖國家重點保護野生動物的，應當持有馴養繁殖許可證。從國外引進的珍貴、瀕危野生動物，經國務院林業行政主管部門核准，可以視為國家重點保護野生動物。

根據農業部頒佈及於1993年10月生效（於2011年1月經修訂）的《水生野生動物保護實施條例》，馴養及繁殖國家一級保護水生野生動物的，應當持有國務院漁業行政主管部門核發的馴養繁殖許可證；馴養及繁殖國家二級保護水生野生動物的，應當持有省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門核發的馴養繁殖許可證。

商業經營利用野生動物

根據《中國野生動物保護法》，利用野生動物或其產品的，須支付一項保護及管理野生動物資源的費用。

根據林業部頒行及於1992年3月生效的《陸生野生動物保護實施條例》，經營利用非國家重點保護陸生野生動物或者其產品的，應當向國家工商管理總局申請登記註冊。經核准登記經營利用非國家重點保護野生動物或者其產品的單位和個人，必須在省、自治區、直轄市人民政府林業行政主管部門或者其授權單位核定的年度經營利用限額指標內，從事經營利用活動。

根據農業部頒佈及於1993年10月生效（於2011年1月經修訂）的《水生野生動物保護實施條例》，需要出售、收購、利用國家一級保護水生野生動物或者其產品的，必須獲國務院漁業行政主管部門發出的經營利用許可證；需要出售、收購、利用國家二級保護水生野生動物或者其產品的，必須獲省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門發出的經營利用許可證。

運輸野生動物

根據《中國野生動物保護法》，運輸、攜帶國家重點保護野生動物或者其產品出縣境的，必須經省、自治區、直轄市人民政府野生動物行政主管部門或者其授權的單位批准。

根據林業部頒行及於1992年3月生效的《陸生野生動物保護實施條例》，運輸、攜帶國家重點保護陸生野生動物或者其產品出縣境的，應當憑特許獵捕證、馴養繁殖許可證，向縣級人民政府陸生野生動物行政主管部門提出申請，報省、自治區、直轄市人民政府林業行政主管部門或者其授權的單位批准。動物園之間因繁殖動物，需要運輸國家重點保護陸生野生動物的，可以由省、自治區、直轄市人民政府林業行政主管部門授權同級建設行政主管部門審批。

根據農業部頒佈及於1993年10月生效（於2011年1月經修訂）的《水生野生動物保護實施條例》，運輸、攜帶國家重點保護的水生野生動物或者其產品出縣境的，應當憑特許捕捉證或者馴養繁殖許可證，向縣級人民政府水生野生動物行政主管部門提出申請，報省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門或者其授權的單位批准。動物園之間因繁殖動物，需要運輸國家重點保護的水生野生動物的，可以由省、自治區、直轄市人民政府漁業行政主管部門授權同級建設行政主管部門審批。

根據農業部於1999年6月頒佈及於1999年9月生效（分別於2004年7月及2010年11月經修訂）的《水生野生動物利用特許辦法》，從事水生野生動物跨省展覽、表演或其產品運輸的，申請人憑展覽、表演地省級漁業行政主管部門同意接納展覽、表演的證明，到始發地省級漁業行政主管部門辦理前往《運輸證》；展覽、表演結束後，申請人憑同意接納展覽、表演的證明及前往《運輸證》回執，到展覽、表演地省級漁業行政主管部門辦理返回《運輸證》。

水族館的管理

根據農業部頒佈及於1996年1月生效的《關於加強水族館和展覽、表演、馴養繁殖、科研利用水生野生動物管理有關問題的通知》，水族館利用水生野生動物展覽、表演，必須事先向所在地的省級漁業行政主管部門辦理水生野生動物馴養繁殖許可證，憑水生野生動物馴養繁殖許可證依照法律規定的程序提出捕捉、收購利用水生野生動物的報告，未取得馴養繁殖水生野生動物許可證的水族館，不得批准其捕捉、收購利用水生野生動物。

根據農業部頒佈及於2010年9月生效的《關於加強海洋館和水族館等場館水生野生動物馴養展演活動管理的通知》，新建以水生野生動物馴養、展演為主要目的海洋館、水族館等場館，事前應當向國家或省級漁業主管部門提交建設方案和水生野生動物馴養、展演可行性論證報告，並通過農業部瀕危水生野生動植物種科學委員會專家評估。沒有通過專家評估的，建成後不得開展水生野生動物馴養、展演等特許利用活動。

出售及收購野生動物

根據《中國野生動物保護法》，禁止出售、收購國家重點保護野生動物或者其產品。因科學研究、馴養繁殖、展覽等特殊情況，需要出售、收購、利用國家一級保護野生動物或者其產品的，必須經國務院野生動物行政主管部門或者其授權的單位批准；需要出售、收購、利用國家二級保護野生動物或者其產品的，必須經省、自治區、直轄市政府野生動物行政主管部門或者其授權的單位批准。馴養繁殖國家重點保護野生動物的單位和個人可以憑馴養繁殖許可證向政府指定的收購單位，按照規定出售國家重點保護野生動物或者其產品。

成立房地產開發企業

房地產開發企業的一般規定

「房地產開發商」定義為以賺取利潤為目的從事開發及營運房地產的企業，其成立須受相關的中國法律及法規所載的一系列規定所規限。該等中國法律及法規主要包括全國人大常委會頒佈及於1995年1月生效（於2007年8月經修訂）的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《中華人民共和國城市房地產管理法》」）、國務院於1998年7月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》，以及商務部於2006年8月頒行的《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。

因此，房地產開發商須於成立後30日內向國家工商管理總局登記及向相關房地產行政部門報告，最低註冊資本為人民幣1百萬元，最少聘有四名全職的房地產或建築行業專業人士及最少兩名全職的會計行政人員，他們各自須擁有相關的專業資格或證書。

外資房地產開發企業的特別規定

如屬外資的房地產開發商，該外資房地產企業的成立須遵守額外的程序及實質內容方面的監管規定。

在程序方面，外資房地產企業的初步成立及其後作出的任何重大變更（包括增資及改變業務範圍），均須遵守中國一般施加於外資的規例，並須經商務部或其地方分部的事先批准以及須經主管商業、企業及外匯事宜的其他相關部門的事先批准或其後向其辦理登記。中國一般施加於外資的該等規例包括《公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施規例，以及《中華人民共和國外資企業法》及其實施規例。

在實質內容方面，(i)外資房地產企業總投資額超過3百萬美元的，該外資房地產企業的註冊資本將不得低於其總投資額的50%；及外資房地產企業的總投資額低於或相等於3百萬美元的，該外資房地產企業的註冊資本將不得低於其總投資額的70%，惟在上述兩個情況下，外資房地產企業的註冊資本均不得低於人民幣1百萬元；及(ii)外資房地產企業須有最少四名全職房地產或建築行業專業人士及最少兩名全職的會計行政人員，他們各自須擁有相關的專業資格或證書。

除上述制定監管架構的法律及法規外，相關部門亦對上述外資房地產企業的規定發出加強、具體化或補充的若干規則。根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商管理總局及國家外匯管理局於2006年7月聯合頒佈的《關於規範房地產外資准入和管理的意見》（「第171號意見」），以及外匯管理局及建設部於2006年9月頒佈的《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》（「第47號通知」），境外實體或個人投資於中國的房地產如非為自用目的，須申請成立外資房地產企業，並只可在獲授權的業務範圍內經營相關業務活動。第171號意見擬透過以下規定對成立及營運外資房地產企業施加額外限制：註冊資本的金額須達致總投資額的若干百分比、限制審批證書及營業執照的年期為一年、限制外資房地產企業或其項目中的股權進行轉讓，以及在外資房地產企業未繳足註冊資本或未正式取得土地使用權證前禁止其向境內或外國貸款人借貸款項等。

監管概覽

於2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局發出《商務部國家外匯管理局關於進一步加強規範外商直接投資房地產業審批與監管的通知》(「第50號通知」)。於此領域內的部分主要發展如下：

- 審批外資房地產企業成立的地方政府／部門現時須將該等審批向商務部提交存檔；
- 於成立一間外資房地產企業前，外國投資者須取得房地產項目的土地所有權或擁有權，或投資者須已與土地管理部門、該土地的開發商或房產的擁有人訂立了指示性的土地出讓合同或指示性的項目收購協議；
- 嚴格控制外國投資者以返程投資方式併購境內項目企業；及
- 外資企業擬從事房地產開發或現有外資房地產企業擬從事新的房地產開發項目，必須根據有關外資的法律及法規首先向相關部門申請經營業務範圍及規模擴展。

於2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「第130號通知」)，是第50號通知的嚴格體現和實踐，據此部分通知將對外資房地產企業的境外融資帶來重大影響。此一領域的部分主要發展如下：

- 對2007年6月1日以後取得商務部的外商投資企業批准證書且通過商務部備案的外資房地產企業(包括新設和增資)，不得借貸外債或將外債結匯為人民幣；及
- 於2007年6月1日以後取得外商投資企業批准證書但未能於2007年6月1日後向商務部備案的外資房地產企業，不得進行外匯登記或為其註冊資本辦理結匯。

根據商務部於2008年6月18日頒佈及於2008年7月1日生效的《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「第23號通知」)，商務部委託商務部省級分部對外資房地產企業備案記錄(包括設立企業、增資、擴股、股權轉讓、併購等)進行核對。根據第23號通知，地方商務部主管部門將原需報商務部備案的所有申請文件送上述的商務部省級分部進行核對。已核對該等備案的商務部省級分部須於收到商務部的要求後五日內向商務部呈交上述所有材料。

縱有以上所述，第23號通知並沒有放鬆中國房地產市場的監管規例。以往就授出第171號意見及第50號通知下的批准所施加的重大規定仍然適用。

監管概覽

根據商務部於2010年11月22日頒佈的《商務部辦公廳關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，訂明（其中包括）利用境外資本在中國境內設立的房地產企業，不得通過購買／出售境內已建或在建房地產物業進行套利。商務部的地方分部不得批准投資公司從事房地產開發及管理。

房地產開發企業的資格

根據《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發商須取得房地產開發資質證書。根據《資質管理規定》，房地產開發商分為以下四個類別：

類別	主管審批部門	資格
一級資質	(i) 由省、自治區、直轄市建設行政主管部門初審，報建設部最終審批	(i) 承擔中國境內任何地點的任何規模的項目
二、三、四級資質	(i) 省、自治區、直轄市建設行政主管部門	(i) 承擔樓面面積少於250,000平方米的項目 (ii) 須經省、自治區、直轄市建設行政主管部門確認

於審批資質證書的申請時，建設部門將審核申請人所聘用的專業人士的資質以及其財務狀況和經營支出。通過資質審查的房地產開發商將獲發出相應等級的資質證書。房地產開發商只可從事有關類別許可範圍內的房地產開發和銷售業務。開發商的資質須經建設部門進行年檢，未能通過年檢者將被降級或被撤銷該開發商的資質。

對於新成立但未具備申請其資質等級或相應等級的資質證書的房地產開發商，建設部門一般將於收到該開發商要求記錄其成立的申請日起30日內發出暫定資質證書。該暫定資質證書將由發行日期起一年有效，其後在得到建設部門的批准下可延長不超過兩年。持有暫定資質證書的新成立房地產企業應於其暫定資質證書屆滿前一個月內向建設部門申請資質等級。

房地產項目的開發

根據商務部與國家發改委於2011年12月聯合頒佈的經修訂及重訂目錄：

- 土地成片開發屬「限制外資的行業」範圍內（「限制類」），只在中外合資企業的形式下方准許外資企業涉足；
- 外國投資者被禁止建設和營運別墅；
- 外國投資者建設及營運高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心屬於限制類的範圍；及
- 外國投資一般被允許參與所有其他房地產開發。

如在目錄下獲得許可，外國房地產開發商可按照中國監管外資企業的法律及行政規例成立合資企業或外商獨資企業。

根據國家發改委於2004年10月頒行的《外商投資項目項目核准暫行管理辦法》及《關於做好外商投資項目下放核准許可權工作的通知》，以下的外國投資項目須經國家發改委批准：

審批級別	外國投資項目
國家發改委	(i) 屬限制類範圍內總投資額最少為5,000萬美元的項目，或 (ii) 屬鼓勵或允許外國投資參與行業內的項目（「鼓勵類」或允許類），總投資額最少為3億美元。
國務院	(i) 屬限制類範圍內總投資額最少為1億美元的項目，或 (ii) 屬鼓勵類或允許類範圍內總投資額最少為5億美元的項目。
國家發改委的 地方分支機構	(i) 屬於限制類範圍內總投資額少於5,000萬美元的項目；或 (ii) 屬鼓勵類或允許類範圍內總投資額少於3億美元的項目，惟按《政府核准的投資項目目錄》訂明須經國務院相關部門批准的該等項目除外。

根據建設部於1992年12月頒佈（於2011年1月經修訂）的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》、建設部於2002年12月頒佈的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，以及全國人民代表大會於2007年10月頒佈並於2008年1月生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》（「《中華人民共和國城鄉規劃法》」），房地產開發商達成一項土地使用權出讓合同後，必須向相關的市政規劃部門申請建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。

當施工用地已準備就緒及開發商可隨時動工時，除非是法律明確訂明的有限例外情況外，開發商必須根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申領施工許可證。根據國務院辦公廳於2007年11月下發的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，各類項目動工建設前必須符合若干條件，其中包括符合國家產業政策、相關發展規劃、土地供應政策和市場准入標準、辦妥所有審批或登記手續、符合相關分區規劃、辦妥適當的土地使用手續以及取得適當的環保批文和施工許可證或施工報告。

房地產項目的開發，必須符合有關建築工程質量、安全標準及建築、設計、建設工程的技術規範的各項法律法定要求以及相關合同的規定。國務院於2000年1月頒佈《建設工程質量管理條例》，規定了建設單位、勘察單位、設計單位、建設承包商及建設工程監理單位對項目各自的質量責任和義務。根據國務院於2008年8月下發的《民用建築節能條例》，民用建築應盡力降低建築的能源消耗，提高能源利用效率。

根據建設部於2000年6月頒佈（並於2009年10月經修訂）的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，建築竣工後，房地產開發商須組織相關政府部門及專家進行竣工驗收，並應當自工程竣工驗收合格之日起15日內，將若干文件遞交工程所在地的縣級或以上的地方建設主管部門備案。房地產開發項目必須通過所需竣工驗收程序後方可交付。對於分期開發的房地產項目，可於每一階段竣工時分期進行竣工驗收。

房地產開發用地

根據國土資源部於2012年5月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》，住宅項目出讓面積不得超過：小城鎮7公頃；中等城市14公頃；及大城市20公頃，容積率最高為1.0。

根據國土資源部於2002年5月頒佈並於2007年9月經修訂及於2007年11月生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「出讓國有用地使用權規定」）以及國土資源部於2006年5月頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「土地管理緊急通知」），房地產開發的土地使用權必須通過公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。根據這些規定，市、縣級相關土地行政主管部門（或出讓人）須負責編製公開招標或拍賣文件，並在公開招標或拍賣日前20日發出公告，列明地塊的詳情以及公開招標或拍賣的時間及地點。出讓人亦必須核實投標人及競買人的資質，其後接受公開投標，以決定中標人，或主持拍賣以確定成功競買人。隨後，出讓人將依據土地管理緊急通知以《國有土地使用權出讓合同示範文本》及《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》的格式與中標人或競買人簽訂土地使用權出讓合同。

根據全國人大於2007年3月頒佈並於2007年10月生效的《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」）的規定，住宅建設（而非其他用途）土地使用權期限屆滿時將自動續期。除非法律另有規定，否則土地使用權擁有人有權將該等權利轉讓、交換、用作股本出資或融資抵押。國家徵用單位或個人擁有的物業，須向業主作出補償，並保障其權利及權益。

根據國土資源部於2007年9月頒佈的《關於加大閒置土地處置力度的通知》及國土資源部於2007年12月頒佈並於2008年2月生效的《土地登記辦法》，全額繳付土地價款後方可發放土地使用權證。

根據財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及審計署於2009年11月聯合頒佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》、國土資源部於2010年3月頒佈的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》及住房和城鄉建設部與國土資源部於2012年7月聯合頒佈的《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》，土地使用權競買保證金不得低於出讓最低價格的20%。房地產開發商須於競標成功後的10個工作日

內簽訂土地使用權出讓合同，並於簽訂土地使用權出讓合同後一個月內繳付最少為土地價款總額50%的首付款，餘額於簽訂上述出讓合同後一年內繳付。對於因自身原因及因取得新地塊而違反限制延期支付土地價款或延期施工的房地產開發商，地方政府部門應嚴格予以處罰。

根據國土資源部於1999年4月頒佈並於2012年5月經修訂及於2012年7月生效的《閒置土地處置辦法》，超過相關土地使用權出讓合同規定的動工開發日期滿一年未動工開發，該土地的土地使用權人會被徵收土地閒置罰款，超過相關土地使用權出讓合同規定的動工開發日期滿兩年仍未動工開發的，則無償收回土地使用權。

根據國土資源部與住房和城鄉建設部於2010年9月聯合頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》、國土資源部於2010年12月頒佈的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》及《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》：(i) 對拍賣出讓中溢價率超過50%或成交總價或單價創歷史新高的地塊，應於簽訂交易的書面確認或中標通知書後兩個工作日內分別向國土資源部和省級國土資源主管部門及時上報《房地產用地交易異常情況一覽表》；(ii) 指定為保障性住房的任何地塊，若違反相關政策用於房地產開發，必須依法沒收違法所得，收回土地使用權。此外，嚴禁擅自調整容積率的行為。

根據國土資源部與住房和城鄉建設部於2010年9月聯合頒佈的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，在結案和問題查處整改到位前，因自身原因造成土地閒置一年以上的房地產開發商及其控股股東不得參與土地競買活動。

根據國務院辦公廳於2011年1月頒佈的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，如房地產開發商於土地使用權出讓合同規定日期起超過兩年沒有取得施工許可證或進行開工建設，必須及時收回相關土地使用權，並徵收土地閒置罰款。此外，如果房地產開發商在房地產項目中的投資額（不包括土地價款）少於該項目總投資額的25%，該開發商不得轉讓土地或房地產開發項目。

根據國土資源部於2012年9月頒佈的《關於嚴格執行土地使用標準大力促進節約集約用地的通知》，限制開發商在下列情況領取地塊的使用批准：(i) 屬於《禁止用地項目目錄》中的項目；(ii) 不符合《限制用地項目目錄》所載的條件；(iii) 投資強度、容積率、建築系數、行

政辦公生活服務設施所佔比重及綠地率不符合《工業項目建設用地控制指標》所載要求；(iv) 土地或多個功能區域的總面積超出土地使用指標；(v) 土地面積及容積率不符合土地供應條件。對於超出土地使用指標但已通過評估及向地方政府領取批文的土地，所有相關文件（包括土地供應計劃、分配決定、土地使用權出讓合同、專家評估意見及官方政府批文）須通過土地市場動態監測系統提交相關的省級土地機關存檔。

預售

根據建設部於1994年11月頒佈並於2001年8月及2004年7月經修訂的《城市商品房預售管理辦法》，商品房僅在符合以下所有規定後方可於竣工前銷售：(i) 已繳付全部土地出讓金並已取得土地使用權證；(ii) 持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iii) 投入預售商品房開發的資金達到該項目總投資額25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(iv) 已取得預售許可證。

根據《城市商品房預售管理辦法》及住房和城鄉建設部於2010年4月頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品房預售制度有關問題的通知》，未取得預售許可證的商品房不得進行預售，房地產開發商不得向買受人收取任何定金或預定款或其他費用，且房地產開發商不得參與或從事任何展銷活動。

根據《城市商品房預售管理辦法》，預售所得收入只可用於相應項目。

銷售及轉讓

根據建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，現售的條件為：(i) 開發商已取得營業執照及房地產開發企業資質證書；(ii) 開發商已取得土地使用權證或者其他證明合法獲授土地使用權的文件；(iii) 開發商已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；(iv) 商品房已通過最終竣工驗收；(v) 拆遷安置（如有）已經完成；(vi) 已安排供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施和其他公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii) 物業管理方案已落實。

根據國家發改委於2011年3月頒佈並於2011年5月生效的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發商對外銷售住房明碼標價。

根據中國法律及建設部於1995年8月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或其他合法方式將其房地產轉讓予其他個人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權及相關土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應訂立書面房地產轉讓合同並於房地產轉讓合同簽訂後90日內到相關房地產管理部門辦理有關轉讓登記手續。

透過出讓方式獲得的土地使用權，將只可在以下條件規限下轉讓房地產：(i)已悉數付清土地價款，並妥善取得土地使用權證；及(ii)如屬房屋建設工程項目，應完成開發投資總額的25%以上；或(iii)如屬成片開發土地，依照規劃進行建設工程項目，按計劃完成市政基礎和公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

租賃

根據住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並於2011年2月生效的《商品房屋租賃管理辦法》，物業租賃安排當事人應訂立書面租賃合同。簽署、修訂或終止租賃合同時，當事人須於簽立後30日內到租賃房屋所在地的直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案，以保護租戶權益。倘物業租賃安排當事人未到主管部門辦理物業租賃登記，會被下令改正其行為並被處以罰款。

按揭

根據建設部於2008年2月頒佈並於2008年7月生效的《房屋登記辦法》，經登記的房屋所有權人亦須擁有相關土地使用權。

根據《中華人民共和國物權法》及《中華人民共和國城市房地產管理法》，全國人大於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，如以房屋作抵押，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時設定抵押。抵押合同應為書面形式。合同簽署後，當事人應當到相關房地產管理部門辦理抵押登記。抵押合同於抵押登記日期開始生效。

項目融資

國務院於2003年8月12日發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加強房地產貸款監管，以及完善住房貸款擔保登記機制。該通知的目的旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

中國銀監會於2004年8月30日發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施

工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行對申請貸款的房地產開發商，應要求其房地產開發項目資本金比例不低於**35%**。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

中國人民銀行於**2006年4月27日**頒佈《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，從**2006年4月28日**起上調金融機構貸款基準利率。一年期基準貸款利率由**5.58%**提高到**5.85%**。

國務院於**2009年5月25日**發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，經濟適用房和普通商品住房的最低資本金比例為**20%**，其他房地產開發項目的最低資本金比例為**30%**。該等規例均適用於國內外投資項目。

中國人民銀行及中國銀監會於**2007年9月27日**聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行信貸發放過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發商，商業銀行不得對其發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

中國人民銀行及中國銀監會於**2008年7月29日**頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的**70%**，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足四分之一的企業，應審慎發放或延展貸款；
- 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，限制發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

於**2010年1月7日**，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知（其中包括）規定嚴禁銀行對不符合信貸規定或政策的房地產開發項目或開發商發放房地產開發貸款。

監管概覽

根據中國人民銀行就調整存款準備金率所發出的一系列更新通知，由2010年1月起至目前為止存款準備金率的調整摘要如下：

發出日期	生效日期	大型金融機構			小型金融機構		
		調整前	調整後	調整範圍	調整前	調整後	調整範圍
2012年5月12日	2012年5月18日	20.50%	20.00%	-0.50%	17.00%	16.50%	-0.50%
2012年2月18日	2012年2月24日	21.00%	20.50%	-0.50%	17.50%	17.00%	-0.50%
2011年11月30日	2011年10月5日	21.50%	21.00%	-0.50%	18.00%	17.50%	-0.50%
2011年6月14日	2011年6月20日	21.00%	21.50%	0.50%	17.50%	18.00%	0.50%
2011年5月12日	2011年5月18日	20.50%	21.00%	0.50%	17.00%	17.50%	0.50%
2011年4月17日	2011年4月21日	20.00%	20.50%	0.50%	16.50%	17.00%	0.50%
2011年3月18日	2011年3月25日	19.50%	20.00%	0.50%	16.00%	16.50%	0.50%
2011年2月18日	2011年2月24日	19.00%	19.50%	0.50%	15.50%	16.00%	0.50%
2011年1月14日	2011年1月20日	18.50%	19.00%	0.50%	15.00%	15.50%	0.50%
2010年10月10日	2010年10月20日	18.00%	18.50%	0.50%	14.50%	15.00%	0.50%
2010年11月19日	2010年11月29日	17.50%	18.00%	0.50%	14.00%	14.50%	0.50%
2010年11月9日	2010年11月16日	17.00%	17.50%	0.50%	13.50%	14.00%	0.50%
2010年5月2日	2010年5月10日	16.50%	17.00%	0.50%	13.50%	13.50%	0.00%
2010年2月12日	2010年2月25日	16.00%	16.50%	0.50%	13.50%	13.50%	0.00%
2010年1月12日	2010年1月18日	15.50%	16.00%	0.50%	13.50%	13.50%	0.00%

調整存款準備金率是為減慢貨幣供應的增長，這樣可能對中國物業的需求造成不利影響。

根據中國人民銀行於2012年7月6日公佈的《金融機構人民幣貸款基準利率調整表》，由2010年起至目前為止，金融機構人民幣貸款基準利率調整如下：

調整日期	不同級別貸款的基準利率				
	不超過	6個月至	1年至	3年至	
	6個月	1年	3年	5年	5年
2010年10月20日	5.10	5.56	5.60	5.96	6.14
2010年12月26日	5.35	5.81	5.85	6.22	6.40
2011年2月9日	5.60	6.06	6.10	6.45	6.60
2011年4月6日	5.85	6.31	6.40	6.65	6.80
2011年7月7日	6.10	6.56	6.65	6.90	7.05
2012年6月8日	5.85	6.31	6.40	6.65	6.80
2012年7月6日	5.60	6.00	6.15	6.40	6.55

於2013年7月19日，中國人民銀行發出《中國人民銀行關於進一步推進利率市場化改革的通知》，取消金融機構貸款利率的下限（相等於基準貸款利率的70%）。

中國人民銀行和中國銀監會於2010年9月29日聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和進行貸款展期。

物業管理

根據國務院於2003年6月頒佈，於2003年9月生效並於2007年8月修訂的《物業管理條例》，政府在監管物業服務企業方面實行資質管理制度。

根據建設部於2004年3月頒佈並於2007年11月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業必須向有關資質審批部門申請資質等級評定。資質等級審查合格的物業服務企業一般將獲發資質證書。未經相關部門完成資質評估的企業不得從事提供物業管理服務的業務。

根據目錄，允許外國投資者以合資企業、合作企業或外商獨資企業的形式註冊成立物業管理公司。在向國家工商管理總局登記之前，外商投資的物業管理公司須取得商務部相關部門發出的批准證書。

特種設備

特種設備的生產、業務營運、使用、檢查、測試、安全監督和管理須受全國人大常委會於2013年6月29日頒佈及將由2014年1月1日起生效的《中華人民共和國特種設備安全法》（「《特種設備安全法》」）規管。根據《特種設備安全法》，特種設備使用單位應當在特種設備投入使用前或者投入使用後三十日內，向負責特種設備安全監督管理的部門辦理使用登記，取得使用登記證書。特種設備使用單位應當按照安全技術規範的要求，在檢驗合格有效期屆滿前一個月向特種設備檢驗機構提出定期檢驗要求。

根據《特種設備安全法》，電梯、客運索道、大型遊樂設施等為公眾提供服務的特種設備的運營使用單位，應當對特種設備的使用安全負責，設置特種設備安全管理機構或者配備專職的特種設備安全管理人員。客運索道、大型遊樂設施在每日投入使用前，其運營使用單位應當進行試運行和例行安全檢查，並對安全附件和安全保護裝置進行檢查確認，及應當將電梯、客運索道、大型遊樂設施的安全使用說明、安全注意事項和警示標誌置於易於為乘客注意的顯著位置。

保險

中國法律、法規及政府規則並無強制性條文規定房地產開發商為其房地產開發項目承購任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行工程項目的招投標過程中，通常會要求建

築公司提交保險方案。建築公司須自行支付保費，投買保障範圍涵蓋施工期間的第三方責任風險、僱主責任風險、工程建設中不履約風險及與建築安裝工程有關的其他類別責任風險的保險。緊隨建築工程竣工驗收後，就所有該等風險投購的保險通常會立即終止。

環境保護

中國監管房地產開發環境保護的法律法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《中華人民共和國建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，在有關部門批准項目施工前，開發企業必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體情況取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購房者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境保護標準及法規。

與互聯網信息服務和互聯網信息內容有關的規例

2000年9月25日，國務院頒佈了《互聯網信息服務管理辦法》（「《互聯網管理辦法》」），以規範提供給互聯網用戶的信息服務。根據《互聯網管理辦法》，互聯網信息服務分為兩類：經營性質的服務和非經營性質的服務。提供經營性質服務（如在線銷售等）的公司，須取得互聯網內容提供商（「ICP」）許可證，而提供非經營性質服務（如介紹、展示及宣傳推廣等）的公司僅須作ICP備案。

《互聯網管理辦法》進一步規定，與（其中包括）新聞、出版、教育、醫療及保健、製藥及醫療設備有關的互聯網信息服務須經有關部門審核、批准和監管。ICP不得提供超出其營業執照或其他必需的執照或許可證規定的經營範圍以外的服務。此外，《互聯網管理辦法》明確規定了一系列違禁內容。ICP必須監控其網站上發佈的內容。倘若發現任何違禁內容，其必須立即刪除該等內容，保留記錄並向有關部門報告。

中國稅務

由於我們並非於中國註冊成立，故閣下於我們股份的投資大部分可獲豁免遵守中國稅務法律。然而，由於我們透過根據中國法律成立的營運附屬公司及合營企業開展我們在中國的業務活動，故此我們的中國業務以及我們在中國內地的營運附屬公司及合營企業乃受中國稅務法律及法規所限制，此將間接影響閣下於我們股份的投資。

來自中國業務的股息

根據於2008年1月1日前有效的中國稅法，我們的中國附屬公司或合營企業向我們派付的股息獲豁免繳納中國所得稅。然而，根據於2008年1月1日起有效的企業所得稅法及其實施細則，對外商投資企業（如在中國的附屬公司及合營企業）向其外國投資者派付的股息須繳納預扣稅，稅率為10%（除非有任何可適用的較低協定稅率除外）。

根據2008年1月1日起有效的企業所得稅法及其實施細則，根據海外司法權區法律成立但「實際管理機構」却位於中國境內的企業，就中國稅務而言，將被視為「居民企業」處理，並須就來自世界各地的收入繳納中國所得稅。就有關中國稅務而言，中國附屬公司向其海外股東派付的股息不計入該等來自世界各地的應課稅收入內。根據新企業所得稅法的實施細則，「實際管理機構」的定義是對一家企業的業務、人員、賬目和財產等實施實質性全面管理控制的機構。由於企業所得稅法及其實施細則是新頒佈的，故有關稅務當局如何詮釋或實行新稅法及其實施細則，仍屬未知之數。

我們在中國的業務

我們透過其在中國開展業務運作的附屬公司均須遵守中國稅務法律及法規。

契稅

根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地使用權及／或房屋權屬，受讓人須繳納契稅。該等應課稅的轉移包括以下各項：(i)土地使用權出讓；(ii)土地使用權的出售、贈予及交換，但不包括「農村集體土地」（即位於農村由農民集體擁有的土地）承包經營權的轉移；及(iii)房屋的出售、贈予及交換。

契稅稅率介乎3%至5%之間，由省級地方政府按照當地情況確定。

企業所得稅

根據於2008年1月起執行的企業所得稅法，境內企業及外商投資企業均須按統一稅率25%繳納企業所得稅。

此外，根據企業所得稅法，根據中國境外司法權區的法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國內地，則可被視為中國居民企業並因此須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。企業所得稅法及其實施細則規定企業的「實際管理機構」為對企業生產、人員、賬目及財產施行實質且全面的管理和控制的機構。

根據國家稅務總局於2008年4月頒佈並於2008年1月1日生效的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當年實際利潤據實按季（或月），對開發、建

造的住宅、商品房以及其他建築物、附着物、配套設施等開發項目，在完工前採取預售方式取得的預售收入預繳企業所得稅，按照規定按季（或月）預繳的稅項應為預計利潤額，且稅項金額須於開發項目完工和結算計稅成本後按照實際利潤進行調整。

國家稅務總局於2009年3月頒佈並於2008年1月追溯生效的《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，根據企業所得稅法及其實施細則明確規定了有關房地產開發企業收入、成本扣除、計稅成本核算及特定事項的稅務處理的規則。

根據國家稅務總局於2009年8月頒佈並於2009年10月生效的《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》，及其於2010年6月頒佈並生效的補充規定，非居民納稅人在享受相關稅收協定的任何優惠前，須取得有關稅務機關的事先批准。

根據國家稅務總局於2010年5月頒佈的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，當已開始辦理房地產交付手續（包括入住手續）或當房地產已實際投入使用時，房地產應視為已完工。房地產開發商須及時結算計稅成本，並計算當年度企業所得稅金額。

營業稅

根據於1994年頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例》（於2008年11月修訂及於2009年1月1日生效）及財政部與國家稅務總局於2008年12月發佈並於2009年1月生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國的服務行業須繳納營業稅。應課稅服務包括於中國進行房地產銷售。營業稅稅率按所提供服務的類型而定，介乎3%至20%。一般而言，銷售房地產及土地上其他改良物的營業稅按相當於銷售企業營業額5%的稅率繳付予相關稅務機關。

土地增值稅

根據於1994年1月起實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其於1995年發佈的實施細則，中國房地產的境內及境外投資者均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的資本收益繳稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的價款；
- 開發土地的成本及費用；

監管概覽

- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價格；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

倘納稅人正開發一個項目，須於該項目結束時（即整個項目被出售或所有土地使用權被出售時）繳納適用稅項。

稅率為累進計算，介乎收益的30%至60%，詳情如下：

增值額	稅率
不超過扣除項目50%的部分	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分	50%
超過扣除項目200%的部分	60%

下述情況可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅（指按所在地一般民用住宅物業標準建造的居住用住宅。高級住宅單位、別墅、度假村及其他高端物業不屬於普通標準住宅）出售，增值額不超過扣除項目金額20%；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的房地產；及
- 個人因工作調動或改善居住環境而轉讓原自用住房，而轉讓人已自用居住滿五年或五年以上，並已向稅務機關申報核准。

根據財政部於1995年1月頒佈的通知，下列土地使用權轉讓毋須按規定繳納土地增值稅：

- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- 1994年1月1日以前已簽訂土地出讓合同或已立項並已按有關規例投入資金進行開發的項目，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓土地使用權及／或物業及樓宇免徵土地增值稅。

在土地增值稅條例及其實施細則分別於1994年及1995年頒佈後，由於房地產建設與轉讓通常週期較長，許多司法權區在實施該等條例及細則時並未要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地方稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國家土地管理局曾發出多份通知，重申納稅人應在轉讓合同簽訂後，到相關地方稅務

機關辦理納稅申報，並按該等機關核定的稅額在規定期間內繳納土地增值稅。對未能提供繳納土地增值稅或豁免繳納該土地增值稅證明的人士，房地產主管機關將不予辦理權屬變更手續，不予發放房地產權屬證書。

根據國家稅務總局於2002年7月頒佈的《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，免繳土地增值稅的稅收優惠政策已到期，因此須對於1994年1月1日前簽訂房地產開發合同或已立項投入資金進行開發的項目的首次轉讓物業徵稅。

國家稅務總局於2006年12月頒佈並於2007年2月生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題通知》，規定由房地產開發商償付土地增值稅負債。省級稅務機關獲授權根據該通知及按照當地情況制定實施細則。

為進一步加強土地增值稅的徵收，根據國家稅務總局於2009年5月頒佈並於2009年6月生效的《土地增值稅清算管理規程》，國家稅務總局於2010年5月發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定了有關土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、評估時間及其他相關事宜的進一步澄清及指引。

根據國家稅務總局於2010年5月頒佈的《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，華東地區各省的土地增值稅最低預徵率為2%，華中地區及中國東北部各省則為1.5%，而華西地區各省則為1%。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈及於2007年1月修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的土地使用稅按有關土地的面積徵收。城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於2006年12月作出修訂，將城鎮土地的年稅稅率更改為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。

房產稅

根據國務院於1986年9月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值為依據計算繳納房產稅者，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入為依據計算繳納房產稅者，稅率為12%。下列房產類別免繳房產稅：

- 國家政府機關、民間團體、軍隊自用的房產；
- 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；

- 宗教寺廟、紀念碑、名勝古跡自用的房產；
- 個人所有非營業用的房產；及
- 經財政部批准免繳房產稅的其他房產。

根據財政部與國家稅務總局於2009年1月頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，外商投資企業、外國企業及外籍個人的房產稅的稅率與內資企業相同。

印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈並於2011年1月修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文據包括財產所有權的轉讓的相關文件，印花稅稅率按產權轉讓文件所載金額的0.05%徵收。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人均須按產品稅、增值稅及營業稅的基準繳納城市建設維護稅。倘納稅人所在地為城市，稅率為7%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在城市或縣或鎮，稅率為1%。

根據財政部及國家稅務總局於2010年11月頒佈及於2010年12月生效的《財政部、國家稅務總局關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業須就2010年12月1日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅，但外商投資企業獲豁免就對2010年12月1日之前產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納城市維護建設稅。

教育費附加

根據國務院於1986年4月頒佈並於1990年、2005年8月及2011年1月經修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人均應繳納教育費附加，惟按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加率按消費稅、增值稅及營業稅的基準計算為3%。根據國務院於1994年10月頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，目前不會對外商投資企業暫徵收教育費附加。

根據《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業須就2010年12月1日或之後產生的任何增值稅、消費稅及營業稅繳納教育費附加，但外商投資企業獲豁免就於2010年12月1日之前產生的任何增值稅、消費稅或營業稅繳納教育費附加。

盈餘儲備

按照《公司法》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及其實施條例、《中華人民共和國外資企業法》及其實施細則，以及我們的中國附屬公司各自的組織章程細則的規定，我們的中國附屬公司須遵守有關分配資金至盈餘儲備的不同規定。有關規定按該等附屬公司的成立形式而有所不同。

與重組相關的所得稅

於2009年12月10日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「第698號通知」），規範非居民企業股權轉讓的企業所得稅管理，並追溯至由2008年1月1日起生效。根據第698號通知，倘境外投資者通過出售境外控股公司的股權以轉讓其於中國居民企業的間接股權（「間接轉讓」），而該境外控股公司於所在稅務司法權區的實際稅率低於12.5%或並無徵稅，境外投資者須於股權轉讓合同簽訂之日起30日內，向主管稅務機關申報間接轉讓並提供所需資料。倘境外投資者進行的間接轉讓不具合理商業目的並為規避稅項而成立境外控股公司，主管稅務機關毋須理會境外控股公司的存在。因此，間接轉讓產生的收益可按最高達10%的稅率繳納中國預扣稅，而逾期繳稅的境外投資者可被處以罰款。

為澄清企業所得稅法下與企業重組的稅務處理有關的未決事項，財政部及國家稅務總局於2009年4月30日頒佈及追溯由2008年1月1日起生效的《關於企業重組業務企業所得稅處理若干問題的通知》（「第59號通知」），此外，國家稅務總局於2010年7月26日頒佈進一步的指引《企業重組業務企業所得稅管理辦法》（「第4號通知」）。該兩項規例為投資者提供重組收購及撤資或進行內部重組在企業所得稅法下的稅務架構以及訂明相關的存檔和文件規定。企業重組第59號通知就若干企業重組交易引入「一般性稅務處理」及「特殊性稅務處理」的概念，並訂明取得「特殊性稅務處理」的資格和程序的指引。此外，第4號通知訂明第59號通知下涵蓋的所有企業重組類別的文件及程序性規定的詳細指引。

所涵蓋的重組形式

第59號通知界定及討論以下於按該通知內所討論的稅務處理繳稅的重組形式：

- **股權收購**：一間公司透過付出股權、非股權代價或結合兩種方式收購另一間公司的股份，以控制後者公司。
- **資產收購**：一家公司透過付出股權、非股權代價或結合二者方式，收購另一家公司的所有或部分業務資產。
- **企業合併**：一家或以上的公司向另一家現有或新成立的公司（合併企業）轉讓其所有資產與負債，以換取合併企業的股份及／或非股權代價。
- **企業分立**：一間公司將其全部或部分資產與負債轉讓至兩家或以上的現有或新成立公司（分拆公司），以換取分拆公司的股份及／或非股權代價。
- **變更法定形式**：一家公司變更其註冊名稱、地址或實體類別。
- **債務重組**：一名債務人與其債權人之間就因債務人的財政困難而作出的債務安排。

第4號通知進一步釐清受上述通知內所述及的稅務處理影響的重組形式的重組日期：

- **股權收購**：以轉讓協議生效且完成股權變更手續日為重組日。
- **資產收購**：以轉讓協議生效且完成資產實際交割日為重組日。
- **企業合併**：以合併企業取得被合併企業資產所有權並完成向國家工商管理局及其他地方分支機構登記變更日期為重組日。
- **企業分立**：以分拆公司取得被分拆公司資產所有權並完成向國家工商管理局及其他地方分支機構登記變更日期為重組日。
- **債務重組**：以債務重組合同或協議生效日為重組日。

一般性稅務處理

根據第59號通知，一般性稅務處理為並無取得特殊性稅務處理身份的公司所適用的慣例。一般性稅務處理的一般原則為，進行公司重組的企業須按交易時的公平市值確認從轉讓相關資產及／或權益產生的損益，而承讓人手頭的相關資產的稅基則須按交易價修訂。第59號通知亦討論上述每項重組形式的詳細稅務處理。

特別性稅務處理

第59號通知亦容許涉及重組的人士選擇特殊性稅務處理，其重點為於若干條件獲達成下可遞延處理稅項。對比一般性稅務處理，特殊性稅務處理的一般原則為轉讓人確認轉讓資產或股權（股份）的損益可就股權付款部分作遞延處理；及承讓人須接手轉讓人的轉讓資產或股權（股份）所適用的稅基。遞延處理稅項指倘分拆已獲有關稅務機關批准享受特殊性稅務處理，則企業於分拆時轉讓資產或股權的損益將獲免徵企業所得稅。

特殊性稅務處理的資格及條件

對境內及外國投資者而言，為使一項交易符合特殊性稅務處理，有五項一般條件須達成：

- *合理的業務目的*：該項交易必須有合理的業務目的－交易的首要目的不得是為削減、避免或延遲稅項付款。第59號通知下並無關於何為「合理業務目的」的進一步指引或如何釐定本規定是否已獲達成。此一議題於第4號通知內作進一步的釐清。
- *所轉讓的資產或股權的規定比率*：在股權交易下，如為股權收購，則目標公司的股權總額中最少75%應予轉讓。如為資產交易，則資產收購中轉讓人總資產中最少75%須予轉讓。
- *業務營運的持續性*：目標公司的營運活動於重組後12個月內不得有任何變動。
- *所須的股權付款的規定比率*：轉讓人收取的總代價中最少85%必須為收購人的股權。為符合本條件，收購公司於制定交易的條款時應將股權攤薄作用考慮在內。
- *擁有權的持續性*：主要的轉讓人不得於收購後12個月內轉讓所收購的股權。

存檔程序

符合以上條件及擬申請特殊性稅務處理的企業，涉及方須向主管稅務部門遞交書面文件（詳情於第4號通知內釐清），以證明其已符合於重組所涉及的該財政年度企業所得稅年度聲明完成時所訂明的條件。如企業未能作出書面存檔，將不會授出特殊性稅務處理。

第4號通知訂明重組方選擇特殊性稅務處理及向稅務部門尋求確認的時限（即於重組所涉及的該財政年度企業所得稅年度聲明完成前）。該通知亦訂明於選擇特殊性稅務處理後的跟進報告及檢討程序的詳細指引。

監管概覽

如於重組完成後的指定期間內違反上述所列的特殊性稅務處理條件（例如，倘公司未能符合**12**個月或**36**個月持有期間的規定），重組方必須於違反的**60**日內作出稅務調整。更重要的是，他們須(i)按原有重組時的公平市值重新計算重組的損益；及(ii)調整原有重組發生的年度的企業所得稅報稅表。第**4**號通知並無提及如涉及方於指定的時限內作出稅務調整是否會產生罰款或附加費。

我們的歷史

我們業務的歷史

本公司於2011年11月21日在開曼群島註冊成立，由於進行下文所述的重組，本公司成為本集團的最終控股公司，並通過其於中國註冊成立的營運附屬公司（該等營運附屬公司乃透過海昌中國持有）經營業務。本集團由我們的創始人、控股股東及非執行董事曲乃杰創立。於2001年，曲乃杰主要以其個人資本進軍中國主題公園業務，並隨後於2002年在中國大連開設了我們的第一個主題公園－大連老虎灘海洋公園。

曲乃杰在大連開發的大連老虎灘海洋公園，自2007年6月起被中國國家旅遊局評定為5A級旅遊景區，有力推動了大連旅遊業的發展。在創辦大連老虎灘海洋公園獲得成功後，隨後十年曲乃杰在中國進一步開發了七個不同類型的主題公園。

歷史及發展

大連老虎灘註冊成立時，虎灘樂園、西瑞克石油及海昌集團公司分別持有其41.7%、43.1%及15.2%的權益。

截至最後實際可行日期，我們在中國運營着六個主題公園，並正在着手收購另外兩個主題公園。本集團主要業務發展里程的概要載列如下：

年份	事件
2001年	<ul style="list-style-type: none">大連老虎灘註冊成立，我們的業務正式開始。
2002年	<ul style="list-style-type: none">青島極地註冊成立，成為我們位於山東省青島的青島極地海洋世界的營運附屬公司。大連老虎灘海洋公園開始營業。
2003年	<ul style="list-style-type: none">成都極地註冊成立，成為我們位於四川省成都的成都極地海洋世界的營運附屬公司。
2004年	<ul style="list-style-type: none">武漢極地註冊成立，成為我們位於湖北省武漢的武漢極地海洋世界的營運附屬公司。
2005年	<ul style="list-style-type: none">煙台漁人註冊成立，成為我們位於山東省煙台的煙台鯨鯊館及煙台溫泉館的營運附屬公司。
2006年	<ul style="list-style-type: none">青島極地海洋世界開始營業。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2007年	<ul style="list-style-type: none">天津極地註冊成立，成為我們位於天津的天津極地海洋世界的營運附屬公司。
2009年	<ul style="list-style-type: none">歐力士中國投資海昌企業發展
2010年	<ul style="list-style-type: none">成都極地海洋世界開始營業。天津極地海洋世界開始營業。
2011年	<ul style="list-style-type: none">作為重組的一部分，海昌旅遊向海昌房地產收購煙台漁人、天津極地、成都極地及武漢極地。煙台鯨鯊館開始營業。武漢極地海洋世界開始營業。
2012年	<ul style="list-style-type: none">東方加梅力亞及時譽作出首次公開發售前投資。
2013年	<ul style="list-style-type: none">簽訂股權轉讓協議，收購大連發現王國的全部股權簽訂股權轉讓協議，收購重慶海昌加勒比海的全部股權三亞海昌註冊成立，成為我們位於三亞的三亞海棠灣夢幻不夜城的經營附屬公司收購上海海昌的全部股權

於往績記錄期間至重組期間的集團結構

於2010年1月1日（即往績記錄期間開始之日），我們運營着六個主題公園，均由我們附屬公司持有。

以下為我們的附屬公司於往績記錄期間直至我們於2011年展開重組期間的股本變動情況：

(1) 大連老虎灘

大連老虎灘是我們位於遼寧省大連的大連老虎灘海洋公園的營運附屬公司，於2001年2月成立，初始註冊資本為29,000,000美元，於註冊成立時由虎灘樂園、西瑞克石油及海昌集團公司分別持有41.7%、43.1%及15.2%。

於2010年1月1日，大連老虎灘分別由虎灘樂園、西瑞克石油及海昌集團公司分別持有41.7%、43.1%及15.2%。

於2010年5月，西瑞克石油向海昌旅遊轉讓所持大連老虎灘43.1%股權，代價為12,500,000美元。於同月，海昌集團公司向海昌旅遊轉讓所持大連老虎灘15.2%股權，代價為4,400,000美元。於完成股權轉讓後，大連老虎灘分別由虎灘樂園及海昌旅遊持有41.7%及58.3%。

上述各項轉讓的代價乃根據大連老虎灘當時的註冊資本計算。

截至最後實際可行日期，大連老虎灘的註冊資本已繳足。

(2) 大連星期五大道

大連星期五大道於2003年5月成立，初始註冊資本為人民幣30,000,000元，分別由曲乃杰及李德貴（海昌集團公司僱員）按80%及20%的比例持有。李德貴作為曲乃杰的代名人持有該等股份，直至2008年7月7日。

於2010年1月1日，大連星期五大道由海昌集團公司全資擁有。

於2010年6月，海昌集團公司向海昌旅遊轉讓所持大連星期五大道的全部股權，代價為人民幣30,000,000元，乃根據大連星期五大道當時的註冊資本計算。於完成股權轉讓後，大連星期五大道由海昌旅遊全資擁有。

截至最後實際可行日期，大連星期五大道的註冊資本已繳足。

(3) 青島極地

青島極地是我們位於山東省青島的青島極地海洋世界的營運附屬公司，於2002年9月成立，初始註冊資本為14,000,000美元，於註冊成立時分別由海昌集團公司及西瑞克石油持有28%及72%。青島極地於2003年7月將其註冊資本由14,000,000美元增至29,800,000美元。

於2010年1月1日，青島極地由海昌企業發展全資擁有。

於2010年7月，海昌企業發展向海昌旅遊轉讓所持青島極地的全部股權，代價為人民幣246,148,000元，乃根據青島極地當時的註冊資本計算。於完成股權轉讓後，青島極地由海昌旅遊全資擁有。

截至最後實際可行日期，青島極地的註冊資本已繳足。

(4) 煙台漁人

煙台漁人是我們位於山東省煙台的煙台鯨鯊館和煙台溫泉館的營運附屬公司，於2005年3月成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，於註冊成立時分別由刁秀平及貢琳按50%及50%的比例持有。貢琳和刁秀平現為海昌集團公司僱員。他們均作為曲乃杰的代名

人持有該等股份。煙台漁人於2008年4月將其註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣30,000,000元。

於2010年1月1日，煙台漁人由海昌房地產全資擁有。

於2011年11月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持煙台漁人全部權益，作為第一階段重組一部分，有關詳情載於下文「我們的重組－第一階段重組」一段。

截至最後實際可行日期，煙台漁人的註冊資本已繳足。

(5) 天津極地

天津極地是我們位於天津的天津極地海洋世界的營運附屬公司，於2007年9月成立，初始註冊資本為29,800,000美元，於註冊成立時分別由海昌集團公司及香港海昌極地持有50.1%及49.9%。

於2010年1月1日，天津極地分別由海昌集團公司及海昌置業香港持有64.53%及35.47%。

於2010年6月，海昌置業香港及海昌集團公司向海昌房地產轉讓其所持天津極地全部權益，代價分別為10,570,000美元及19,230,000美元，乃根據天津極地當時的註冊資本計算。於完成股權轉讓後，天津極地由海昌房地產全資擁有。

於2012年2月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持天津極地全部權益，作為第一階段重組一部分，有關詳情載於下文「我們的重組－第一階段重組」一段。

截至最後實際可行日期，天津極地的註冊資本已繳足。

(6) 成都極地

成都極地是我們位於四川省成都的成都極地海洋世界的營運附屬公司，於2003年12月成立，初始註冊資本為5,000,000美元，於註冊成立時分別由海昌房屋及西瑞克石油持有75%及25%。成都極地於2006年6月將其註冊資本由5,000,000美元減少至3,750,000美元。

於2010年1月1日，成都極地由海昌房地產全資擁有。

於2011年11月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持成都極地全部權益，作為第一階段重組一部分，有關詳情載於下文「我們的重組－第一階段重組」一段。

截至最後實際可行日期，成都極地的註冊資本已繳足。

(7) 武漢極地

武漢極地是我們位於湖北省武漢的武漢極地海洋世界的營運附屬公司，於2004年10月成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，於註冊成立時分別由曲乃杰及曲乃強

(作為曲乃杰的代名人) 持有60%及40%。武漢極地於2006年10月將其註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣60,000,000元，分別由海昌集團公司持有83.33%、曲乃杰持有10%、曲乃強持有4.67% (作為曲乃杰的代名人持有，直至2007年11月6日) 及王克建持有2.0%。

於2010年1月1日，武漢極地由海昌房地產全資擁有。

於2011年10月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持武漢極地全部權益，作為第一階段重組一部分，有關詳情載於下文「我們的重組－第一階段重組」一段。

武漢極地於2013年10月將其註冊資本由人民幣60,000,000元進一步增加至人民幣460,000,000元。

截至最後實際可行日期，武漢極地的註冊資本已繳足。

(8) 海昌中國

海昌中國於1996年12月以大連海昌花園有限公司的名義在中國成立，初始註冊資本為人民幣95,000,000元，於註冊成立時分別由西瑞克石油及海昌房屋持有60%及40%。

於2010年1月1日，海昌中國分別由西瑞克石油及海昌房屋持有60%及40%。

於2012年6月，海昌房屋向西瑞克石油轉讓所持海昌中國全部權益，代價為人民幣38,000,000元，乃根據海昌中國當時的註冊資本計算。於完成股權轉讓後，海昌中國由西瑞克石油全資擁有。於2012年7月，海昌中國將其註冊資本由人民幣95,000,000元增至人民幣102,000,000元。於同月，海昌中國變成由海昌控股香港全資擁有，作為第四階段重組一部分，有關詳情載於下文「我們的重組－第四階段重組」一段。另外亦於同月，海昌中國董事通過決議案，將「大連海昌花園有限公司」易名為「海昌(中國)有限公司」。

於2012年10月，海昌中國將其註冊資本由人民幣102,000,000元進一步增至人民幣190,670,000元。

截至最後實際可行日期，海昌中國的註冊資本已繳足。

(9) 海昌旅遊

海昌旅遊於2010年1月以大連海昌旅遊發展有限公司的名義在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，於註冊成立時由海昌企業發展全資擁有。

於2010年1月1日，海昌旅遊由海昌企業發展全資擁有。

於2012年8月，海昌旅遊變成由海昌中國全資擁有，作為第四階段重組一部分，有關詳情載於下文「我們的重組－第四階段重組」一段。

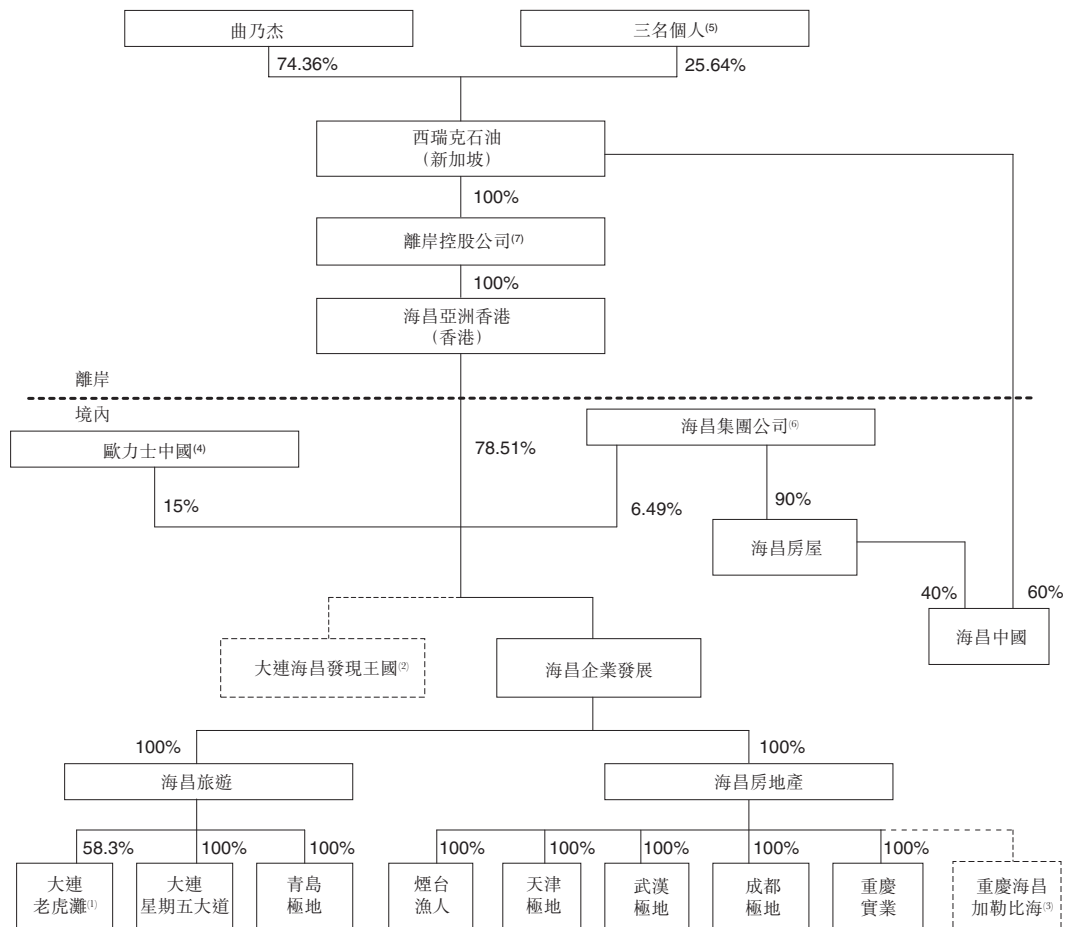
歷史、重組及公司架構

截至最後實際可行日期，海昌旅遊的註冊資本已繳足。

據本公司的中國法律顧問告知，本公司已獲得與上述各項股本變動有關的所有必需的批准。

我們的重組

下圖所示為我們於重組開始前的所有權架構：



附註：

- (1) 大連老虎灘餘下41.7%由虎灘樂園持有。除所持大連老虎灘的權益外，虎灘樂園並無擁有本集團任何其他股權。
- (2) 重組前，大連發現王國及大連發現王國酒店最初由海昌企業發展擁有。為分開其主題公園業務與房地產業務，海昌企業發展啟動分拆程序並註冊成立一家新公司－大連發現王國－以持有其主題公園資產並開發及營運大連發現王國及大連發現王國酒店。請參閱「我們的重組－第五階段重組」。
- (3) 重組前，重慶加勒比海水世界及其配套商用物業最初由重慶實業擁有。為分開其主題公園業務與房地產業務，重慶實業啟動分拆程序並註冊成立一家新公司－重慶海昌加勒比海－以持有其主題公園資產及營運重慶加勒比海水世界及其配套商用物業。請參閱「我們的重組－第五階段重組」。

- (4) 於2009年12月21日，歐力士中國與海昌集團公司、海昌亞洲香港及海昌企業發展訂立歐力士中國2009股份認購協議，根據協議，海昌企業發展向歐力士中國發行其當時已發行股本的15%，代價為87,881,185美元（相等於人民幣600,000,000元）。請參閱「首次公開發售前投資－關於歐力士中國、東方加梅力亞、弘毅投資及時譽的資料」。
- (5) 西瑞克石油由3名個人持有，即程春萍（曲乃杰之妻子）、張田晨及李捷惠分別持有22.82%、1.41%及1.41%。
- (6) 海昌集團公司由曲乃杰及程春萍（曲乃杰之妻子）分別持有70%（10%由曲乃強作為代名人持有）及30%。
- (7) 離岸控股公司包括Haichang International、Haichang Inc.及Haichang Offshore，均為西瑞克石油全資擁有。

本集團為準備上市進行過一次重組，以下為重組步驟。任何除外業務及其原因請參閱「與本公司控股股東的關係」。

第一階段重組

第一階段重組於2011年10月展開，涉及海昌旅遊所擁有旗下多家營運附屬公司的合併。

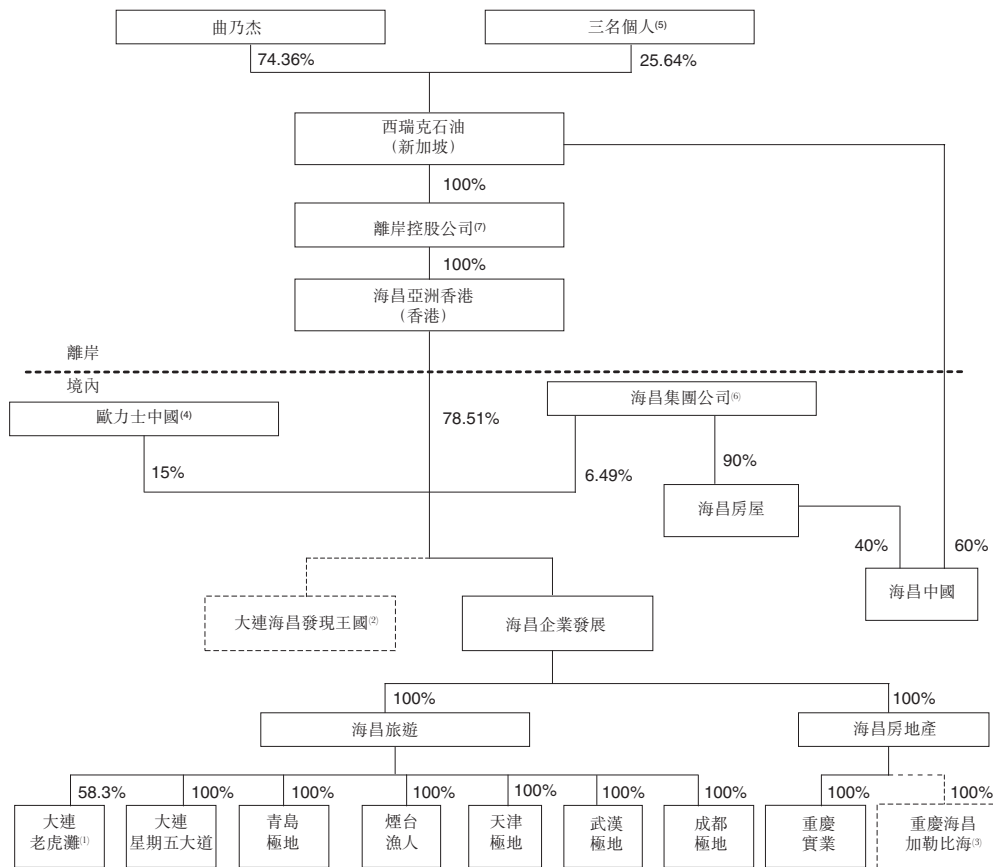
於第一階段重組曾發生以下事項：

- **武漢極地變成由海昌旅遊全資擁有：**於2011年10月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持武漢極地的全部股權，總代價為人民幣60,000,000元，乃根據武漢極地當時的註冊資本計算，之後，海昌旅遊全資擁有武漢極地。
- **煙台漁人變成由海昌旅遊全資擁有：**於2011年11月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持煙台漁人的全部股權，總代價為人民幣30,000,000元，乃根據煙台漁人當時的註冊資本計算，之後，海昌旅遊全資擁有煙台漁人。
- **成都極地變成由海昌旅遊全資擁有：**於2011年11月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持成都極地的全部股權，總代價為人民幣30,305,000元，乃根據成都極地當時的註冊資本計算，之後，海昌旅遊全資擁有成都極地。
- **天津極地變成由海昌旅遊全資擁有：**於2012年2月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持天津極地的全部股權，總代價為人民幣203,414,800，乃根據天津極地當時的註冊資本計算，之後，海昌旅遊全資擁有天津極地。

據我們中國法律顧問告知，我們已取得上述重組相關的所有必要批准。

歷史、重組及公司架構

下圖為我們於第一階段重組完成後的所有權架構：



附註：

- (1) 大連老虎灘餘下41.7%由虎灘樂園持有。除所持大連老虎灘的權益外，虎灘樂園並無擁有本集團任何其他股權。
- (2) 重組前，大連發現王國及大連發現王國酒店最初由海昌企業發展擁有。為分開其主題公園業務與房地產業務，海昌企業發展啟動分拆程序並註冊成立一家新公司－大連發現王國－以持有其主題公園資產並開發及營運大連發現王國及大連發現王國酒店。請參閱「我們的重組－第五階段重組」。
- (3) 重組前，重慶加勒比海水世界及其配套商用物業最初由重慶實業擁有。為分開其主題公園業務與房地產業務，重慶實業啟動分拆程序並註冊成立一家新公司－重慶海昌加勒比海－以持有其主題公園資產及營運重慶加勒比海水世界及其配套商用物業。請參閱「我們的重組－第五階段重組」。
- (4) 於2009年12月21日，歐力士中國與海昌集團公司、海昌亞洲香港及海昌企業發展訂立一份股份認購協議，根據協議，海昌企業發展向歐力士中國發行其當時已發行股本的15%，代價為87,881,185美元（相等於人民幣600,000,000元）。請參閱「首次公開發售前投資－關於歐力士中國、東方加梅力亞、弘毅投資及時譽的資料」。

- (5) 西瑞克石油由3名個人持有，即程春萍（曲乃杰之妻子）、張田晨及李捷惠分別持有22.82%、1.41%及1.41%。
- (6) 海昌集團公司由曲乃杰及程春萍（曲乃杰之妻子）分別持有70%（10%由曲乃強作為代理人持有）及30%。
- (7) 離岸控股公司包括Haichang International、Haichang Inc.及Haichang Offshore，均為西瑞克石油全資擁有。

第二階段重組

於第二階段重組，曲乃杰成立一家離岸控股公司如下：

海昌BVI註冊成立

於2011年11月18日，海昌BVI於英屬處女群島註冊成立。於其註冊成立後，海昌BVI向曲乃杰配發及發行一股股份，相當於海昌BVI全部已發行股本，代價為1美元。曲乃杰成為海昌BVI的唯一股東。

本公司註冊成立

本公司於2011年11月21日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司，並於2013年9月18日，根據公司條例第XI部向香港公司註冊處註冊為非香港公司。本公司的初始股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於其註冊成立後，一股股份配發及發行予Mapcal Limited（作為初始認購人），然後於同日轉讓予海昌BVI。

海昌亞洲BVI註冊成立為我們的中介控股公司

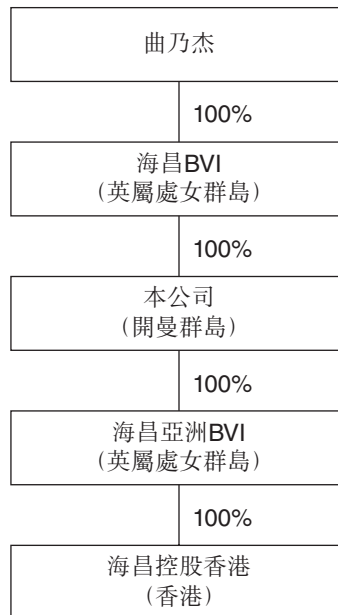
於2011年11月22日，海昌亞洲BVI於英屬處女群島註冊成立，以擔任我們的中介控股公司。於其註冊成立後，海昌亞洲BVI向本公司配發及發行一股股份，佔海昌亞洲BVI全部已發行股本，代價為1美元。本公司成為海昌亞洲BVI的唯一股東。

海昌控股香港註冊成立

於2011年12月5日，海昌控股香港於香港註冊成立。於其註冊成立後，海昌控股香港向海昌亞洲BVI配發及發行一股股份，佔海昌控股香港全部已發行股本，代價為1港元。海昌亞洲BVI成為海昌控股香港的唯一股東。

歷史、重組及公司架構

下圖所示為因第二階段重組而形成離岸控股架構：



第三階段重組

於第三階段重組，東方加梅力亞及時譽向本公司作出股份認購，之後，東方加梅力亞及時譽分別擁有本公司12.58%及13.11%。

於2012年5月23日，本公司將其50,000股每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於完成股份拆細後，海昌BVI持有10,000股股份，相當於我們當時全部已發行股本。

於2012年7月19日，本公司向海昌BVI發行及配發84,990,000股股份，代價為8,499美元。於完成股份配發後，海昌BVI持有本公司85,000,000股股份。

股份認購協議

於2012年5月24日，本公司、海昌BVI、曲乃杰及時譽訂立時譽股份認購協議。於2012年7月13日，本公司、歐力士中國及東方加梅力亞訂立東方加梅力亞股份認購協議。股份認購協議載列重組關鍵步驟，亦載有東方加梅力亞及時譽權利的框架，詳情載於下文「首次公開發售前投資」一段。

歐力士中國投資

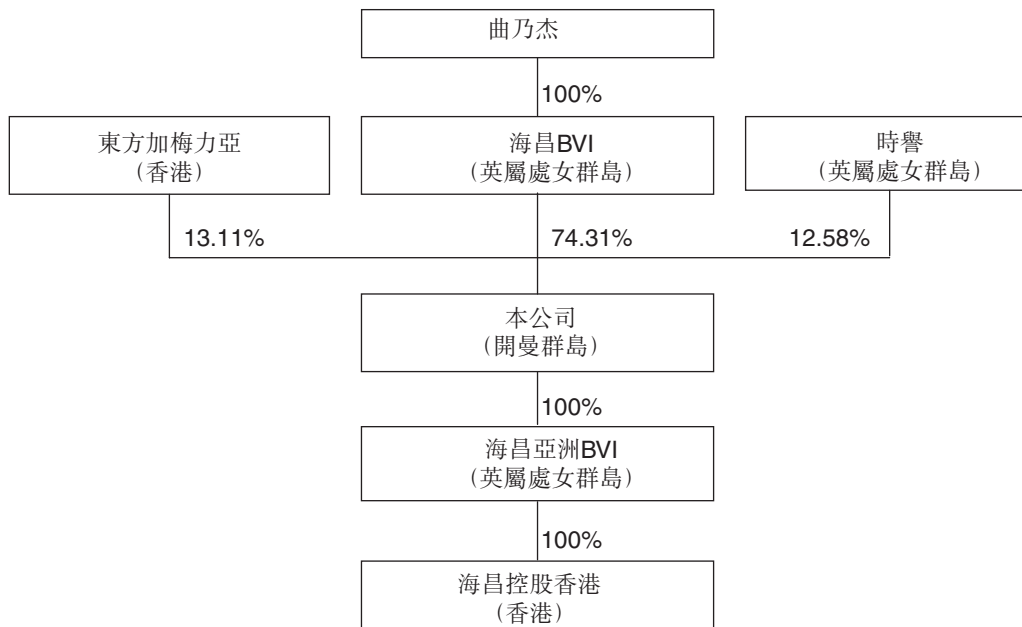
於2012年7月13日，本公司與（其中包括）東方加梅力亞（歐力士中國的全資附屬公司）訂立東方加梅力亞股份認購協議，據此，本公司向東方加梅力亞發行15,000,000股股份，相當於本公司當時已發行股本約15.0%（時譽股份認購協議於2012年8月24日完成後，東方加梅力亞的權益被攤薄至13.11%）。認購事項的代價包括(a) 1,500美元及(b)東方加梅力亞與歐力士中國（連同其聯屬公司）將收取的人民幣62,493,213.12元的等值美元（於大連海昌發現王國出售完成時可予調整）的付款金額，該款項作為他們向海昌控股香港出售他們在大連海昌發現王國中的股權（透過其2009年於海昌企業發展的投資及根據2012年海昌企業發展的分拆作為重組（詳情載於下文）的第5部分而持有）的代價，並扣除歐力士中國或其聯屬公司任何已付或應付稅項。有關向海昌控股香港出售大連海昌發現王國的詳情，請參閱「我們的重組－第五階段重組」。

弘毅投資投資

於2012年5月24日，本公司與（其中包括）時譽（弘毅投資的特殊目的公司）訂立時譽股份認購協議，據此，本公司向時譽有限公司發行14,391,996股股份，相當於本公司當時已發行股本的約12.58%，代價為80,500,000美元。

以上對歐力士中國及弘毅投資認購代價的估值乃基於對六個主題公園及東方加梅力亞股份認購協議及時譽股份認購協議項下擬進行的根據重組將予收購的新增主題公園的估值。

下圖所示為因第三階段重組形成的離岸控股架構：



第四階段重組

第四階段重組的主要目的是向由曲乃杰擁有的離岸架構轉讓我們營運附屬公司的擁有權。於第四階段重組期間曾發生以下事項：

海昌中國變成由海昌控股香港全資擁有

於2012年6月11日，海昌房屋向西瑞克石油轉讓所持海昌中國40%股權，總代價為人民幣38,000,000元。於完成股權轉讓後，海昌中國由西瑞克石油全資擁有。

於2012年7月18日，海昌中國的註冊資本由人民幣95,000,000元增至人民幣102,000,000元，增加部分由西瑞克石油自未分派溢利撥付。

於2012年7月30日，西瑞克石油向海昌控股香港轉讓所持海昌中國的全部股權，總代價為人民幣102,000,000元，乃根據海昌中國當時的註冊資本計算。於完成股權轉讓後，海昌中國由海昌控股香港全資擁有。於同日，海昌中國由「大連海昌花園有限公司」易名為「海昌（中國）有限公司」，並以此名稱獲發新的營業執照。

於2012年10月16日，海昌中國的註冊資本由人民幣102,000,000元增至人民幣190,670,000元，增加部分由海昌控股香港支付。

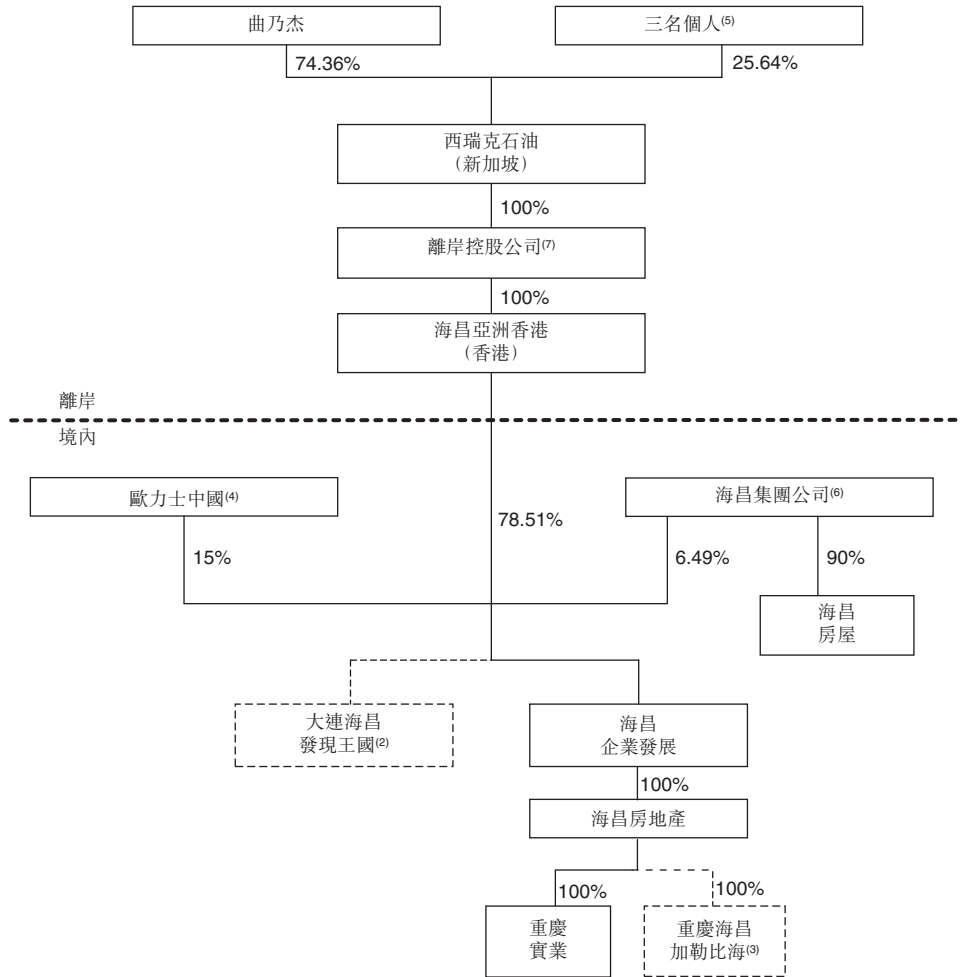
海昌旅遊變成由海昌中國全資擁有

於2012年8月22日，海昌企業發展向海昌中國轉讓所持海昌旅遊的全部股權，總代價為人民幣10,000,000元，乃根據海昌旅遊當時的註冊資本計算。於完成股權轉讓後，海昌旅遊由海昌中國全資擁有。

以上第四階段重組的步驟的所有代價均參考（其中包括）有關公司於交易時的註冊資本後釐定。據本集團中國法律顧問告知，我們已取得與上述重組有關的所有必要批准。

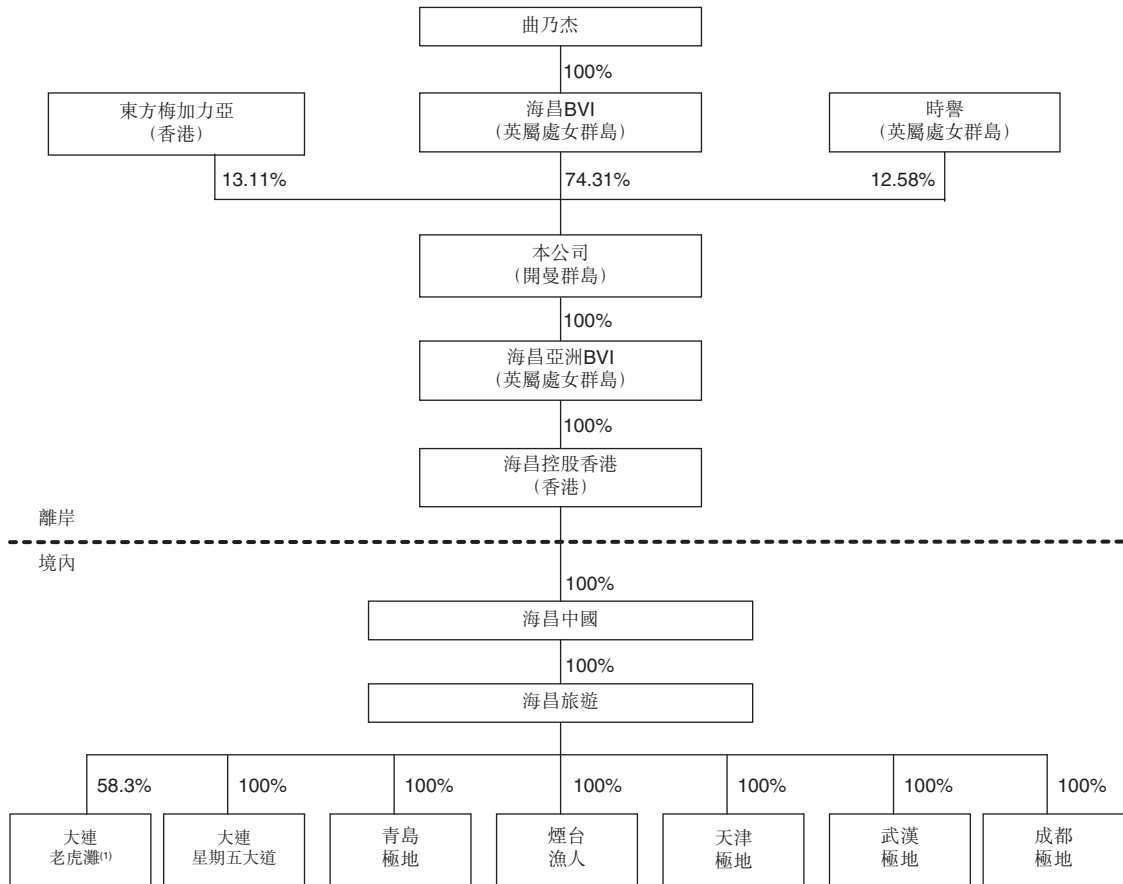
歷史、重組及公司架構

下圖所示為因第四階段重組形成的所有權架構：



歷史、重組及公司架構

(續)



附註：

- (1) 大連老虎灘餘下41.7%由虎灘樂園持有。除所持大連老虎灘的權益外，虎灘樂園並無擁有本集團任何其他股權。
- (2) 重組前，大連發現王國及大連發現王國酒店最初由海昌企業發展擁有。為分開其主題公園業務與房地產業務，海昌企業發展啟動分拆程序並註冊成立一家新公司－大連發現王國－以持有其主題公園資產並開發及營運大連發現王國及大連發現王國酒店。請參閱「我們的重組－第五階段重組」。
- (3) 重組前，重慶加勒比海水世界及其配套商用物業最初由重慶實業擁有。為分開其主題公園業務與房地產業務，重慶實業啟動分拆程序並註冊成立一家新公司－重慶海昌加勒比海－以持有其主題公園資產及營運重慶加勒比海水世界及其配套商用物業。請參閱「我們的重組－第五階段重組」。
- (4) 於2009年12月21日，歐力士中國與海昌集團公司、海昌亞洲香港及海昌企業發展訂立歐力士中國2009股份認購協議，根據協議，海昌企業發展向歐力士中國發行其當時已發行股本的15%，代價為87,881,185美元（相當於人民幣600,000,000元）。請參閱「首次公開發售前投資－關於歐力士中國、東方加梅力亞、弘毅投資及時譽的資料」。
- (5) 西瑞克石油由三名個人，即程春萍（曲乃杰的妻子）、張田晨及李捷惠分別持有22.82%、1.41%及1.41%。
- (6) 海昌集團公司分別由曲乃杰持有70%（其中10%由曲乃強作為代名人持有）及程春萍（曲乃杰的妻子）持有30%。
- (7) 境外控股公司包括Haichang International、Haichang Inc及Haichang Offshore，該等公司均由西瑞克石油全資擁有。

第五階段重組

大連海昌發現王國負責開發及營運大連發現王國及大連發現王國酒店。重慶海昌加勒比海負責開發及營運重慶加勒比海水世界及其配套商用物業。曲乃杰間接持有大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海。

根據東方加梅力亞股份認購協議及時譽股份認購協議，本公司、海昌BVI及曲乃杰同意，彼等將採取一切必要行動，促使本集團完成收購大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海。預期收購事項將於上市後完成。

大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海的成立背景載列如下：

收購大連海昌發現王國

大連發現王國及大連發現王國酒店最初由海昌企業發展擁有，該公司原從事主題公園業務及房地產發展業務，分別由歐力士中國、海昌亞洲香港及海昌集團公司持有15%、78.51%及6.49%。為分開主題公園業務與房地產業務，海昌企業發展於2011年8月9日啟動分拆程序並於2012年5月28日註冊成立一家新公司－大連海昌發現王國－以持有其主題公園資產並開發及營運大連發現王國及大連發現王國酒店。大連海昌發現王國成立時的初始註冊資本為58,235,294美元，分別由歐力士中國、海昌亞洲香港及海昌集團公司持有15%、78.51%及6.49%。於分拆後，其成為持有大連發現王國及大連發現王國酒店的實體。海昌企業發展繼續持有其現有房地產業務。

為完成根據股份認購協議擬進行的大連海昌發現王國收購，歐力士中國、海昌亞洲香港、海昌集團公司及海昌控股香港於2013年9月24日訂立股權轉讓協議，據此，於完成向大連海昌發現王國轉讓相關主題公園業務及資產後一年期屆滿（「基準日期」）之後，海昌控股香港將分別向歐力士中國、海昌亞洲香港及海昌集團公司收購大連海昌發現王國的全部股權，總代價為人民幣416,621,420.83元的等值美元（基於大連海昌發現王國截至2013年8月31日的淨資產價值（「2013年淨資產價值」）計算），或會受價格調整機制所限制。倘若大連海昌發現王國資產淨值於基準日期的最終估值（「完成估值」）的資產淨值高於或低於2013年淨資產價值5%或以上，則最終代價將會被調整至完成估值。任何調整均不會影響歐力士中國、東方加梅力亞或任何其關聯公司於本公司的股權，因為根據東方加梅力亞股份認購協議，歐力士中國收到的與銷售有關的任何款項（作為收購其於大連海昌發現王國的間接權益的代價）（扣除任何應繳稅款）將由歐力士中國、東方加梅力亞及／或其聯屬公司向本公司全額支付。此外，根據股份認購協議，曲乃杰及／或其聯屬公司應及時向本公司支付其所收到的與出售大連海昌發現王國有關的現金款項（作為收購其於大連海昌發現王國股權的代價），作為對本公司股份初始認購溢價的遞延支付，該款項將會用作本集團繼續發展其主題公園及配套物業發展業務的資金。海昌企業發展向大連海昌發現王國轉讓有關主題公園業務及資產（「向大連海昌發現王國轉讓有關主題公園資產」）已於2013年8月完成，預計海昌控股香港收購大連海昌發現王國將最遲於2014年12月31日完成。延遲完成日期可讓本集團確保向大連海昌發現王國轉讓主題公園資產在收購大連海昌發現王國之前完成。此外，根據第59號通知，海昌企業發展及其外資股東負責就向大連海昌發現王國轉讓主題公園資產支付企業所得稅，可能有權享有第59號通知下的特殊性稅務處理，免徵上述企業所得稅。根據第59號通知，為符合特殊性稅務處理的條件，相關交易須具有合理的商業目的，且股東不得在完成分拆程序後12個月內轉讓相關股權。海昌企業發展及其股東認為將主題公園業務從房地

產業務中分拆及分離出來及之後轉讓大連海昌發現王國予本集團進行重組及作未來發展乃符合海昌企業發展及本集團的最佳商業利益。截至最後實際可行日期，我們的中國法律顧問並不知悉有任何情況會導致我們在從中國有關當局取得與完成收購有關的批准或進行有關登記過程中面臨法律障礙。

收購重慶海昌加勒比海

重慶加勒比海水世界及其配套商用物業最初由重慶實業擁有，該公司原從事主題公園業務及房地產發展業務，由海昌房地產全資擁有。為分開主題公園業務與房地產業務，重慶實業於2011年7月20日啟動分拆程序，並於2012年1月18日註冊成立一家新公司－重慶海昌加勒比海以持有其主題公園資產並開發及營運重慶加勒比海水世界及其配套商用物業。重慶海昌加勒比海成立時的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由海昌房地產全資擁有。於分拆後，其成為持有重慶加勒比海水世界及其配套商用物業的實體。重慶實業繼續持有其現有房地產業務。

為完成根據股份認購協議擬進行的重慶海昌加勒比海收購，海昌房地產及海昌旅遊於2013年9月23日訂立股權轉讓協議，據此，於完成向重慶海昌加勒比海轉讓相關主題公園業務及資產後一年期屆滿（「基準日期」）之後，海昌旅遊將向海昌房地產收購重慶海昌加勒比海的全部股權，總代價為人民幣10,210,831.35元（基於重慶海昌加勒比海截至2013年8月31日的淨資產價值（「2013年淨資產價值」），受價格調整機制所規限。倘若重慶海昌加勒比海資產淨值於基準日期的最終估值（「完成估值」）的資產淨值高於或低於2013年淨資產價值5%或以上，則最終代價將會被調整至完成估值。海昌房地產向重慶海昌加勒比海轉讓有關主題公園業務及資產（「向重慶海昌加勒比海轉讓有關主題公園資產」）已於2013年11月完成，預計海昌旅遊收購重慶海昌加勒比海將最遲於2014年12月31日完成。延遲完成日期可讓本集團確保向重慶海昌加勒比海轉讓主題公園資產在收購重慶海昌加勒比海之前完成。此外，根據第59號通知，重慶實業負責就向重慶海昌加勒比海轉讓主題公園資產支付企業所得稅，可能有權享有第59號通知下的特殊性稅務處理，免徵上述企業所得稅。根據第59號通知，為符合特殊性稅務處理的條件，相關交易須具有合理的商業目的，且股東不得在完成分拆程序後12個月內轉讓相關股權。重慶實業認為將主題公園業務從房地產業務中分拆及分離出來及之後轉讓重慶海昌加勒比海予本集團進行重組及作未來發展乃符合重慶實業及本集團的最佳商業利益。根據股份認購協議，曲乃杰及／或其聯屬公司應及時向本公司支付其所收到的與出售重慶海昌加勒比海有關的現金款項（作為收購其於重慶海昌加勒比海股權的代

價)，作為對本公司股份初始認購溢價的遞延支付，該款項將會用作本集團繼續發展其主題公園及配套物業發展業務的資金。截至最後實際可行日期，我們的中國法律顧問並不知悉有任何情況會導致我們在從中國有關當局取得與完成收購有關的批准或進行有關登記過程中面臨法律障礙。

收購大連四維影院有限公司49%的股權

大連四維影院有限公司成立於2001年5月，初始註冊資本為人民幣20,000,000元，其中海昌集團公司和大連市中山區虎灘生產服務公司（獨立第三方，其於大連四維影院有限公司的權益除外）於該公司成立時各持股60%和40%。其經營範圍包括影院經營等。

截止2010年1月1日，大連四維影院有限公司由海昌集團公司和大連聯運各持股60%和40%。

根據2013年9月12日的兩份股份轉讓協議，海昌集團公司和大連聯運同意將各自9%和40%的大連四維影院有限公司的股本權益以總代價分別為人民幣1,800,000元和人民幣8,000,000元（乃根據大連四維影院有限公司當時的註冊資本計算）轉讓給海昌旅遊。據此，大連四維影院有限公司由海昌集團公司和海昌旅遊各持股49%和51%。據本公司的中國法律顧問告知，本公司已獲得與上述各項轉讓有關的所有必需批准。

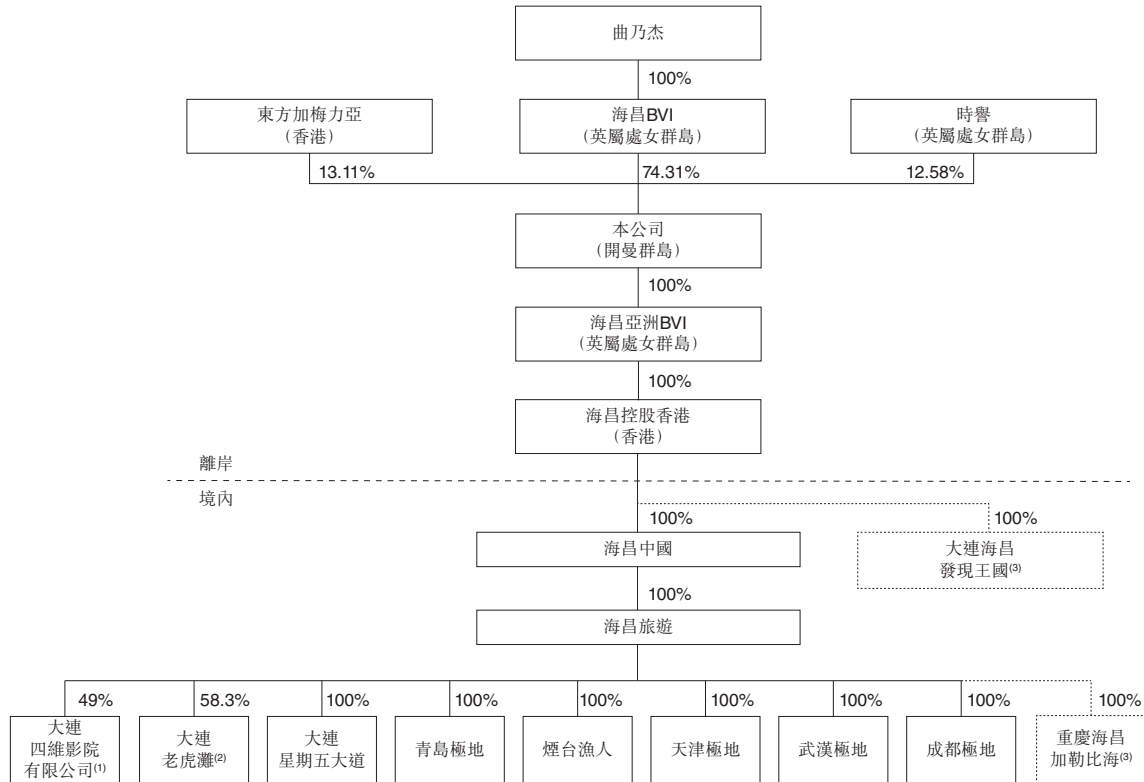
收購大連老虎灘漁人碼頭

大連老虎灘漁人碼頭是大連老虎灘海洋公園附近的一個商業區。它可為遊客提供更完整，更多元化的娛樂和休閒方式，從而增加大連老虎灘海洋公園的競爭優勢。作為我們重組的一部分，我們與海昌中國及世博房地產簽訂一系列購買協議，收購大連老虎灘漁人碼頭內的商用物業。收購已於2014年1月完成。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組後的公司架構

下圖載列我們緊隨第五階段重組後的公司架構：



附註：

- (1) 大連四維影院有限公司餘下51%由海昌集團公司持有。
- (2) 大連老虎灘餘下41.7%由虎灘樂園持有。除所持大連老虎灘的權益外，虎灘樂園並無擁有本集團任何其他股權。
- (3) 收購事項將於上市後完成。請參閱「我們的重組－第五階段重組」。

第六階段重組

在第六階段重組期間，本集團為發展三亞海棠灣夢幻世界建立了一家項目公司。本集團亦已從海昌集團公司收購一家項目公司，該公司將負責開發上海海昌極地海洋世界。

三亞海昌註冊成立

三亞海昌乃為在三亞發展三亞海棠灣夢幻世界而成立。三亞海昌於2013年12月成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由海昌旅遊100%擁有。

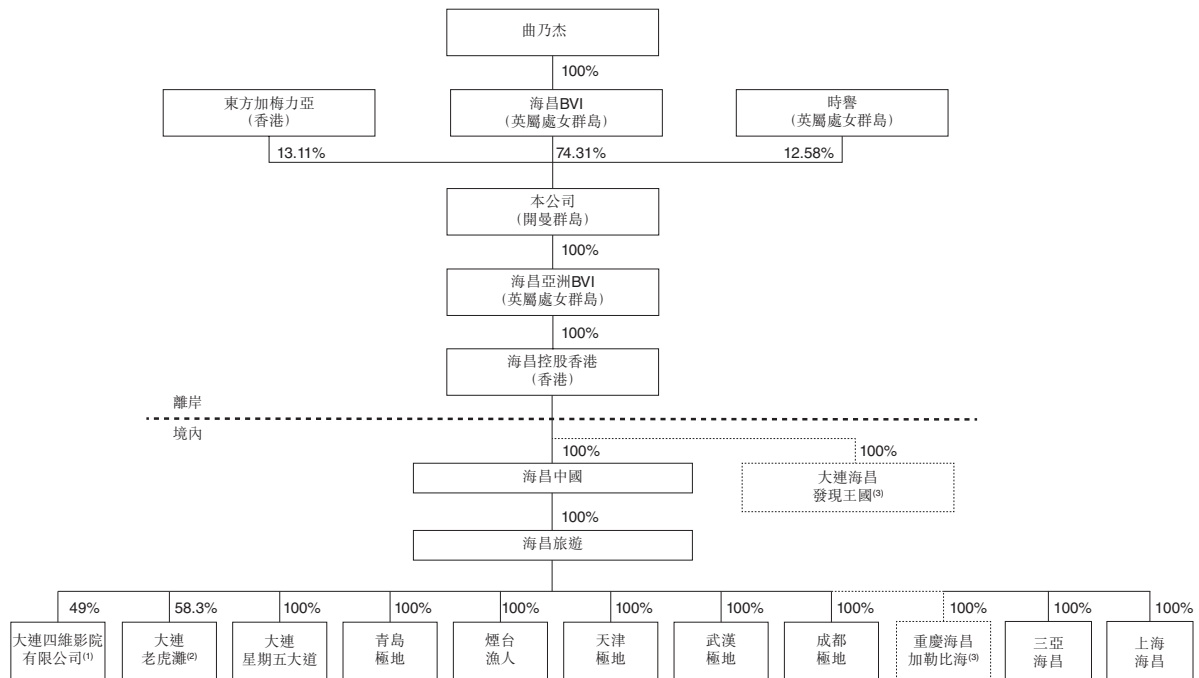
收購上海海昌

上海海昌於2011年7月註冊成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，於成立時由海昌集團公司全資擁有。

根據日期為2013年12月13日的股份轉讓協議，海昌集團公司同意轉讓其於上海海昌的全部股本權益予海昌旅遊，總代價為人民幣10,000,000元（乃根據上海海昌當時的註冊資本計算）。收購上海海昌乃為發展上海海昌極地海洋世界。收購已於2014年1月完成，此後海昌旅遊持有上海海昌100%權益。據我們的中國法律顧問告知，我們已取得有關上述轉讓的全部所需批文。

緊隨重組後的公司架構

下圖載列我們緊隨重組後的公司架構：



附註：

- (1) 大連四維影院有限公司餘下51%由海昌集團公司持有。
- (2) 大連老虎灘餘下41.7%由虎灘樂園持有。除所持大連老虎灘的權益外，虎灘樂園並無擁有本集團任何其他股權。
- (3) 收購事項將於上市後完成。請參閱「我們的重組－第五階段重組」。

首次公開發售前投資

歐力士中國投資

於2009年12月21日，歐力士中國與海昌集團公司、海昌亞洲香港及海昌企業發展訂立歐力士中國2009股份認購協議，以收購海昌企業發展當時已發行股本的15%，代價為87,881,185美元（相當於人民幣600,000,000元）。

於2012年7月13日，本公司與（其中包括）東方加梅力亞（歐力士中國的全資附屬公司）訂立東方加梅力亞股份認購協議，據此，本公司向東方加梅力亞發行15,000,000股股份，相當於本公司當時已發行股本約15.0%（時譽股份認購協議於2012年8月24日完成後，東方加梅力亞的權益被攤薄至13.11%）。認購事項的代價包括(a) 1,500美元及(b)東方加梅力亞與歐力士中國（連同其聯屬公司）將收取的人民幣62,493,213.12元的等值美元（於大連海昌發現王國出售完成時可予調整，請參閱「我們的重組－第五階段重組」）的付款金額，作為就向海昌控股香港出售大連海昌發現王國，（透過其2009年於海昌企業發展的投資及根據2012年海昌企業發展的分拆作為重組的第5部分）因持有大連海昌發現王國股權而收取的代價，並扣除歐力士中國或其聯屬公司任何已付或應付稅項。有關向海昌控股香港出售大連海昌發現王國的詳情，請參閱「我們的重組－第五階段重組」。

弘毅投資投資

於2012年5月24日，本公司與（其中包括）時譽（弘毅投資的特殊目的公司）訂立時譽股份認購協議，據此，本公司向時譽發行14,391,996股股份，相當於本公司當時已發行股本的12.58%，代價為80,500,000美元。

以上對歐力士中國及弘毅投資認購代價的估值乃基於對六個主題公園及東方加梅力亞股份認購協議及時譽股份認購協議項下擬進行的根據重組將予收購的新增主題公園的估值。

股份認購協議的主要條款

以下為股份認購協議的主要條款：

已發行股份數目： (1) 東方加梅力亞：15,000,000股
(2) 時譽：14,391,996股

投資日期： (1) 東方加梅力亞：2012年7月13日
(2) 時譽：2012年5月24日

歷史、重組及公司架構

- 已付代價金額：
- (1) 東方加梅力亞：(i) 1,500美元及(ii)東方加梅利亞應且歐力士中國應促使東方加梅利亞向本公司直接或透過任何其聯屬公司支付東方加梅利亞與歐力士中國（連同其聯屬公司）在向海昌控股香港出售大連海昌發現王國時，因持有大連海昌發現王國股權而收取的代價，當中扣除歐力士中國或其聯屬公司就東方加梅利亞收購大連海昌發現王國15%股權及／或向海昌控股香港出售大連海昌發現王國的任何已付或應付的稅項。⁽¹⁾
 - (2) 時譽：80,500,000美元
- 與重組計劃有關的契約：
- (1) 海昌控股香港收購大連海昌發現王國及海昌旅遊收購重慶海昌加勒比海分別完成後，曲乃杰及／或其聯屬公司應盡快向本公司支付其所收到的與出售大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海有關的現金款項（作為收購其於大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海股權的代價），作為對曲乃杰（透過海昌BVI）所持有股份的初始認購溢價的遞延支付。
- 代價支付日期：
- (1) 東方加梅力亞：2012年7月19日
 - (2) 時譽：2012年8月24日
- 已付每股成本：
- (1) 東方加梅力亞：0.1363美元⁽²⁾
 - (2) 時譽：0.2133美元

附註：

- (1) 歐力士中國於本集團的投資可追溯到2009年12月，當時其與海昌集團公司、海昌亞洲香港及海昌企業發展、其配套商用物業訂立了歐力士中國2009股份認購協議，以透過海昌企業發展購買於本集團的六個主題公園、新增主題公園以及存續集團保留的若干其他房地產物業的15%的權益，代價為87,881,185美元（相等於人民幣600,000,000元），已於2010年1月不可撤回地獲悉數償付。於2012年7月13日，本公司與（其中包括）東方加梅力亞（歐力士中國的全資附屬公司）訂立東方加梅力亞股份認購協議，據此，本公司向東方加梅力亞發行15,000,000股股份，佔本公司當時已發行股本的15%。認購代價包括(a)1,500美元及(b)東方加梅力亞與歐力士中國（連同其聯屬公司）將收取的人民幣62,493,213.12元的等值美元（於大連海昌發現王國出售完成時可予調整）的付款金額，該款項為他們向海昌控股香港出售他們在大連海昌發現王國中持有的大連海昌發現王國股權的代價，並扣除歐力士中國或其聯屬公司任何已付或應付稅項。
- (2) 支付的總成本包括(i)53,607,533美元（相等於代價87,881,185美元的61%）（根據歐力士中國2009股份認購協議，相等於代價87,881,185美元的61%），根據本公司的估值，其歸屬於歐力士中國於本集團的六個主題公園、新增主題公園及其配套商用物業的權益；(ii)1,500美元（根據東方加梅力亞股份認購協議）。

歷史、重組及公司架構

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 較首次公開招股價折讓： | (1) 東方加梅力亞：假設發售價為每股 2.43 港元（即發售價範圍的中位數），則較發售價折讓約 56.2% |
| | (2) 時譽：假設發售價為每股 2.43 港元（即發售價範圍的中位數），則較發售價折讓約 31.5% |
| 所得款項用途： | (1) 支付土地使用權的費用以及為開發和建設主題公園與配套商業房地產項目提供資金； |
| | (2) 作為本集團的一般公司用途的營運資金； |
| | (3) 股份認購協議下的重組計劃指定的任何目的； |
| | (4) 支付獲本公司董事會批准的該等日後收購項目所需的資金；及 |
| | (5) 在獲得時譽及東方加梅力亞的事先書面同意下，以上指定以外的任何目的。 |
| 對本公司帶來的戰略性好處 | (1) 東方加梅力亞：經驗豐富的同行見證了公司的業務模式獲國際認可。 |
| | (2) 時譽：向公司提供有關以下方面的管理諮詢服務，包括發展戰略，內控，公司管理體系重組，高管聘用，品牌建設，營銷設計和員工激勵方案。這些服務將有助於加強集團的公司管治。 |
| 於本公司的股權（不計根據上市、購股權計劃及超額配股權將予發行的股份）： | (1) 東方加梅力亞： 13.11% |
| | (2) 時譽： 12.58% |

時譽及東方加梅力亞的特別權利

就股份認購協議而言，本公司、曲乃杰、海昌BVI、東方加梅力亞及時譽訂立一份首次公開發售前股東協議，據此，東方加梅力亞及時譽獲授與本公司有關的多項特別權利。以下為於首次公開發售前股東協議下授予時譽及東方加梅力亞的主要特別權利（所有權利均將於上市時終止）的概要：

- | | |
|----------|---|
| 董事會： | 董事會將由六名董事組成。只要東方加梅力亞或時譽仍持有本公司的任何股份，彼等各自將有權委任最少一名董事（「非控股股東董事」），而非控股股東董事的實際數目將須在最大的可能範圍內可與時譽或東方加梅力亞各自持有的股份比例佔本公司已發行及流通股本（按全面攤薄基準計）的比例作比較。 |
| 參與權 | 東方加梅力亞或時譽各自將有權按比例優先購買本公司新發行證券。 |
| 優先購買權 | 如任何股東建議轉讓其任何股份，東方加梅力亞或時譽各自將擁有優先購買權以（與向第三方買家建議銷售股份相同的價格及根據與之相同的重要條款及條件）按比例購買該等銷售股份。 |
| 參與售股的權利 | 東方加梅力亞或時譽如並無行使其於上文所述的優先購買權，將有權按東方加梅力亞或時譽持有的股份總數的百分比，參與根據售股股東提呈的條款和條件向承讓人出售股份。 |
| 上市前的鎖定權利 | 未經東方加梅力亞及時譽的事先書面同意，曲乃杰及海昌BVI不得於（本公司、曲乃杰、海昌BVI、東方加梅力亞及時譽之間訂立的）股東協議日期（即2012年8月24日）第四週年前直接或間接轉讓其任何股份，惟根據首次公開發售前股東協議下的僱員獎勵計劃轉讓其股份除外。 |

海昌BVI發行證券	(i)在未獲得東方加梅力亞及時譽事先書面同意前；及(ii)除非該人士簽署首次公開發售前股東協議的信守契約，否則海昌BVI不得，及曲乃杰須確保海昌BVI不會授出或發行海昌BVI的任何股份、證券或其他權益予任何人士。
獲取資料及 巡查的權利	於上市前，東方加梅力亞及時譽有權定期收取本公司的財務資料。東方加梅力亞及時譽亦有權在合理範圍內到訪及巡查本集團的任何物業（包括檢查其賬目及其他記錄）、與主管人員及獨立公眾會計師討論其事務、財政及賬目，以及對本公司及／或其附屬公司的賬目及記錄進行審核。

以上全部特別權利將於上市後終止。本公司及聯席保薦人認為，東方加梅力亞及時譽進行的首次公開招股前投資符合《中期指引》（即《香港交易所指引信－GL29-12》）、《香港交易所指引信－GL43-12》及《香港交易所指引信－GL44-12》

鎖定東方加梅力亞及時譽

東方加梅力亞及時譽各自己同意根據首次公開招股前股東協議受由上市日期起計一年的鎖定期規限。

關於歐力士中國、東方加梅力亞、弘毅投資及時譽的資料

歐力士中國及東方加梅力亞

東方加梅力亞（一間根據香港法例註冊成立的有限公司）為歐力士中國的全資附屬公司。

於2009年12月21日，歐力士中國與海昌集團公司、海昌亞洲香港及海昌企業發展訂立歐力士中國2009股份認購協議，據此，海昌企業發展向歐力士中國發行海昌企業發展當時已發行股本的15%，代價為87,881,185美元（相等於人民幣600,000,000元）。於最後實際可行日期，歐力士中國持有海昌企業發展15%權益。

於2012年7月13日，本公司與（其中包括）東方加梅力亞（歐力士中國的全資附屬公司）訂立東方加梅力亞股份認購協議，據此，本公司向東方加梅力亞發行15,000,000股股份，相當於本公司當時已發行股本約15.0%（時譽股份認購協議於2012年8月24日完成後，東方加梅力亞的權益被攤薄至13.11%）。

由於東方加梅力亞於上市後將持有本公司股本（按全面攤薄基準計，假設超額配股權及並無根據購股權計劃授出任何股份）的**9.83%**，根據上市規則並非本公司的關連人士，於上市後東方加梅力亞持有的股份將計作公眾持股量。

弘毅投資及時譽

時譽（一間根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司）為弘毅投資全資擁有的特殊目的公司。

由於時譽於上市後將持有本公司股本（按全面攤薄基準計，假設超額配股權未被行使及並無根據購股權計劃授出任何股份）的**9.44%**，因此根據上市規則，其並非本公司的關連人士，於上市後時譽持有的股份將被計作公眾持股量。

中國監管規定

本集團的中國法律顧問已確認，本集團已就境內重組（惟於重組第**5**階段進行並將於上市後完成的收購除外（中國法律顧問認為根據當前中國法律，完成收購並不存在任何法律上的障礙））自中國有關政府機關取得一切必要的同意書、批文、授權或命令，或發出必要的通知或作出備案，且完成境內重組並不會違反任何中國法律條文。

併購規定

根據併購規定，外國投資者在(i)收購境內企業股權或認購境內企業新增資本，以將境內企業轉變為外商投資企業（「外商投資企業」），或(ii)成立外商投資企業，並通過其購買境內企業的資產，並經營該等資產或購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業（「受規管活動」）時，須取得必要的批准。此外，除其他事項外，併購規定還規定，為尋求境內企業的證券在海外上市而成立的境外特殊目的公司（「特殊目的公司」），在其證券在境外證券交易所上市及買賣前，應事先取得中國證監會的批准。

根據商務部於**2008**年**12**月頒佈的《外商投資管理指引手冊（**2008**版）》，併購規定僅適用於外國投資者收購純粹的國內公司的股權。換句話說，併購規定不適用於中國股東向國外投資者轉讓其於外商投資企業的股權這樣的情況（只要該外商投資企業成立於併購規定生效之前）。

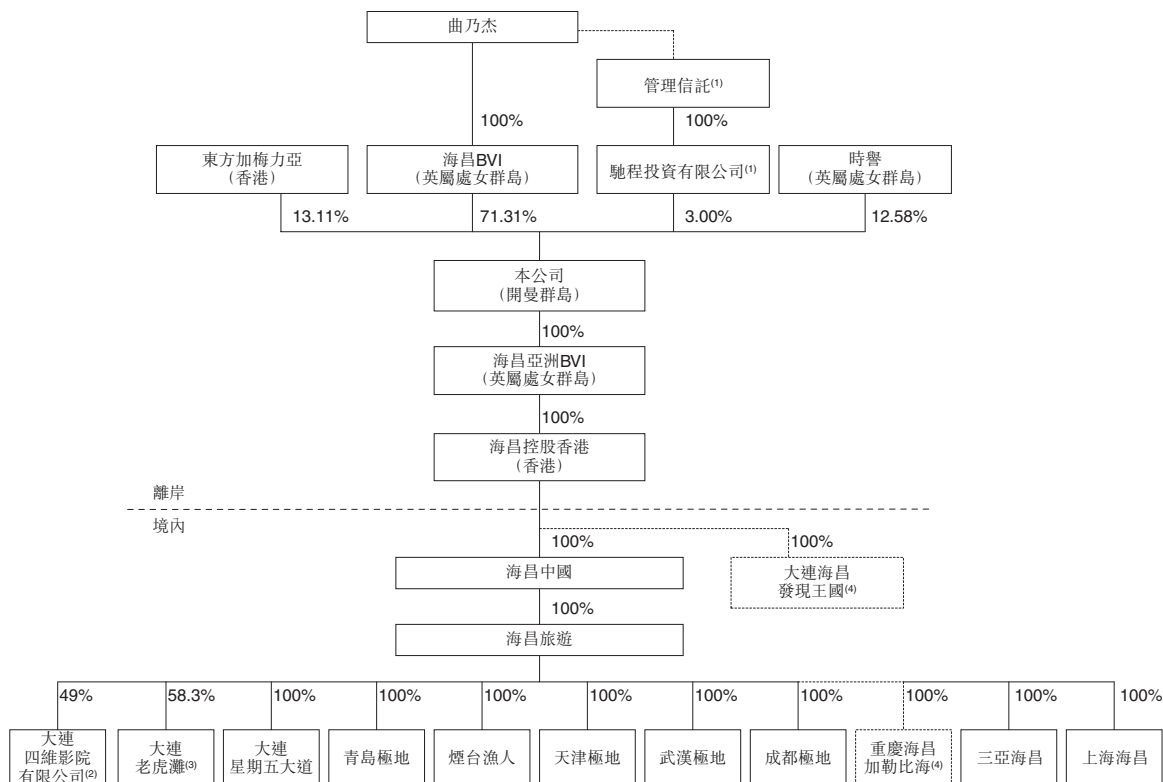
根據對現有中國法律、規例及規則的理解，以及大連市對外貿易經濟合作局於2012年8月7日發出的官方意見，本集團的中國法律顧問表示，本集團的重組及上市不受併購規定的條文規限，毋須取得中國證監會或商務部的批准，因為(i)海昌中國（通過海昌旅遊持有所有現有項目）於併購規定生效前已作為外商投資企業成立。因此，我們就收購海昌中國而進行的重組應受《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》，而不是併購規定的規限；及(ii)海昌企業發展向海昌中國轉讓其於海昌旅遊的100%股權（由此海昌旅遊成為海昌中國的一間全資附屬公司）。該股權轉讓受《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》，而不是併購規定的規限。

國家外匯管理局規例

國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「第75號通知」），並於2005年11月1日起生效。國家外匯管理局隨後出台了一系列後續規則，包括《境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理操作規程》（於2011年7月1日起生效）。第75號通知和該等實施細則要求中國境內居民及中國企業實體就其直接或間接境外投資活動、進入中國的境外實體的返程投資，以及隨後的資本變動向中國有關政府部門登記或備案。曲乃杰符合境內居民自然人這個定義，因此上述規定適用於他。曲乃杰已按照第75號通知和有關實施細則的要求，於2012年8月14日於國家外匯管理局大連分局作了必要的登記。

公司架構

下圖載列我們緊隨重組後及緊接上市完成前的公司架構：

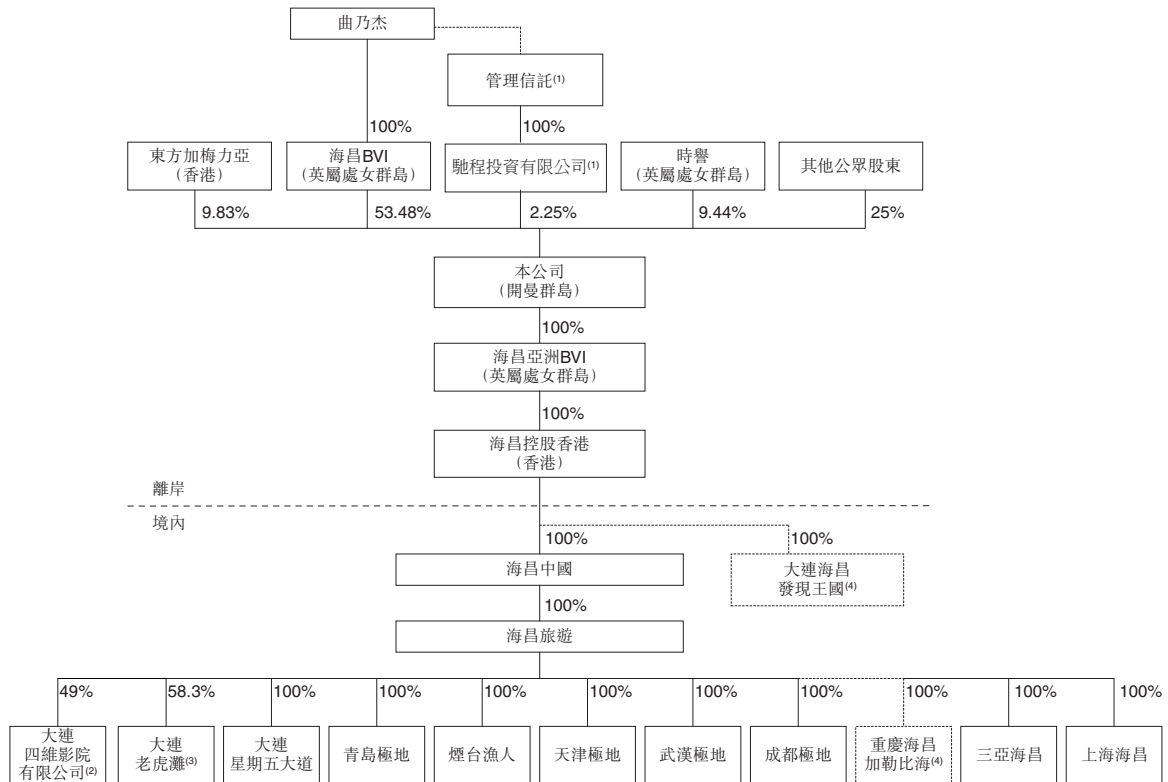


附註：

- (1) 管理信託為一項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2014年1月22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營運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營運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%（按全面攤薄基準，假設並無行使超額配股權及並無根據購股權計劃授出股份）。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分信託基金（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。截至最後實際可行日期，曲乃杰或受託人尚未就任何該等分派作出任何決定。
- (2) 大連四維影院有限公司餘下51%由海昌集團公司持有。
- (3) 大連老虎灘餘下41.7%由虎灘樂園持有。除所持大連老虎灘的權益外，虎灘樂園並無擁有本集團任何其他股權。
- (4) 收購事項將於上市後完成。

歷史、重組及公司架構

下圖載列我們緊隨上市完成後（假設超額配股權未被行使）的公司架構：



附註：

- (1) 管理信託為一項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2014年1月22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）的代理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營運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營運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%（按全面攤薄基準，假設並無行使超額配股權及並無根據購股權計劃授出股份）。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分信託基金（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。截至最後實際可行日期，曲乃杰或受託人尚未就任何該等分派作出任何決定。
- (2) 大連四維影院有限公司餘下51%由海昌集團公司持有。
- (3) 大連老虎灘餘下41.7%由虎灘樂園持有。除所持大連老虎灘的權益外，虎灘樂園並無擁有本集團任何其他股權。
- (4) 收購事項將於上市後完成。

概覽

我們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。我們的主題公園可通過園內遊樂項目以及主題公園周邊的配套商用物業所提供的配套服務提供一種綜合性的海洋主題公園、休閒、餐飲和購物體驗。根據歐睿調查，按入園人次計算，我們是2012年中國最大的海洋主題公園運營商。目前，我們在中國大連、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。作為重組的一部分，我們將於2014年年底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。新增主題公園連同其他主題公園從開業直至重組前一直由本公司的高級管理團隊運營。於2012年，按入園人次計算，我們的海洋主題公園及新增主題公園合共接待遊客逾940萬人。我們的主要資產為龐大及種類繁多的動物種群，包括魚類、海洋和極地動物，總數超過40,000隻，在我們的主題公園內以新穎的方式展出。為了讓我們的公園遊客享受綜合旅遊體驗及從主題公園鄰近物業的潛在升值中獲益，我們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停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我們進一步開發及升級我們的主題公園提供額外資金來源。

作為我們建設專業管理的、以極地為特色的海洋主題公園的嘗試，我們的首個主題公園於2002年在大連開業。隨後十年，憑藉我們行業領先的海洋和極地動物養護、繁育及展示方面的專業知識等核心競爭優勢，我們已將我們的業務模式複製到具有較高增長潛力的中國其他主要城市。我們的海洋主題公園的宗旨是為遊客提供與動物之間難忘的娛樂、互動及教育體驗，加深遊客對大自然的了解以及增進與大自然的和諧關係。截至2013年12月31日，我們園內動物包括約30種500多隻海洋和極地動物以及超過40,000多條魚類、珊瑚及水母等其他動物，包括10餘種約500條大型鯊魚，如鯨鯊、沙虎鯊、雙髻鯊等。此外，新增主題公園為本地居民及外地遊客提供一系列驚險刺激的騎乘項目、感官體驗及各項表演。這八座主題公園屢獲殊榮，包括由NTAQRAC頒發的兩個「5A」級（最高級）景區以及五個「4A」級（次高級）景區稱號，國家海洋局極地考察辦公室授予的五個「極地科普教育基地」稱號以及文化部授予的「國家文化產業示範基地」稱號。

根據國際主題公園運營商的做法，我們的配套商用物業業務是我們項目開發過程的一個重要組成部份。通常做法是由同一個項目公司根據我們與當地有關政府部門協商制定的綜合項目設計，同時收購我們主題公園及配套商用物業的開發用地。項目設計通常的設想是主題公園以吸引遊客，促進該地區的整體發展為主，而配套商用物業則主要是支持和配合主題公園業務。

近年來，我們公園業務的收入顯著增長。來自我們公園業務分部的收入由2010年的人民幣386.3百萬元增至2011年的人民幣536.4百萬元，再增至2012年的人民幣633.4百萬元以及截至2013年9月30日止九個月的人民幣590.1百萬元。我們的物業發展及持有分部的收入於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月分別為人民幣413.0百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣250.1百萬元以及人民幣147.0百萬元。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月，我們的總收入分別為人民幣799.2百萬元、人民幣683.7百萬元、人民幣889.0百萬元及人民幣779.2百萬元。假設我們已於有關期間首日收購新增主題公園，按備考基準，於2012年及截至2013年9月30日止九個月，我們的總收入將分別達人民幣1,112.9百萬元及人民幣1,015.6百萬元。

為免生疑，本招股章程當中所用的「主題公園」一詞與「技術詞彙」一節所界定者相同，與「釋義」一節參照中國有關規例所界定的「2013年意見下的主題公園」不同。請參閱「釋義」及「技術詞彙」。

我們的優勢

我們是中國最大的海洋主題公園運營商

我們成功推出且目前經營着六個海洋主題公園。此外，作為我們重組（預計將於2014年年底完成）的一部分，我們已訂立股權轉讓協議，向我們控股股東收購新增主題公園。根據歐睿調查，按2012年的入園人次計算，我們是中國最大的海洋主題公園運營商，2012年共接待遊客720萬人次，是我們最接近的競爭對手的入園人次的兩倍多。此外，新增主題公園同年的入場人次約為220萬人次。我們的海洋主題公園目前的水體總量合共約為100,000立方米，據《中國水生野生動物》報道，按水體總量計，我們是中國最大的海洋主題公園運營商。此外，據《中國水生野生動物》報道，在中國海洋主題公園運營商中，我們擁有最大的水族缸，水體量達7,000立方米。根據歐睿調查，如果考慮到新增主題公園，按2012年入場人次計算，我們應是中國第二大主題公園運營商，並躋身全球十大主題公園運營商之列。根據中國旅遊研究院及中國旅遊協會所作的調查，如果計入新增主題公園，按收入計算，我們是2012年中國旅遊集團20強之一，也是僅有的兩家享此殊榮的主題公園運營商之一。

我們的主題公園和新增主題公園戰略性地建設在中國環渤海經濟圈、華中及成渝經濟圈等經濟發達地區各主要城市，提供各式各樣的主題體驗，借此吸引本地及外地遊客。這種地點和體驗形式的多樣化既能減輕局部地區突發事件及環境氣候的不利影響，還能增加各個主題公園對遊客的吸引力。我們所有的主題公園在其所處市場均享有較高的品牌知名度，並被視為到訪該城市遊客的主要遊覽景點，各主題公園均獲地方及地區媒體頒發獎項以肯定其受歡迎程度。

我們擁有中國最大的海洋動物種群以及行業領先的動物保護專業知識

我們相信，憑藉龐大的動物種群以及設計差異化及以互動體驗為特色的動物展示景區的能力，我們在行業中建立了優勢地位。我們所護理的海洋生物和極地動物數量龐大，種類繁多，包括帝企鵝、白鯨、海象、北海獅、太平洋白邊海豚、斑海豚、髯海豹、貝加爾海豹和灰海豹及鯨鯊。我們是將這些珍稀動物展示給中國公眾的首批主題公園運營商之一。截至2013年12月31日，我們園內動物包括約30種500多隻海洋和極地動物以及超過40,000多條魚類、珊瑚及水母等動物，包括鯨鯊、沙虎鯊、雙髻鯊等10餘種大型鯊魚近500條。我們護理的海洋和極地動物包括6個品種的170多隻企鵝、4個品種的90多隻海豹、4個品種的120多隻海獅、3個品種的60多隻海豚、超過30隻白鯨、8隻偽虎鯨、21隻海象和13隻北極熊。我們亦與頂尖的國際動物供應商建立並保持着穩定的關係。我們與稀有極地動物供應商的關係對於我們成功擴大動物種群及滿足消費者不斷變化的需求而言甚為關鍵。

我們成功和創新的繁育計劃在十年內成功繁育出150隻以上的海洋動物以及大型鯊魚（包括黑鰭鯊和白鰭鯊等）。根據《中國水生野生動物》雜誌報道，我們擁有全球數量最多的人工繁育帝企鵝和北極熊，分別為16隻及7隻，而我們的75隻南美海獅則使我們成為了世界領先的物種培育組織之一。根據《中國水生野生動物》雜誌報道，我們亦成功繁育出國內第一隻跳岩企鵝和世界上第一條偽虎鯨。我們致力於通過配備最好的生命維持系統，為我們的動物提供最接近大自然的生存環境。此外，我們還完成了極具挑戰性的百餘隻海洋動物的運輸，並為我們的動物引進了先進的培育系統。我們擁有由約600人組成的動物護理員團隊，當中大部分擁有逾五年的行業經驗。我們通過內部研究活動以及與知名及專業的科研機構合作，持續致力於動物培育及研究。

我們擁有行業領先的營運實力

憑藉我們在發展及經營海洋主題公園方面超過十年的經驗，我們已在海洋主題公園行業積累了豐富的知識及執行能力，同時培養了一支高質素的員工隊伍，鞏固了我們在行業內領先一步的優勢地位。我們旗下六個海洋主題公園及新增主題公園屢獲獎項及殊榮，包括由NTAQRAC頒發的兩個「5A」（最高）級及五個「4A」（次高）級景區稱號；中國極地考察辦公室授予的五個「極地科普教育基地」稱號以及文化部授予的「國家文化產業示範基地」稱號。

我們在主題公園選址、規劃設計和開發運營等方面積累了豐富的經驗，並開發出一套嚴格的成本控制系統。我們亦獲國家旅遊局選為少數幾家參與旅遊業務管理行業標準化試行計劃的旅遊企業之一，有關結果將會用於制定中國旅遊業的質量準則。此外，自2005年起，我們屢獲邀請參與編製各種培育水生動物的行業準則，以便在中國水族館行業推行。

作為對我們運營實力的認可，多家國內外同業機構及科研機構在養護和繁育海洋及極地動物方面與我們建立了合作安排，包括我們與西班牙團圓娛樂公園集團、德國柏林動物園、香港海洋公園及台灣花蓮遠雄海洋公園等知名國際主題公園、動物園和水族館運營商訂立的戰略合作協議，以及我們持續加強的與中國科學院及其他科研機構的互相協作及支持關係等。

我們還致力於提高公眾對海洋和極地動物棲息地面臨的環境及社會問題的意識，例如，我們贊助了中國北極及南極研究院進行的科學探索工作。於2012年，我們與新華社合作推出了全國性的「企鵝的感動－2012零距南極」公益活動，引起了廣泛的媒體關注，並榮獲2012年中國公益節「年度最佳公益傳播獎」和「年度公益項目獎」。

我們處於有利地位，能夠充分利用中國旅遊業及主題公園市場的巨大增長潛力

我們所處的旅遊市場增長潛力巨大。隨着選擇性消費能力的不斷提高，預期中國日益增長的城市人口將進一步提升內地遊客人數和旅遊總體開支。根據歐睿，中國城市人口佔總人口的比例由2008年的47.0%增至2012年的52.6%，而於2008年至2012年，中國城市家庭人均年度可支配收入的複合年增長率為11.7%。而同期，中國旅遊市場境內遊客人數的複合年增長率為14.7%。

此外，中國政府已頒佈《國民旅遊休閒綱要》和《旅遊法》等一系列政策及法律法規以推動國內旅遊業、文化及科普教育事業發展。根據歐睿報告，中國政府已逐漸將旅遊業定位為本國服務業的支柱產業，希望其進一步發展成為涵蓋政治、文化、社會、生態領域的跨行業事業。中國政府亦已頒佈多項支持措施，如改善旅遊景區的交通及附屬基礎設施，以及對旅遊企業提供財政支持。為配合中國政府的政策舉措，地方政府機關亦已採取措施推動旅遊業發展項目，例如我們正在享有的優惠稅收政策和以撥款及優惠貸款利率形式提供的財政支持等。

我們相信，憑藉我們遍佈全國各大城市的主題公園網絡（此舉能夠有效分散我們的區域性風險）、數量龐大、種類繁多的動物種群、廣為人知的品牌，以及我們為提升對不同背景遊客的吸引力的持續努力，我們定能把握中國旅遊業及主題公園市場的增長機遇。

主題公園與配套商用物業的協同效應

我們致力於把令人樂而忘返的主題公園參觀遊玩與我們主題公園鄰近的配套商用物業內的商家所提供的其他旅遊相關服務相結合，為遊客提供「綜合性旅遊體驗」。為了向公園遊客提供全面的、綜合性旅遊體驗及提升我們產品組合的吸引力，作為我們項目發展過程中不可或缺的一部分，我們在主題公園週邊開發、出售及選擇性持有部分商用物業。該等物業可提供便利設施及更多的消費選擇，如住宿、餐飲及購物場所等，意在延長遊客的停留時間、增加重遊率及其他消費。

我們主題公園的知名品牌為在鄰近商用物業經營的商家帶來龐大及穩定的人流量，提高了配套商用物業的經濟價值。此外，我們還利用物業銷售及租賃收入為我們帶來的額外資金，進一步開發及升級我們的主題公園。在一座城市里挑選項目場址時，我們一般會選擇具有較大增長潛力的居住和商業區，以使我們的主題公園項目能夠拉動及受惠於該等地區的市場繁榮。

我們相信，推行綜合發展戰略，使主題公園與其配套商用物業之間產生協同效應，相對於只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。此外，我們的業務模式還使我們能夠把握主題公園和週邊地區的整體定位，藉此，我們可以調整我們所持有的配套商用物業內所經營的業務，以配合我們主題公園的產品和服務創新，進而使創新所帶來的效益最大化。

我們資深的管理和技術團隊

主題公園業務發展的過去十多年間，我們擁有一支強大的核心管理團隊，同時亦不斷招攬新人才。我們所組建的團隊包括一些在中國海洋主題公園發展運營方面最有經驗的技術專家及管理人員。我們的高級管理層成員均為行業先鋒，為我們指明戰略發展方向，並在海洋和極地動物方面擁有豐富知識及經驗。例如，我們的聯席行政總裁趙文敬先生為歐盟水族館館長聯盟特邀會員、日本水棲野生生物協會顧問、中國自然科學博物館協會水族館專業委員會的創始人之一及副主任、中國遊藝機遊樂園協會副會長、中國旅遊景區協會副會長。我們的技術總監譚廣元先生為歐盟水族館館長聯盟特邀會員、日本海豚中心顧問及全國水生野生動物保護分會副會長。我們的運營總監王煒先生為中國自然科學博物館協會會員及中國水產學會觀賞魚分委員會委員。我們的營銷總監鄭芳女士為遼寧野生動物保護協會的常務委員。我們的高級管理團隊在海洋主題公園運營方面擁有超卓的執行能力，平均行業經驗逾十年。

我們的管理團隊亦得到來自我們強大的動物學專家團隊的支持，該等專家在海洋和極地動物培育及研究方面擁有紮實的專業知識，其中多位獲邀成為國際主要海洋動物協會的會員，包括國際海洋動物訓練員協會、國際水生動物醫學協會、歐洲水生哺乳動物協會和動物行為管理聯盟等。我們相信，不斷提升我們管理團隊及員工的技術及專業知識，以及為他們提供機會定期參加集團內外的管理及專業培訓課程，均能夠提升我們的實力。

戰略投資者堅決支持我們的業務模式

我們的戰略股東為我們提供強有力的支持，並對我們的業務模式及前景滿懷信心。我們以股本權益計最大的戰略投資者ORIX為於紐約證券交易所和東京證券交易所上市的日本企業集團，其業務範疇包括企業融資服務、租賃、投資及房地產開發。ORIX的投資組合包括於日本經營三個水族館及多間度假酒店，特別是日本著名的新江之島水族館。ORIX通過多項計劃向我們提供支持，包括分享他們在發展及運營水族館、主題公園及娛樂設施方面的專業知識。ORIX作為一家長期持有水族館資產的大型集團企業，其對我們的戰略投資足以證明國際同行對我們業務模式的認可。

我們第二大戰略投資者弘毅投資為中國私募基金行業的翹楚和先鋒，並一直在發展戰略、內部控制、管理體制架構、高級管理層招聘、品牌建設、營銷設計及員工激勵計劃方面向我們提供支持，以上種種均有助於我們提升集團的企業管治和經營能力。

我們的戰略

我們計劃通過持續擴大我們的主題公園組合，以海洋主題公園為特色，力爭成為中國領先的綜合主題公園發展商及運營商。我們的戰略包括：

繼續打造全國性主題公園品牌

我們深知擁有全國性統一品牌的好處，並已於2013年實施一套全新的品牌管理系統。我們的核心目標是把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。我們爭取通過以下渠道分階段達致我們的目標：

- 將我們的主題公園統一到海昌中國品牌之下，期間我們將利用各個公園品牌良好的本地知名度，打造一個全國認可的品牌，以配合我們全國性的主題公園網絡；
- 通過協調集團公司與項目公司間的資源，評估及利用傳統及新媒體，包括社會媒體等新興的創新宣傳手法，大力加強我們的市場推廣工作；

- 開發帶有海昌中國品牌及專有標誌性形象的產品，包括一系列專有主題產品和有關海洋和極地動物及形象的系列卡通片；
- 尋求與其他國際知名的行業翹楚建立合作關係；及
- 通過我們近期與中國南方航空、新華社及新浪網的合作，探索與其他行業的領先企業合作開拓企業贊助的商機。

不斷提高我們現有主題公園的利潤

依靠我們在主題公園行業的經驗，我們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、延長遊客停留時間、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我們的產品。此外，我們還計劃通過推出更多以科學為主題的教育性項目和以針對兒童的互動體驗項目如「觸摸池」和科學主題探索中心等，來拓大我們的家庭及青少年客戶基礎。

我們將繼續改善餐飲及購物場所等園內服務設施的吸引力及便捷程度，為遊客提供更好的消費體驗。此外，我們計劃開發更多的專有主題消費產品，為遊客提供獨特及增值的購物選擇。我們打算逐步從目前租用我們主題公園場地的第三方運營商手中收回利潤率較高的產品及服務（比如冰淇淋和飲料攤點）的經營權。2012年，主題公園內的食品、飲品以及商品銷售收入佔公園運營總收入的8.8%，我們爭取把我們主題公園園內的食品、飲品以及商品銷售佔公園經營總收入的比例提高到約40% — 即領先的國際性同業所達到的水平。

此外，為吸引遊客於淡季入園，我們計劃採取動態定價模式及一系列季節性促銷措施。我們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），並爭取使我們的主題公園成為影視節目拍攝的取景地。

我們還力爭通過新的品牌推廣活動和持續的營銷活動及增加門票銷售和擴大旅行社網絡，觸及更廣泛的潛在遊客群體，尤其是在我們認為尚未達到理想市場滲透率的市場。另外，我們正在整合各主題公園現有的網絡銷售平台，爭取建立一個多渠道多平台的電子商務系統及通過創新的網上營銷取得直銷機會。同時，我們將充分利用新媒體擴大我們的銷售渠道，並豐富我們的創新服務內容，如智能手機應用、微信及線上銷售等。

同時，我們還將借助我們的主題公園運營經驗和創新科技手段，繼續控制及降低我們的運營成本，從而進一步提升我們的利潤率。

繼續擴大我們的產品組合

我們將繼續在中國各主要戰略城市發掘新的主題公園項目，以擴大我們的投資組合及增加收入。我們擬將規劃中的上海海昌極地海洋世界發展成為我們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，並融入我們現有主題公園的受歡迎元素，將我們的全國統一品牌「海昌中國」打造成為海洋主題公園行業的先驅及領袖。我們亦還打算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帶來的潛在商機。

此外，我們將繼續積極物色及評估中國其他的項目商機，以期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，進一步豐富我們的主題公園組合。我們目前正在評估中國一線城市等成熟市場的投資機會，並研究在中國西部地區及二線城市複製我們的項目開發模式的前景。

我們還將繼續評估將核心專業知識應用於其他相關領域以產生額外收入及提高利潤的機會。我們已開始並將繼續為購物商場及寫字樓內的小型水族展覽提供顧問及營運管理服務。倘我們認為有關合作所得利益超出潛在競爭風險時，我們亦會考慮擔任其他海洋主題公園項目的項目設計及成本估算顧問，或擔任其運營經理的可行性及適合性。

我們擬進一步將我們的海洋動物專業知識及品牌應用於新的文化、媒體及消費產品，以延長我們的價值鏈。憑藉我們與國際娛樂企業合作的經驗，我們計劃與知名專業媒體公司聯合拍攝以海洋和極地動物以及專有形象為題材的卡通系列片，並以此為題材製作3D/四維球幕特效電影。我們會積極與中央及地方電視頻道的少兒欄目進行合作，加深兒童及青少年對海洋生命和棲息地的認知。此外，我們還計劃開發網上虛擬主題公園和網絡遊戲，以與我們的線下項目形成互補，從而挽留現有遊客及吸引新遊客，並以此為開發新的專有主題產品的基礎，使之成為未來收入增長的主要驅動力。

進一步加強配套商用物業的發展

作為我們項目開發過程中不可或缺的一部分，我們將持續發展我們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我們整體品牌定位及發展戰略的物業，實現收入最大化。我們的經營策略一直，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。我們目前已與領先的零售物業管理機構，

在我們主題公園的配套商用物業的研究、設計和經營管理方面展開合作。我們計劃將在重慶和成都已建成的，在天津、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。我們計劃提供一系列體驗性產品及服務，包括海洋主題餐飲、休閒購物、主題度假酒店及度假性服務公寓，力爭充分利用我們主題公園鄰近物業的潛在升值，提升我們的主題公園與其配套商用物業價值之間的協同效應，利用其功能互補性，最大限度地提升我們獨有的市場競爭力。通過配套商用物業，我們還可以為週邊社區提供優質、便捷的商業配套服務和周末休閒去處。

繼續支持物種保護、可持續發展及動物養護

我們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。我們不僅在日常業務過程（從動物的收集、運送到養護及繁育）中堅持我們的宗旨，同時還通過分享我們的專業知識及資源，積極參與動物救援活動。我們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。

我們的園內員工均經過訓練，在與我們護理的動物進行日常接觸時嚴格遵守以上原則。此外，我們還計劃繼續支持全國性的海洋和極地生物研究及物種保護活動，例如我們贊助中國水生野生動物保護分會，在全國範圍內發起了「水生野生動物保護海昌獎評選活動」，通過宣傳和表彰水生野生動物保護工作中的先進人物和突出事跡來創造全社會關愛水生野生動物和水域生態環境的良好氛圍。我們相信，我們對動物養護及保護堅定不移的重視將繼續有助於我們養育及保護我們的寶貴資產－動物，同時亦將進一步推進我們加深公眾對動物及大自然的了解及對相關環境及社會問題的認識的目標，提升我們的品牌知名度。這些努力是我們企業文化和形象的核心，並將給我們的客戶留下深刻印象。

我們的業務模式

我們是一家中國領先的主題公園及其配套商用物業開發及運營商。根據歐睿調查，按2012年遊客入場人次計算，我們是中國最大的海洋主題公園運營商。若計及新增主題公園，我們已在中國多個人口密集的沿海城市及內陸旅遊城市（包括大連、青島、天津、武漢、成都、重慶及煙台）總共建有八個主題公園。

我們專注發展大型海洋主題公園，截至2013年12月31日，我們擁有500多隻共約30種海洋和極地動物以及超過40,000多條魚類、珊瑚及水母等動物。我們致力於透過我們在繁殖、飼養和展示海洋及極地動物方面的專業知識來形成競爭優勢，為訪客提供一體化旅遊體驗及通過銷售門票及園內消費賺取利潤。我們已建立一套主題公園管理的高效經營系統，讓我們把發展模式複製到其他地點的樂園。我們擁有多元化的主題公園組合，例如作為重組一

部分而將會收購的新增主題公園能夠擴闊及豐富我們提供的產品種類。我們作為中國的一家主題公園開發商和運營商的市場領先地位是建立在我們的業務規模、入園人次、品牌、運營能力以及我們的主題公園和新增主題公園的其他業務特徵基礎之上的。然而，本招股章程「技術詞彙」一節所界定及文中所提及的「主題公園」卻與根據中國有關法規所界定的「2013年意見下的主題公園」有所不同。根據我們與三亞當地政府部門的訪談及中國法律顧問的意見，我們的三亞項目並不被視作2013年意見下的主題公園，因為三亞項目是一個計劃開放式運營的以娛樂為主題的公園區域，而非具有特定主題的封閉式公園。請參閱「業務－將予開發的主題公園－三亞海棠灣夢幻世界」和「監管概覽－規例－項目審批機制」。

為與國際主題公園運營商的慣常做法保持一致，我們將配套商用物業作為項目發展過程中一個組成部分發展，以期令我們的主題公園與其配套商用物業實現協同效應。我們發展項目的設計基礎是主題公園與其配套商用物業構成發揮互補功能的綜合項目，並受惠於到訪主題公園的遊客增加所帶來的繁榮和商機。相同的項目公司通常會根據相同的項目設計購入及發展主題公園及配套商用物業開發所用的不同地塊。透過該綜合開發方式，我們可為訪客提供休閒設施及更多消費選擇，例如住宿、餐飲、購物場所。該等物業通常會延長遊客的逗留時間，提高其重訪率和其他方面的消費（通過我們提供的各種休閒和旅遊產品，遊客能夠享受「一站式」的旅遊休閒體驗）。我們亦能獲得穩定的租金收入和通過銷售物業取得大筆收入。此外，通過開發、銷售配套商用物業及選擇性地持有物業，我們可從有關物業的潛在升值中獲益，並取得銷售物業的現金流，繼而為主題公園的升級和發展提供支持。

此外，我們的業務模式亦符合中國政府鼓勵發展旅遊和文化事業的政策方針。該等政策使經營者有機會獲得中國各級政府的在政策、稅務或財政上的支持，並讓我們能夠全力把握國內遊客和主題公園訪客人數未來大幅增長的機遇。

我們主題公園及其配套商用物業的概覽

我們目前擁有並經營着六個海洋主題公園，且作為我們重組的一部分，我們預期將於2014年年底前收購新增主題公園。該等主題公園為遊客提供驚險刺激及具教育意義的遊玩體驗，包括激發探索及欣賞大自然靈感的動物接觸及展覽，驚險刺激的駕乘遊戲、滑水及精彩表演等。在八個主題公園中，兩個被NTAQRAC評定為「5A」景區，為中國旅遊景區最高評級，另有五個公園被評定為次高評價的「4A」景區。除展示核心海洋動物，我們在主題公園內還提供各種消費選擇，以增加遊客的園內消費。該等園內消費主要包括以特定主題公園為特色的主題餐廳，以及出售各種專有主題產品（包括衣物、玩具、紀念品和特色小吃）的零售店鋪。2012年，按入園人次計算，我們的主題公園和新增主題公園吸引了超過9.4百萬遊客，其中我們的六個海洋主題公園共吸引約7.2百萬遊客。⁽¹⁾

我們亦開發配套商用物業，為主題公園的產品提供互相配套及從物業銷售和投資物業的租金收入中取得額外收益。作為我們項目開發過程中不可或缺的一部分，我們的配套商用物業一般臨近主題公園並在我們基本完成主題公園的建設時進行開發。我們在開發配套商用物業的過程中考慮了整體的戰略定位及當地市場的需求。為提供「一站式」旅遊和休閒體驗，我們的配套商用物業包括提供餐飲、購物及娛樂體驗的商業街、主題酒店、服務公寓及符合當地情況的特色產品，如溫泉度假村及會所。

附註：

- (1) 持票入園人次的計算乃基於購買我們的主題公園門票的遊客數量，與入園人次不同，後者是基於進入我們主題公園的遊客的實際人數。2012年兩組入園遊客人數數據的差異主要是由於以下原因造成：(i)在青島極地海洋世界出售海洋世界和公園內的歡樂劇場的套票時，持票入園人次是根據售出的套票數量計算的，而入園人次則是根據進入海洋世界和歡樂劇場的實際人數計算，從而導致入園人次高於持票入園人次；(ii)我們不時向遊客提供一部份免費門票，作為促銷手段或給予兒童或老人的福利；及(iii)部份遊客使用年票多次進入我們的主題公園。

有關我們的主題公園、新增主題公園及其各自的配套商用物業的詳情載於下表。

	開業年份	主題公園		主題公園		NTAQRAC		經營季節	配套商用物業		持作投資或		持作未來	
		佔地面積 (平方米) ¹	建築面積 (平方米) ²	展池及 娛樂設施	表演種類 ⁴	購物及 餐飲場所	評級		用途或擬定 用途	出售的竣工 物業的建築面積 (平方米) ⁸	開發中物業的 建築面積 (平方米) ⁹	零	零	開發中物業的 建築面積 (平方米) ⁸
大連老虎灘海洋公園	2002年	20,353	38,151	29	3	28	5A	全年	商業街 ⁹	12,671 ⁹	零	零	零	
青島極地海洋世界	2006年	117,675	45,357	44	4	27	4A	全年	商業街	16,735	零	零	零	
成都極地海洋世界	2010年	240,048	48,600	16	4	17	4A	全年	商業街、 會所、辦公室 及酒店	44,087	46,126 ¹¹	零	零	
天津極地海洋世界	2010年	30,495	49,289	60	11	24	4A	全年	商業街 ¹⁰ 及 服務公寓	44,291	59,006 ¹²	120,749 ¹³	零	
煙台鯨鯊館及煙台兩岱山溫泉度假村...	2011年	156,604	31,886	29	3	10	4A ⁵	全年	商業街	10,649	零	零	零	
武漢極地海洋世界	2011年	279,476	42,788	32	2	27	4A	全年	商業街及 服務公寓	45,929	零	250,542 ¹⁴	零	
新增主題公園														
大連發現王國	2006年	466,896	70,756	37	6	61	5A ⁶	3月至11月 ⁷	零	零	零	零	零	
重慶加勒比海水世界	2009年	65,130	零 ³	12	6	27	4A	4月至10月 ⁷	商業街	46,191	零	零	54,095 ¹⁵	

附註：

- 1 由於若干主題公園及其配套商用物業的土地使用權乃記錄於單獨一張或多張土地使用權證，上述土地在主題公園及其配套商用物業之間並無明確分配，此欄所示地塊亦可能包括配套商用物業用地。
- 2 此欄所示建築面積乃基於主題公園內建築物有關的內部記錄。
- 3 因為重慶加勒比海水世界為水公園，並無地面建築物，因此該公園的總建築面積為零。
- 4 表演包括動物展示、遊行及其他娛樂節目。
- 5 此評級待定，申請已經提交。
- 6 該「5A」評級乃頒給大連金石灘國家旅遊度假區，大連發現王國為該度假區向遊客提供娛樂體驗的一個重要組成部分。
- 7 任何年份內新增主題公園的實際運營季節的起止時間取決於該年份的天氣狀況。
- 8 下列有關主題公園配套商用物業的統計數據，乃基於本招股章程附錄四A及附錄四B所載物業估值報告內有關物業於2013年12月31日的資料。
- 9 有關收購大連老虎灘海洋公園配套商用物業的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－我們的重組－第五階段重組」。收購事宜已於2014年1月完成，而總建築面積包括於2014年1月收購的2,299平方米建築面積。
- 10 若干商業街已於2013年10月完成施工。請參閱「－海洋主題公園－天津極地海洋世界」。
- 11 包括約12,135平方米地下建築面積。
- 12 包括約12,118平方米地下建築面積。
- 13 包括約37,938平方米地下建築面積。
- 14 包括約58,190平方米地下建築面積。
- 15 包括約9,758平方米地下建築面積。

海洋主題公園

大連老虎灘海洋公園

大連老虎灘海洋公園包括大連老虎灘極地館以及我們經營的其他景點，均位於大連老虎灘公園。大連老虎灘極地館於2002年開業，展示南北極地貌及極地動物，成為我們涉足海洋主題公園業務的首次嘗試。該公園迅速成為大連這座中國著名旅遊城市的標誌性景區。自2002年起，白鯨「海娃」亦成為了大連市旅遊吉祥物。該公園首次將白鯨、海象、北極熊、南極企鵝等極地動物展示給中國觀眾，獲得上海大世界基尼斯總部「中國極地動物展示品種最全、數量最多」的認證。

除大連老虎灘極地館之外，我們還投資興建了另外五個場館，包括歡樂劇場、海獸館（展示海豹、海狗和海獅）、鯨豚互動廣場、中山站海豚繁育中心（用於內部研究目的）和一座四維影院（須購買獨立門票），擴大了在大連的主題公園業務。

我們透過項目公司大連老虎灘經營我們於大連的主題公園。我們持有大連老虎灘58.3%的股權，其餘權益則由虎灘公園持有。自2008年起，我們與虎灘公園訂立一系列門票合作協議（協議每年續簽）。根據安排，虎灘公園負責按雙方於協議中規定的價格向遊客銷售單一入場門票，以進入由我們經營的大連老虎灘樂園和由其自身經營的虎灘公園內的景點。協議還規定了有關我們每年從門票銷售中所獲得收入的收入分成機制，該機制考慮多項因素，例如我們的主題公園景點及位於大連老虎灘樂園內的其他景點的過往營運業績、當前適用門票價格及來年預期價格調整、遊客園內消費、預計入園人次及門票銷售產生收入等。我們年內獲得的門票銷售收入定期結算（通常為旺季按日結算，淡季則按週或按月結算）。每個年度結束後，如果我們在該年度收到的實際收入少於我們協定有權在該年度收取的收入金額，則虎灘公園須向我們支付差額。此外，我們協定有權收取的收入金額可於每年年底按照大連老虎灘海洋公園景點實際入園人次等因素與虎灘公園磋商而向上調整。如我們在年內收取的實際收入超過協定的收入金額，則我們毋須向虎灘公園退還差額。我們在2013年與虎灘公園訂立的門票合作協議進一步訂明，如某一訂約方受超出其控制範圍的若干不可抗力事件影響而其並無過錯，則該訂約方可以免除履行協議項下的責任。我們預計在可見未來將繼續我們與虎灘樂園的售票合作安排。有關我們的售票合作安排的風險詳情，請參閱「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－倘我們未能維持與虎灘樂園的售票合作安排或於執行安排的條款時遇上困難，我們從大連老虎灘海洋公園獲得的收入可能受到不利影響。」

於截至2010年、2011年及2012年及截至2013年9月30日止九個月，我們來自大連老虎灘海洋公園門票銷售（包括位於大連的四維影院的門票銷售）的收入分別為人民幣122.7百萬元、人民幣128.4百萬元、人民幣136.7百萬元及人民幣123.2百萬元，分別佔各期間我們總收入的15.4%、18.8%、15.4%及15.8%。2013年我們協定有權收取的來自大連老虎灘海洋公園的門票銷售收入部分為人民幣145.0百萬元。

由於大連老虎灘公園（我們在裡面發展大連老虎灘海洋公園景點）周圍沒有土地可供我們發展配套商用物業，故我們在發展大連老虎灘海洋公園時並未同時建設其他主題公園項目常見的配套商用物業。我們的關連人士世博房地產將附近旅遊區的大連老虎灘漁人碼頭發展為主要提供休閒購物、餐飲及娛樂服務的商業區。由於靠近大連老虎灘海洋公園及提供休閒及旅遊體驗，故我們相信大連老虎灘漁人碼頭可與大連老虎灘海洋公園主題公園業務發揮良好的補充作用。與我們把主題公園業務與配套商用物業發展整合的業務模式相一致，我們已完成收購世博房地產尚未出售的大連老虎灘漁人碼頭商用物業（總建築面積為12,671平方米）。收購事宜已於2014年1月完成。我們即將收購的該等物業的現有租戶主要經營餐廳、會所及婚紗攝影業務。

青島極地海洋世界

青島極地海洋世界於2006年開幕，位於中國東部國際知名的旅遊景區－風光如畫的青島石老人國家旅遊度假區。青島極地海洋世界由極地館及歡樂劇場組成。其北極熊「光光」自2006年起成為青島市旅遊吉祥物。

青島極地海洋世界擁有可同時容納3,600人的室內海洋動物表演場，亦設有一條六米寬的海底隧道，使遊客能夠感受海底世界的特別體驗。還有可讓遊客參與互動的白鯨、海獅、海豹展示池。我們利用主題公園的設施製作多部電視劇集及電影，公園成為海洋主題電視節目及電影製作商一個受歡迎的對象，有助於提升主題公園於青島本地居民及遊客的知名度。

鄰近青島極地海洋世界的配套商用物業為提供高端餐飲、住宿及多樣海灣主題休閒體驗的旅遊綜合項目。我們已出售部分物業並持有餘下部分供出租給從事各類業務的租戶，包括快餐連鎖店、其他餐廳及商務酒店。於2013年12月31日，我們位於青島的投資物業總建築面積為16,735平方米。請參閱「－ 配套商用物業的營運」。

成都極地海洋世界

成都極地海洋世界於2010年在成都開幕。成都是中國西部人口非常密集的四川省省會城市及最受歡迎的旅遊景區之一。作為我們於中國西部地區首個海洋主題公園，此大型公園為我們全國性的戰略佈局邁出了重要的一步。

我們依據當地的地理位置、氣象和其他條件，將多場館與開放式公園的動物展館相結合，佔地面積約7萬平方米。場館除了有北極熊館、海象館、海獅館、企鵝館、鯊魚館、鯨豚表演館等展館之外，園內還設有人工造浪池、海豹灣和若干項兒童喜愛的體驗設備。為進一步豐富我們的設施，我們於2013年新增了一家四維影院，讓遊客領略極地風光的同時關注極地環境保護的重要性。

鄰近成都極地海洋世界的配套商用物業由一條商業街、一家酒店、辦公室綜合大樓和供企業使用的數個會所組成。商業街和會所現已竣工。我們已出售部分商業街，並把餘下部分出租給從事各類業務的租戶。我們已出售部分會所並計劃出售餘下部分。酒店及辦公室綜合大樓現正發展中。於2013年12月31日，我們在成都的投資物業的總建築面積為20,545平方米，持作銷售用途的物業的總建築面積為23,542平方米。發展中的酒店及辦公室綜合大樓預計總建築面積為46,126平方米。請參閱「－ 配套商用物業的營運」。

天津極地海洋世界

2010年在海濱城市天津開幕的天津極地海洋世界乃我們在華北，尤其是中國首都北京週邊的戰略市場持續擴張主題公園業務的一部分。天津是中國直接由中央政府管轄的四個直轄市之一。主題公園是面積約為4.9萬平方米的鯨狀複合結構。展示深海奇觀的「無水海洋」展區、兒童互動科學主題體驗區、潛水員的「人魚秀」、潛水體驗和白鯨水下表演秀是天津館的最大亮點。天津館已成功繁育5頭北極熊，受到國內外同行的廣泛關注。

鄰近天津極地海洋世界的配套商用物業包括商業街（部分已竣工，其餘待開發）及若干服務公寓（目前部分在建，其餘待開發）。截至2013年12月31日，天津的已竣工商業街的持作投資的建築面積為24,959平方米，而持作銷售的建築面積為19,332平方米。目前在天津的在建服務公寓預期的總建築面積為59,006平方米。此外，預期我們從2015年開始，將於天津發展商業街以及服務公寓，總規劃建築面積為120,749平方米。請參閱「－ 配套商用物業的營運」。

煙台鯨鯊館

煙台鯨鯊館於2011年開幕，乃國內主題公園市場唯一一家專注於世界最大的魚類－鯨鯊展示的鯨鯊館。該公園乃全球少數鯨鯊館之一。煙台鯨鯊館是外形為鸚鵡螺狀的建築，其核心主體為3,000立方水體的大型鯨鯊亞克力展池，遊客不僅可以近距離觀賞鯨鯊，還可在監管下潛入展池與鯨鯊親密接觸。此外，館內另有10多種其他大型鯊魚展示，是目前國內少數展示鯊魚品種和數量最多的場館。遊客還可以通過園內中國首個以海洋文化為主題的360度高科技球幕影院去進行「深海探險」。

此外，鄰近煙台鯨鯊館的煙台雨岱山溫泉度假村特有的純日式超級錢湯、岩磐浴及客房為遊客提供了舒適的養生體驗和酒店服務。

煙台漁人碼頭為我們所開發的毗鄰煙台鯨鯊館的一條商業街。我們已出售部分物業並把餘下部分出租給從事各類業務（如餐廳和健身服務）的租戶。於2013年12月31日，我們在煙台的投資物業的總建築面積為10,649平方米。請參閱「－ 配套商用物業的營運」。

武漢極地海洋世界

武漢是中國中部地區重要的交通樞紐城市，於2011年開幕的武漢極地海洋世界是我們最近期進行全國擴展的成就。主題公園佔地面積6萬餘平方米，外形猶如一頭白鯨。園內包含了一系列室內室外的展示區。尤其是其270度海底隧道、企鵝館及人工養殖雙胞胎北極熊的展館深受遊客喜愛。2013年，該主題公園獲指定為中國科學院江豚（中國政府指定野生保護動物名錄中的一級重點保護動物之一）研究基地。

毗鄰武漢極地海洋世界的配套商用物業由兩部分組成，即商業街（部分已竣工，其餘待開發）及服務公寓（處於在建階段）。我們計劃將所持大部分竣工商業街出租給餐廳及其他業務的租戶。於2013年12月31日，在已竣工的商業街中，我們的投資物業的總建築面積為40,762平方米，我們持作出售物業的總建築面積為5,167平方米。此外，商業街（總規劃建築面積為97,384平方米）及服務公寓（總規劃建築面積為153,158平方米），預期將從2014年起在武漢市開始開發建設。請參閱「一 配套商用物業的營運」。

非海洋主題公園

大連發現王國

大連發現王國是中國東北地區最大的遊樂園之一，為一座冒險主題遊樂園，於2006年開幕，以把握大連不斷增長的遊客數量帶來的機遇。該遊樂園擁有37項發現主題大型遊樂設施，在大連金石灘國家旅遊度假區內佔地約470,000平方米，為「5A」級旅遊景點。

主題公園設有七個區域，包括「發現廣場」、「騎士城堡」、「魔法森林」、「金屬工廠」、「神秘沙漠」、「瘋狂小鎮」及「美國大街」。從中世紀歐洲古堡到19世紀美國大街，從北非的沙漠到南美的熱帶雨林，讓遊客感受異域文化及景觀。主題公園為遊客提供一系列的娛樂體驗，包括冒險之旅、互動遊戲及精彩表演，例如57米高太空梭、1公里長人工漂流、一系列精彩的巡遊表演及3,000平方米水生劇場。園內設有西式婚禮場地，承接例如婚禮、宴會及新聞發佈會等的特殊活動。此外，公園會舉辦季節性活動，例如，夏季的「動漫嘉年華」、「酷樂生日會」、「潑水巡遊」和「夜場光影巡遊」及秋季的「歡樂萬聖節」。我們已持續為升級園區作出投資以提高吸引力及參觀人數，最新興建的四維「冰河時代」影院已於2012年開幕。大連發現王國一般於每年三月至十一月開放。

作為主題公園的配套產品，鄰近主題公園的度假酒店於2008年開幕。該度假酒店設有171間客房，提供主題餐廳、「啤酒花園」及多間適合不同規模業務會議的會議廳。在主題公園附近設有一家度假酒店不僅有助延長我們公園遊客的逗留時間及增加彼等的園內消費，亦更容易吸引酒店賓客到主題公園遊覽。

重慶加勒比海水世界

重慶加勒比海水世界於2009年開幕，是重慶南山旅遊區新增的重要景點，重慶是中國西部具戰略優勢的樞紐城市，人口約30百萬人。

水公園佔地面積約65,000平方米，由參與過迪士尼樂園設計的國際知名設計師設計。公園為尋求冒險者提供一系列大型水上娛樂設施和適合家庭式體驗的水上娛樂項目。其加勒比海主題設施包括135米長競速滑道、可製造八種不同海浪的造浪池及水幕電影等高科技設備。公園亦會組織廣場瑪雅民俗風情表演和夜間水上舞台搖滾樂隊表演。鑑於其多樣化的水上遊樂設施，公園與重慶衛視於2013年共同舉辦的非常受歡迎的水上競技闖關類節目，曾奪得中國省級衛視播放節目同時段最高收視率。

毗鄰重慶加勒比海水世界的配套商用物業包括兩條商業街。重慶海昌加勒比海已完成其中一條，並計劃開發另一條。重慶海昌加勒比海計劃出售部分已竣工商業街並把餘下部分進行出租。於2013年12月31日，在重慶的投資物業的總建築面積為24,437平方米，持作出售物業的總建築面積為21,754平方米。預期重慶海昌加勒比海開發的商業街的總規劃建築面積為54,095平方米，並將自2015年開始建設。請參閱「一 配套商用物業的營運」。

根據我們於2013年9月訂立的兩份股權轉讓協議，我們同意以總代價約人民幣416,621,420.83元收購大連海昌發現王國100%股權，及以總代價人民幣10,210,831.35元收購重慶海昌加勒比海100%股權，兩項收購均受股權轉讓協議所載的價格調整機制約束。根據股份認購協議，本公司向大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海股東支付收購事項代價的款項將全數退回本公司作為彼等支付我們股份的認購溢價的遞延付款。考慮到該遞延付款，我們預計支付收購事項代價不會影響本集團的財務狀況或現金流。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構－第五階段重組」及「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」兩節。

將予開發的主題公園

本節所述的兩個項目仍有待我們開發。該等兩個項目的開發受限於若干風險因素，或不能按預期完成，甚至根本不能完成。有關風險，請參閱「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－開發三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界面對不明朗因素」一節。

三亞海棠灣夢幻世界

概覽

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，計劃發展為國際旅遊景點。該項目的旅遊相關部分預期佔地約650,000平方米，餘下面積將用作配套商用物業。該項目計劃利用中國政府「將海南島打造成國際旅遊島」的戰略方針和建設三亞海棠灣「國家旅遊度假區」的發展商機。以「一千零一夜、海洋夢幻奇遇」為主題，該項目目前計劃推出14個主題區，如海豚灣、海洋馬戲團、瀑布鎮及荒野露營等。如此豐富的主題娛樂項目，將會給遊客帶來不同的主題公園遊樂體驗，體現冒險與探索精神，集休閒娛樂及一站式旅遊體驗於一身。我們規劃建設五個功能性區域，以給遊客最真實的海洋體驗、最絢爛的夜晚狂歡和最夢幻的奇趣之旅，包括童夢奇境、冒險領地、發現峽谷、海棠盛宴及天方奇跡。該項目預計能夠為遊客提供全天候豐富的娛樂活動，是一座集主題公園、休閒、餐飲、購物、文化、娛樂等於一體的世界級大型綜合性項目。

項目發展狀態

我們於2012年10月就三亞海棠灣夢幻世界與三亞海棠灣地方政府機構訂立合作協議。根據合作協議，地方政府機構將聯絡其他相關政府部門以助我們設立相關項目公司、就項目土地獲得土地使用權或訂立土地租賃合約，以及確保於土地交付予我們時已設有配套基建。根據合作協議，我們亦可獲得以政府資助形式發放的若干財務資助以支付我們部分土地收購成本。根據合作協議，有關政府部門將透過公開招拍掛程序授出土地使用權。我們亦於合作協議中有關項目開發的總投資額及建設計劃作出若干承諾及階段性目標。

根據合作協議，我們預期獲得佔地面積約980,000平方米的兩幅土地。我們亦已委聘國際設計公司及完成項目的詳細概念規劃及產品定位戰略。由於完成變更相關項目土地計劃用途的手續及徵地工作發生延誤，地方政府機構未能根據合作協議列載的時間表開展出售項目土地的有關程序。我們已就該延誤與地方政府機構商討。就項目旅遊相關部份的項目土地而言，我們已於2014年1月16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，我們預期當地政府當局將於2014年初宣佈小部份相關項目土地的土地招標、拍賣或掛牌程序及於2014年分階段宣佈其他部份土地的土地招標、拍賣或掛牌程序。倘我們能按計劃取得配套商用物業的土地使用權，我們亦預期於2014年開始興建配套商用物業。

根據主題公園意見，2013年意見下的主題公園被定義為具有以下特點的一個園區：(i) 為盈利目的而建，並具有一定規模的土地面積和投資；(ii)封閉管理；(iii)具有一個或多個特定的文化和旅遊主題；(iv)向遊客有償提供付費休閒體驗、文化娛樂產品或服務。

我們的三亞項目按照規劃將為開放式運營，而不是一個封閉的具有特定主題的公園，因為該項目將是海棠灣地區的一個開放式的公眾娛樂休閒園區，計劃推出14個不同的主題區，不設圍牆及收費入口，遊客自由進出，無需購買門票。鑒於項目的規模和園區的面積，開放運作模式使我們的遊客能夠靈活選擇，購買他們最感興趣的主題園區及／或娛樂活動的門票，而不用受傳統封閉式運營的主題公園的限制，如進入公園須購買票等。根據我們聘請的國際設計公司的研究結果、我們與當地政府部門的溝通情況、我們發展現有的主題公園獲得的經驗和其他因素考慮，我們預計這種開放運作方式和多功能主題區公園將會吸引更多不同年齡段和背景的遊客前來我們的三亞項目園區以及附近的配套商用物業遊玩參觀。

根據我們與三亞當地政府部門的訪談及中國法律顧問的意見，我們的三亞項目並不被視作2013年意見下的主題公園，因為三亞項目是一個計劃開放式運營的以娛樂為主題的公園區域，而非具有特定主題的封閉式公園。有關2013年意見下的主題公園根據有關中國規例進行界定及分類的詳情，請參閱「監管概覽－規例－項目審批機制」。此外，我們並不打算圍繞某一文化或旅遊主題打造三亞項目，而是如上文所述在項目區域內發展多種經營形式，使之更貼近多功能綜合體，而非封閉式的傳統主題公園。無論在主題公園意見下項目如何分類，我們相信該項目將是一個以娛樂為主題的公園區域，且這一點亦將得到公眾認可（因其具備主題公園的所有基本特徵，包括多個與海洋有關的主題區），對此我們即能夠借助及發揮我們於發展海洋及其他主題公園方面的特長及優勢。

如果我們的三亞項目日後被當地政府部門認定為一個主題公園，則鑑於其規模及預計投資額，根據主題公園意見其將會被歸入「大型主題公園」類別，其建設須經國家發改委批准。由於國家發改委尚未公佈「大型主題公園」項目審批的詳細規則，倘若我們的三亞項目被認定為大型主題公園，則我們的中國法律顧問將暫時無法就其審批標準發表意見。有關監管方面的不明朗因素的詳情，請參閱「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－開發三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界面對不明朗因素。」

上海海昌極地海洋世界

概覽

上海海昌極地海洋世界預計開發為我們沿上海市臨港新城滴水湖畔東的旗艦海洋主題公園，佔地面積約500,000平方米。我們預期公園部分用地面積約320,000平方米，餘下面積用作發展配套商用物業。我們計劃將該旗艦項目開發為展示內容有趣、展覽品與觀眾之間科普主題互動性強、娛樂互動活動及精彩表演的世界級海洋主題公園。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、特效電影及動物表演和水上巡遊。

項目發展狀態

我們於2013年初與上海港城開發（集團）有限公司（「港城」）訂立投資協議，港城為上海市政府擁有企業，負責土地一級開發。根據投資協議，港城會協助我們完成項目立項批准並取得相關土地使用權，並確保按照開發時間表落實相關基建及交通安排。然而，我們將仍需根據地方法律法規透過一系列的相關土地出售程序獲得土地使用權。根據投資協議，我們亦就計劃項目作出有關總投資額及建設時間表的若干承諾及階段性目標。

根據投資協議，我們預期收購佔地面積約500,000平方米的兩幅土地。我們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。相關地方政府部門並未根據投資協議項下最初預計的時間表完成出售項目土地的所需程序以便我們獲得該土地。為解決延期問題，我們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2014年按階段進行，公園部份將用到的土地程序預計將於2014年初宣佈。倘我們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2014年開始。我們還於2014年1月向海昌集團公司收購了一間項目公司（將負責上海項目的發展及運營）。

截至最後實際可行日期，相關當地政府部門尚未就我們的上海項目即將落戶的滴水湖地區發出任何規劃文件。上海項目的公園部分預計將佔地約320,000平方米。如果我們的上海項目在有關規劃文件發出後被當地政府部門認定為一個主題公園，則鑑於其規劃規模及預計投資額，根據主題公園意見其將會被歸入「中小型主題公園」類別，其建設須經上海市發改委核准，而後者會將該批准向國家發改委提交備案。由於國家發改委和上海當地政府部門尚未公佈主題公園項目審批的詳細規則，我們的中國法律顧問暫時無法就我們的上海項目的審批標準發表意見。然而，根據現行中國法律及法規以及我們的中國法律顧問的意見，我們並不知悉我們的上海項目在審批方面會遇到任何實質性的法律障礙。有關監管方面的不明朗因素的進一步詳情，請參閱「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－開發三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界面對不明朗因素。」

我們的動物

我們的動物系列概覽

我們是中國海洋及極地動物的飼養、養護及獸醫護理全面能力的領導者。我們的宗旨是透過教育及近距離體驗啟發我們的遊客愛護及保護海洋及極地動物。截至2013年12月31日，我們的動物系列包括約30種500多隻海洋及極地動物和40,000多條魚類、珊瑚及水母等動物，例如鯨鯊、沙虎鯊、雙髻鯊等10餘種大型鯊魚約500條。我們的海洋及極地動物系列

包括6個品種超過170隻企鵝、4個品種超過90隻海豹、4個品種超過120隻海獅、3個品種超過60隻海豚、超過30隻白鯨、8隻偽虎鯨、21隻海象和13隻北極熊。根據《中國水生野生動物》雜誌，我們海洋主題公園現時持有的水體量合共約為100,000立方米，按持有水體量計為中國最大的海洋主題公園運營商。此外，根據《中國水生野生動物》雜誌，我們擁有水體量達7,000立方米的水族缸，在中國的海洋主題公園運營商中屬最大。

採購動物

我們已建立起並主要通過以下方式擴大我們的動物種群：向外國動物供應商購買，向國內動物供應商購買或租用，通過動物救援行動及我們自身的繁殖工作添置。所有該等活動均由我們按照適用法律及法規進行，包括按照中國相關政府當局授出的相關執照和許可證的要求。我們亦須接受政府當局在我們對動物種群的日常照料中就我們運營各個方面進行檢查，如動物的數量、檢疫狀況及實際地點是否符合相關執照和許可證。

尤其是，我們目前的動物種群主要依靠向外國動物供應商購買及我們自身的繁殖工作。在向外國動物供應商購買動物時，我們須向參與管理和監管動物進口的各個政府機關取得包括進口批准、檢疫許可證、免稅證書及海關單據等文件。有關我們自身繁殖工作的詳情，請參閱「一 繁育」。

養護、護理及研究

我們就養護動物制定一套綜合的系統及工作程序。我們就我們的動物設立獨立的檔案，定期進行數據分析以反映走勢及潛在問題。

在建立養護動物的系統和工作程序時，我們已從國際及國內的水族館管理標準（包括該等由IMATA、IAAAM、ABMA及WAZA頒佈的標準）及國際質量保證認證體系中吸收了有益及適用的元素，例如有關動物進口和運輸、生活環境監測、檢查及飼料加工、消毒檢疫、醫療護理和培訓、動物文件備案及環境改善的標準、規則和程序。例如，於我們設立有關動物養護的飼養環境及水消毒的標準及程序時，我們已考慮美國農業部所採納的關於海洋哺乳動物池水的空間、水質、消毒等海洋哺乳動物管理的規定以及CRC海洋哺乳動物醫學手冊（一份專注海洋哺乳動物醫學及健康的國際刊物）所述的國際慣例。我們亦已考慮美國農業部所採納的以及上述手冊所述的有關動物飼養的飼養程序、營養及消毒的國際標準。此外，我們已採納農業部及其他中國政府機構頒發的國內規定及標準，例如與水生哺乳動物飼養設施、水族館水生哺乳動物馴化技術分類、水族館水生哺乳動物飼養水及水生哺乳動物血統記錄規格有關的規定及標準。我們會監察由飼料收購、檢查、儲存至加工及喂飼的整個飼養流程。我們亦建立內部動物養護中心，為我們的動物制定詳細的疾病預防措施，並持續作出投

資以改善獸醫能力，包括我們員工的醫療技術及我們使用的醫療設備。我們還成功對我們的動物實施了一系列的手術，例如加州海獅拔牙和海象拔牙、北海獅人工助產等，根據《中國水生野生動物》雜誌，該等手術屬國際領先及國內首創。我們是國內使用中藥治療海洋動物疾病的先行者並積累了豐富的經驗，並在日本水棲野生生物協會和第7屆國際水族館大會等多個學術會議上發表了相關的研究成果。儘管在運輸海洋動物方面存在技術上的困難，我們已成功完成10多種超過100隻海洋動物的運輸。

護理動物的安康是我們的首要任務。截至2013年12月31日，我們動物護理員合共逾600人，當中大部分在動物護理方面擁有五年以上經驗。有關我們動物護理員的詳情，請參閱「一員工一動物護理員」。我們各主題公園均設有內部動物研究中心，中心配備多種科研設備和專業科研人員專注海洋生物的科研工作。我們得到國際獸醫顧問及合作伙伴（包括國內外領先的水族館、主題公園及科研機構）的專家支援、指引及培訓方面的支持。我們大規模的海洋及極地動物養護工作亦為進行有關動物的科研提供豐富數據。截至2013年12月31日，我們在國內外主要期刊和各種專業研討會上發表文章50多篇，包括與中國科學院聲學所合作開展《海豚聲納信號的脈沖分解和特徵分析》、與韓國鯨類保護研究所和遼寧海洋水產研究院共同開展《斑海豹放逐和在渤海灣洄游路線的研究》、在第7屆世界水族館大會上發表《雲南白藥在海洋哺乳動物上的應用》、日本水棲生物學會的年會上發表《中草藥在海洋哺乳動物疾病中的應用》和在國際海洋動物訓練員協會的第40屆年度會議上發表《人工飼養條件下北極熊保育活動的開展》、《瓶鼻海豚和鎌鰭海豚在飼養和訓練方面的整合》、《從醜小鴨到白天鵝：帝企鵝Penna的故事》的演講等。

此外，基於我們領先的行業地位，自2005年起，我們屢獲邀請參與起草各項水棲動物飼養的行業準則，其中包括《水生哺乳動物馴養師國家職業標準》、《水生哺乳動物馴養師教程》、《水族館水生哺乳動物醫療檔案記錄規範》、《水生哺乳動物飼養設施要求》、《水族館水生哺乳動物飼養水質》、《水生哺乳動物譜系記錄規範》及《鯨類動物運輸操作規程》等十餘個行業標準。有關我們對全國及國際行業機構的參與詳情，亦請參閱「一獎項及會員一會員」。

我們的研究成果及出版刊物使我們成為獲國內外認可的於海洋主題公園行業非常有影響力的企業。我們相信，我們於海洋動物飼養、醫療護理及運輸等專業領域的努力創新亦對該行業的發展及完善有所貢獻。

我們亦於我們的主題公園配置優質生命維持系統，以為我們的動物模擬自然世界的生存環境，此乃我們動物養護及繁育工作的一項重要組成部分。我們基於適用性的原則購買該

等系統，並通常就主要設備種類組織競標。我們按技術規格及商業條款評估供應商的投標，及我們通過對技術規格及設備質量保證的水平以及其供應商仔細權衡後作出決定。

除於主題公園養護動物外，我們亦積極參與中國各地的保護及救援工作。請參閱「一 慈善及社區參與」

我們一直積極評估加入國際行業機構的契機，以根據國際標準改進我們的動物養護工作。我們通常是在充分了解成為有關組織的會員能獲得的實際益處以及我們在養護工作特定方面的自身需求後做出加入一個特定組織的決定。

如「一 獎項及會員－會員」一節所披露，我們是多個國際海洋和水生動物機構（如IMATA、IAAAM、ABMA及EAAM）的會員。其中，IMATA、IAAAM和ABMA是國際上認可的海洋動物培訓、醫療護理和行為管理以及環境豐盛且會為其會員提供先進技術和經驗的最新動態及交流會員專業知識的定期刊物的機構。我們打算，同時亦正評估加入其他國際機構（如WAZA）的可能性。展望未來，我們承諾，將在上市後的年度報告當中披露我們遵守與我們動物採購及養護有關的中國或國際動物組織的相關標準的合規情況。

除參加國際組織之外，我們還以務實的態度採用國際上動物養護方面最好的方法。例如，我們不時邀請來自國際機構的高級且具豐富經驗的業內代表來我們的主題公園分享他們的經驗。我們還組織培訓講座、技術研討會和工作坊，邀請國際海洋動物專家來我們的主題公園給員工進行海洋動物護養及醫療護理方面的培訓。我們還會派遣我們的員工出席國內和國際行業會議和研討會，以了解業內最新發展動態，並為員工提供赴聲名享譽國際的水族館參觀和學習的短期集訓機會。

繁育

我們已建立鯨豚類（如鯨和海豚）、鰭腳類（如海獅和海象）、企鵝類的繁育中心和北極熊人工育幼中心。我們與領先的科研中心合作開展動物繁育方面的專項課題，例如與中國科學院水生動物研究所合作開展《中國水族館鯨類物種養殖記錄的今昔調查》、與東北林業大學合作開展《企鵝譜系研究》等。

我們的繁育計劃非常成功及具創新性，在不到十年的時間里，我們已成功繁育出150多隻的海洋動物（包括帝企鵝、王企鵝、巴布亞企鵝、跳岩企鵝、北極熊、南美海獅、加州海獅、南非／澳大利亞毛皮海獅、斑海豹、偽虎鯨及瓶鼻海豚等）以及大型鯊魚（包括黑鰩

鯊和白鰭鯊)。其中，我們擁有全球數量最多的人工繁育帝企鵝和北極熊，分別為16隻及7隻。根據《中國水生野生動物》雜誌，由於我們繁殖的75隻南美海獅，我們亦被公認為於南美海獅繁育方面世界領先的組織。根據《中國水生野生動物》雜誌，我們於中國首次成功繁育跳岩企鵝及世界首隻偽虎鯨。

憑藉我們強大的海洋及極地動物種群及成功的培育計劃，我們不僅逐步降低因喪失我們主題公園任何單一焦點動物而導致業務受干擾的風險，同時亦降低我們從外部供應商採購動物的需要以及就新採購產生的龐大成本（儘管我們與該等供應商擁有良好的關係）。該等動物的成功繁育不但證明了我們在海洋生物繁育方面的技術實力，亦為我們主題公園於動物來源方面的可持續發展提供了有力支撐。

動物福利與保育合作

回顧我們的歷史，我們一直致力於提高動物福利方面的研究。我們為動物提供適宜的生存環境、合適種群數量和性別組成以及合理的營養搭配來滿足動物的生理需要。我們已成立團隊，致力於豐富動物的環境及專注於調整和管理動物情緒方面的研究。

與此同時，為受惠於動物養護的最新發展及提升我們的知名度，我們與多家知名的研究院及同業機構建立動物養護合作伙伴關係。彼等包括與知名國際主題公園西班牙團圓娛樂公園集團、德國柏林動物園、香港海洋公園、台灣花蓮遠雄海洋公園簽訂戰略合作協議以及持續加強與中國科學院和其他科研機構的互相協作及支持關係。我們亦與國外水族館及海洋主題公園維持緊密聯繫，包括美國聖地亞哥海洋世界、西班牙巴塞羅那水族館及日本白浜冒險世界等。2011年10月28日，我們代表中華人民共和國農業部向香港海洋公園贈送三隻人工養殖的斑海豹作為禮物。其被視為中國和香港在水生野生動物保護合作與交流領域的一個里程碑。這不僅充分體現了我們在海洋動物的繁育和運輸技術方面的實力，亦積極促進了中國和香港之間海洋動物保育工作合作。我們亦已成立了與國內外多家動物保育機構開展物種交換的項目，共同致力於保護海洋生物基因的多樣性以及建立優良的海洋生物繁育體系。

主題公園的運營

我們管理主題公園的運營的宗旨為向遊客提供高質量的滿意的服務。

標準化管理系統

為向我們的旅客提供滿意及切合主題公園的體驗，自2011年起，我們實施一套全面的約300項的標準，以管理我們主題公園營運的多個方面，自財務、人力資源及營銷至安全及

緊急應對、設備管理及動物飼養。該等標準為我們於2010年參加國家旅遊局組織的全國旅遊標準化試點工作的成果，於該期間，我們憑藉我們過去管理主題公園的經驗進一步改善我們的營運系統，除引入約100項外部標準外，我們設計出超過200項企業級的標準。我們於2011年通過國家旅遊局的驗收，成為中國首批旅遊標準化示範單位。

除參與編製國家級標準外，我們亦透過分享我們的管理經驗、行業專業知識及獨有的主題公園產品參與地方標準化的制定。例如，我們於2012年草擬有關海洋動物表演的技術標準，成為大連業內的地方標準。

場地管理及員工培訓

我們透過嚴謹的場地管理及定期員工培訓實施我們的標準化管理系統。主題公園的場地管理工作，是基於明確釐清不同級別員工各項職責的詳細規則、有效的監督和合適的獎勵政策。我們的管理層定期考察主題公園設施，並頻繁地測試各項服務。我們亦已建立表現評估計劃，據此，我們定期評估場地員工的表現。我們亦已派遣員工監督主題公園的外包工程，以確保有關工程符合我們的質量標準。

我們亦要求員工參加定期及特別培訓課題，涵蓋職業安全、服務技巧及業務管理等主題，以使員工擁有必需的技能組合為旅客帶來我們預期的優質服務。

服務

我們會設定年度資本投資預算，適度升級我們的產品和服務以及增加景點。此外，我們尋求創新產品和服務，並開發特色主題商品以促進園內的消費。我們亦採納靈活的年卡政策以及針對不同公園的個性化的營銷策略提升淡季的收入。我們通過遊客調研收集遊客的遊園經歷及對我們的服務的意見和建議，持續改善我們主題公園的服務。

此外，我們已引入，並將持續評估引入新互動體驗的機會，以驅動我們遊客於園內的進一步消費，例如，我們近期引入我們員工現場手工製作的毛絨玩具。我們亦一直考慮開發能即時顯示附近餐廳及零售商店推介的智能手機應用軟件。

銷售

為提高到訪量及重遊可能性，並吸引對我們的品牌具有不同認知的潛在遊客，我們已就主題樂園設立多樣化的銷售渠道組合，當中包括：

- *直銷*：我們力爭在主題樂園入口處吸引個人遊客，並將繼續就此提升我們的產品和服務質量，強化品牌吸引力，藉以提高我們的品牌認知度。此外，我們在樂園組織主題活動及市場推廣活動，以加強我們的品牌忠誠度。

- **團體銷售：**我們與帶團遊玩我們樂園的全國及地方性旅行社或其他旅遊中介機構建立長期合作伙伴關係，而該部份遊客預期會隨著當地旅遊市場的發展及我們品牌認知度的加強而同步增加。同時，我們根據團體遊客的來源開發了不同團體銷售渠道，例如中小學生、親子遊、大學生、企事業團隊以及各行業合作伙伴，並根據不同市場的細分，舉辦不同的市場推廣活動以及促銷政策，建立不同銷售渠道。
- **網上銷售：**鑒於網絡購票的遊客在近年呈現出激增態勢，我們各個主題公園已於2013年開始採用由信譽良好的網絡票務代理商提供的網絡推廣及電子商務服務。我們也不斷加強網絡宣傳力度，2013年網絡票務銷售額大幅上升。有鑑於此發展態勢，我們也正在積極整合各主題公園所使用的網絡平台，並計劃於2014年建立一個統一的由持有運營執照的第三方運營商運營的全國網絡售票平台，於第三方運營的全國性商家對客戶網站開設視覺旗艦店，並與網上旅行代理網站建立銷售代理關係，從而順應我們所觀察到的中國遊客的網絡購物潮。於往績記錄期間，我們尚未建立我們本身的網絡票務網站。我們與第三方網絡票務網站合作，通過網上渠道銷售門票。

此外，我們針對我們的忠誠客戶推出高附加值的會員銷售計劃。我們的主題公園為擁有不同消費需求的不同遊客開發多種年卡選擇（就類別、福利組合及定價而言）。我們已經確定我們年卡的追捧度，其購買者通常為我們的忠實客戶。我們會定期舉辦會員專屬活動，邀請會員參加，並加大會員福利。我們也正計劃於2014年在全國範圍內推出海昌（中國）會員俱樂部，屆時將推出更多福利。

我們不斷評估傳統及新興銷售渠道的效率及效益，從而可憑藉最具成本效益的方式成功吸引我們的潛在遊客。

營銷

我們於集團及項目公司層面均設有專責營銷部門，擁有專業的營銷團隊將近150人，並通過加強集團總部與項目公司之間的溝通渠道管控，項目公司和項目公司之間的互通協助，以及專業不間斷的培訓發揮顯著作用。

我們的營銷工作致力於爭取高利潤入場人次、增加園內人均消費及建設我們品牌價值。我們在兩個層面管理我們的營銷活動：於集團層面的全國性品牌建設以及於主題公園營運公司層面的地區及地方品牌建設。我們集團層面的工作包括透過全國性媒體展開大型廣告活動，如透過與娛樂、教育及兒童電視節目合作宣傳我們的品牌及人物，協調我們所有主題公園舉辦的主題特別活動，以及支持並贊助具全國影響力的知名互聯網網站舉辦的線上及線下活動。我們亦和全國航空的行業巨擘進行合作，發掘並開拓交叉營銷及資源共享商機。

我們主題公園營運公司通過利用傳統媒體和新媒體，制定並發佈區域內廣告，為項目所在地舉辦並推廣有影響力的宣傳活動策劃、維護公共關係、制定銷售計劃、提高我們的品牌在其各自區域的影響力，並制定全年、節慶、季節性及系列性品牌宣傳活動，我們的工作重心在於增強地區公眾對我們主題公園的認知與參與程度，並拉動入園客流及人均消費。並通過市場調查及運營數據分析，持續評估我們市場滲透率、營銷渠道開拓模式、營銷活動推廣影響及盈利能力。

入場門票定價

我們透過兩個層面的定價管理系統釐定我們入場門票的價格，項目定價管理－由我們的營銷、財務及營運部門及項目公司的管理層組成，負責評估有關定價資料，並向集團公司的定價管理委員會呈交定價建議書，定價管理委員會由我們的營銷、財務、營運、規劃、法務部門及高級管理層組成，負責審批及監控任何定價建議書的實施。我們就個別主題公園的定價決定乃根據我們對一系列因素的評估作出，該等因素包括地方及國家定價法律、地方經濟發展、與我們主題公園定位相似的地方競爭對手收取的價格、我們目標客戶的消費能力、我們對未來年度潛在遊客流量的估計，以及我們為合理迅速收回初始資本投資所需的價格水平。大連老虎灘海洋公園的門票價格須遵照與虎灘樂園商議的年度合作協議內的規定。請參閱「－海洋主題公園－大連老虎灘海洋公園」及「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－倘我們未能維持與虎灘樂園的售票合作安排或於執行安排的條款時遇上困難，我們從大連老虎灘海洋公園獲得的收入可能受到不利影響。」

我們為主題公園釐定門票價格及其後任何價格調整之前，通常進行廣泛的市場研究，包括諮詢有關政府機構、行業協會及消費者代表。當評估作出任何價格調整的可能性時，我們考慮我們主題公園的市場需求及我們競爭對手作出的定價舉措。我們通常於為主題公園增添大量新景點時調升價格。按照中國相關法律規定，我們於大連等若干城市作出調升門票價格的建議時，須取得地方定價監管機構的批准，及我們的主題公園均遵守相關法律及批准。

除標準價格外，我們亦向旅行社及第三方網站提供折扣門票，視乎我們對當地旅遊業狀況、合作的盈利、消費能力及遊客潛力等因素的評估而定。我們亦設有單一成人及兒童及家庭的全年通行證，以吸引並回饋忠誠客戶，並穩定淡季的收入。我們經營部分鄰近主題公園的配套商用物業，我們亦提供「全園通行」套餐以吸引更多遊客，如煙台兩岱山溫泉度假村住宿遊客可享受購煙台鯨鯊館門票「買一送一」的優惠等。

配套商用物業的營運

概覽

我們通常將配套商用物業作為主題公園項目發展過程中一個組成部分發展，相同的項目公司負責實施一個綜合項目設計，涵蓋主題公園及其配套商用物業。基於這項設計，項目公司通常在購入項目土地時已理解到，主題公園及其配套商用物業均會分階段建設，最終形成一個綜合主題公園項目，為遊客提供「一站式」旅遊休閒體驗，並為鄰近地區的整體繁榮作出貢獻。與我們這些主題公園項目的整體定位相配合，在配套商用物業經營的業務主要包括旅遊及休閒產品的供應商，如餐廳（快餐連鎖店以至高級餐飲場所）及娛樂場所，均充實了我們主題公園遊客的整體旅遊體驗並為鄰近地區的居民服務。此外，我們開發的服務式公寓甚至在旅遊旺季酒店都客滿時亦可以向主題公園遊客提供住宿，以此作為他們的替代選擇。另一方面，作為服務公寓的一種促銷手段，我們計劃向服務公寓的業主提供門票價格打折或其他優惠。除了向第三方出售或出租我們的配套商用物業，我們也正在考慮發展在該等物業經營的自營業務，如面向兒童的遊戲節目及其他娛樂節目，提升我們在主題公園內主要產品的價值鏈。

於2013年12月31日，我們已完成位於天津、青島、成都、武漢、大連及煙台這六個城市的總樓面面積約為174,362平方米（包括於2014年1月收購位於大連的2,299平方米）的配套商用物業項目或項目階段。於2013年12月31日，我們發展中的物業項目或項目階段位於成都及天津這兩個城市，總規劃樓面面積（包括地下樓面面積）約為105,132平方米。我們亦於武漢及天津持有總規劃樓面面積（包括地下樓面面積）約371,291平方米供未來發展。此外，於2013年12月31日，重慶加勒比海水世界（為將由我們收購的新增主題公園之一）已完成總樓面面積約46,191平方米的配套商用物業及擁有總規劃樓面面積（包括地下樓面面積）約54,095平方米的持作未來發展商用物業。於2013年12月31日，估計由我們及新增主題公園就發展中項目及未來發展項目產生的總開發成本分別為約人民幣202.8百萬元及人民幣1,608.5百萬元。預計2014年我們將會就我們所擁有的項目及新增主題公園產生人民幣565.4百萬元的開發成本。

於2010年、2011年、2012年及截至2013年9月30日止九個月，來自我們物業發展及持有分部的物業銷售額分別達人民幣397.8百萬元、人民幣133.0百萬元、人民幣230.3百萬元及人民幣125.5百萬元，而同期來自我們該分部的配套商用物業的租金收入分別達人民幣15.2百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣21.5百萬元。

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. 假設重慶海昌加勒比海的收購已於有關物業估值報告日期完成。
5. 在此列中顯示的建築面積包括與已售物業有關的地下建築面積（物業所有權證上未作記錄）。
6. 大連配套商用物業大連漁夫碼頭並未經由我們開發，而是近日由我們收購，於2013年12月31日，我們收購的該物業總建築面積為10,371平方米。已於2014年1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。

配套商用物業的管理

我們的商用物業業務部負責配套商用物業的管理、銷售及租賃。我們針對找尋穩定回報的投資者以及中高端休閒度假住客進行銷售。

銷售及租賃策略

在項目設計階段，我們通常依據多項因素來決定鄰近主題公園的配套商用物業的規模基準和用途，例如我們的整體發展策略、配合我們在有關地區整體定位的物業規劃用途、我們的預測現金流量需要、當地對各類商用物業的需求，以及物業在其他用途下的預測收入與利潤。此外，我們通常在展開建設工程前先找尋配套商用物業的潛在商戶，以幫助我們決定空間規劃。我們可以因應繼後的發展而在項目發展階段及在項目建設完成後調整特定配套商用物業的銷售及租賃策略。

現時，我們各類主要配套商用物業的典型銷售及租賃策略如下：

- 供休閒購物及主題餐飲的物業。關於為零售和餐飲而發展的物業，我們可向有興趣在主題公園內進行投資的業務經營者銷售及出租物業。如我們認為某門業務切合我們的整體發展策略，符合附近地區需要且我們有足夠資源管理該等業務，我們亦可在若干物業內開業自營。
- 服務公寓。我們出售幾乎全部所發展的服務公寓。
- 主題體驗酒店。鑑於主題公園訪客（特別是外地訪客）帶來龐大的住宿需求，我們亦經營酒店作為主題公園業務的配套服務，如位於大連發現王國（即其中一個新增主題公園）附近的大連發現王國酒店。

物業銷售

我們的商用物業業務部主要負責制定我們配套商用物業的營銷及銷售策略，並管理整體銷售流程。我們銷售物業各項目公司擁有專門的部門及職員，負責實施本集團制定的策略。

不同項目的營銷及銷售策略各異，取決於多種因素，包括主題公園周邊配套商用物業的定位、市況、我們的現金狀況、規模、項目位置、銷售時機、目標客戶群體及商用物業市場監管環境的最新變動。我們通過商用物業經營的若干方面（如產品定位、定價、廣告投放及銷售渠道使用）實施營銷策略。

我們通過分析潛在買家及其租賃物業的回報開始進行物業營銷工作，隨後根據潛在客戶的估計租金及估計投資回報率提出我們的銷售價格。我們的營銷策略側重於為潛在買家提供以事實為基礎的宣傳材料及給物業制定合理的定價。

在考慮到我們競爭對手推出的營銷和定價活動以及交易量和合同平均售價的變化等因素後，我們也可能開展多種促銷活動。我們典型的促銷活動包括(i)為全額付款的客戶、向我們購買新產品的現有客戶或向我們推薦新客戶的現有客戶提供折扣；(ii)在週末、節假日及特別活動時提供季節性折扣；及(iii)對絕大部分已出售的項目的單位給予特別折扣。

經考慮項目公司的需求、項目特點、項目規模、預期銷售進度及可用銷售渠道等多項因素後，我們配套商用物業的銷售渠道亦因物業不同而不同。我們的銷售策略包括成立我們自身的銷售團隊、與部份代理建立獨家銷售代理關係或將我們自身的銷售團隊與外部銷售代理進行合併。

我們計劃按買賣合同（包括預售合同）所規定時間框架將物業交付予我們的客戶。我們將物業交付予客戶之前須取得適用工程竣工驗收表格。為確保所交付物業令人滿意，我們對物業進行自檢並於預期交付日期之前安排買家對其所購買物業進行檢查。

我們的商用物業營運部門亦負責我們的售後客戶服務，包括協助我們的客戶取得個別單元的個別物業權證、聯絡物業周邊的房地產中介給予折扣以及從我們的專業客服員工處收集客戶的投訴及建議。

商業租賃

在進行租賃業務時，我們致力於與我們的租戶維持長期關係以及保持一個平衡的租戶組合。我們的商用物業業務部負責制定有關我們租賃物業的策略，例如展開有關改良租戶組合及行業配搭的研究。特別是，我們物色那些可以幫助我們提升本集團主題公園的品牌及知名度的租戶。

業 務

目前，我們的租戶主要包括專注於提供休閒體驗的業務，如餐廳、酒店及攝影工作室等。我們的租期通常介乎5年至15年。我們通常基於市場需求及租賃物業的建築面積等因素進行租賃。我們亦可能同意與部分租戶訂立以營業額為基準的租約，據此我們於有關租期內根據租戶的營業額按比例地收取租金。就年期超過1年的租約而言，我們通常亦將納入租金增加條款，據此，租金可能會按租約期內的百分比增長。我們通常要求租戶提前（即於相應期間開始前）支付租金。按照市場慣例，我們還可能授予部分租戶免租期，在此期間，他們可進行裝修及開始業務的初始營運而僅需支付水電費。

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月，來自我們的商業租賃業務的租金收入分別為人民幣15.2百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣21.5百萬元，分別佔同期總收入的1.9%、2.0%、2.2%及2.8%。下表載列所示期間或所示日期有關我們商業租賃業務及新增主題公園的若干業務信息（就「－ 配套商用物業的管理－ 商業租賃」一節的餘下部份而言，可供我們參考的包括經擴大集團假設完成收購事項）。

擁有配套商用 物業的城市	於12月31日及截至12月31日止年度												於9月30日及截至9月30日止九個月			
	2010年				2011年				2012年				2013年			
	可租賃建 築面積 ¹	租用率 ²	ARR ³	WARR ⁴	可租賃建 築面積 ¹	租用率 ²	ARR ³	WARR ⁴	可租賃建 築面積 ¹	租用率 ²	ARR ³	WARR ⁴	可租賃建 築面積 ¹	租用率 ²	ARR ³	WARR ⁴
(平方米)	(%)	(人民幣元/平方米/天)	(平方米)	(%)	(人民幣元/平方米/天)	(平方米)	(%)	(人民幣元/平方米/天)	(平方米)	(%)	(人民幣元/平方米/天)	(平方米)	(%)	(人民幣元/平方米/天)	(平方米)	(%)
成都.....	15,159	99.1	0.81	1.19	15,159	99.1	0.52	1.35	15,159	24.7	1.02	1.26	20,050	100.0	2.31 ⁵	1.17
煙台.....	10,649	零	零	零	10,649	64.4	0.56	1.69	10,649	76.0	1.38	1.69	10,649	76.0	1.59	1.69
武漢.....	-	-	-	-	-	-	-	-	40,761	1.5	2.18	1.58	40,761	1.5	2.07	1.58
青島.....	16,735	70.9	2.34	1.67	16,735	70.9	1.64	1.67	16,735	70.9	1.67	1.67	16,735	70.9	1.72	1.70
重慶.....	24,437	18.7	0.40	0.84	24,437	31.0	0.40	0.67	24,437	18.7	0.40	0.70	24,437	18.7	0.67	0.90

附註：

1. 可租賃建築面積是指，於特定日期，我們就相關城市的配套商用物業而言持作投資物業的總建築面積。
2. 租用率是指，就有關城市的配套商用物業而言，於有關期間的最後一日，通過將我們已經出租的持作投資物業的建築面積除以可租賃建築面積而得到的百分比。
3. ARR是指平均租金率，就有關城市的配套商用物業而言，租金率是用以下公式計算得出：

$$\text{ARR} = \frac{\text{於有關期間該項目的租金收入}}{\text{可租賃建築面積} \times \text{租用率} \times 360 \text{ (或270 (截至2013年9月30日止九個月))}}$$

業 務

4. WARR是指加權平均租金率，於特定日期，就有關城市的配套商用物業而言，租金率乃由(a)指定將用於各租約的租金率總和乘以該租約指定的出租建築面積除以(b)各租約中指定的出租建築面積總和。
5. 為計算成都截至2013年9月30日止九個月的ARR，成都配套商用物業截至2013年9月30日的租用率未計入於2013年9月簽訂的租約的物業建築面積（達16,305平方米），因為該等物業對截至2013年9月30日止九個月成都的租金收入貢獻甚微，且在計算租用率時將其加入可能使期內計算得出的ARR出現明顯偏差。在計算ARR時使用的成都項目截至2013年9月30日止九個月的租金收入未排除租約於2013年9月簽訂的物業貢獻的收入，因為該收入對ARR的計算結果不會構成重大影響。

下表載列按於2013年9月30日到期條款劃分的由我們根據出租建築面積持有的租約明細。

期限	10年或以上	5年或以上 但少於10年	少於5年
出租建築面積（平方米）	35,885	2,558	15,604

持續控制物業

我們於集團層面及項目公司均設有職能部門，負責對我們配套商用物業項目的物業管理實行整體控制。我們通常會施行全面的物業管理計劃，以確保配套商用物業項目整體的優質定位及形象。該計劃列明保安、清潔、客戶服務及設施維護以及物業管理其他方面的具體要求。我們將保安、清潔及客戶服務等常規物業管理服務外判予我們透過招標程序甄選的第三方專業服務供應商，而該等供應商將受我們的物業管理團隊監管以提供優質服務，從而配合我們的自身業務。

我們致力於向我們的物業業主提供最佳服務，如就裝修、業務經營及維持市場秩序提供指引及協助確保有關業主或租戶充分遵守有關法律法規，包括取得特定批文的規定。

在經營毗鄰的主題公園的同時，為維持配套商用物業的商業價值，即使在交付物業予買家後我們仍繼續為配套商用物業提供全面管理，這使我們可靈活調整配套商用物業內的商戶組合。我們相信，我們對物業的持續營運控制有助提升物業價值，增加現有客戶再一次購買物業的機率和客戶介紹新買家的機率。為確保在我們的配套商用物業內所經營的業務符合我們項目的整體定位，我們會審核我們所持有物業有潛力的租戶的資料。對於我們已出售的物業，我們將與物業買家就甄選租戶保持持續溝通（包括推薦潛在候選人），以達成相關物業的規劃定位。

客戶

我們的主要客戶為主題公園遊客，透過購買門票及園內消費為我們帶來收入。我們的收入亦來自購買我們所出售商用物業的買家以及其他客戶，如光顧我們管理的配套商用物業店舖的顧客及租賃我們所持配套商用物業的租戶。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的最大客戶分別佔我們總收入約4.7%、4.8%、3.3%及4.1%，而我們的五大客戶分別佔我們總收入約18.7%、14.4%、12.4%、17.9%。我們的董事確認，於最後實際可行日期，我們的所有主要客戶均為獨立第三方，且概無我們的董事或其聯繫人或據我們董事所知擁有我們已發行股本超過5%的我們現有股東於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。

主題公園遊客

我們將我們主題公園的遊客分為兩類：來自我們主題公園營運地區以外的外地旅客及居於我們主題公園營運地區鄰近城市的當地遊客。前一類訪客通常透過參加已與我們訂立合作安排的旅行社的組團來到我們的主題公園，他們的園內消費相對較低。而後者通常自行直接入園遊玩，我們相信，他們的園內人均消費普遍較高，同時再次重遊的機率較高。

此外，我們發現，隨著國內對我們品牌的認可、交通基礎建設不斷完善及中國個人旅客數量增加，並非透過旅行社而自行入園的遊客穩定增長。這部分日益增長的旅客類別於園內消費一般較高，預期他們對我們收入的貢獻日漸重要。

配套商用物業客戶

針對特定項目的定位，我們通過定性與定量分析結合對購買我們商用物業的客戶進行廣泛的調查。我們還通過考慮地域、需求驅動（作投資用途或自用）、年齡、個人資料及經濟狀況等多種因素評估我們潛在客戶的需求及購買力。我們商用物業買家的地域及社會經濟背景各異，然而我們的買家主要為意向投資規模介乎人民幣2百萬元至人民幣5百萬元的投資者，他們至少是中等收入的城市居民。該等買家或會在所購買的物業內經營業務或持有該等物業作投資用途。

有關我們租戶客戶的詳情，請參閱「一 配套商用物業的營運 — 配套商用物業的管理 — 商業租賃」。

項目開發程序

我們按照程序對各主題公園（包括主題公園及其配套商用物業）進行開發，而該程序將由我們根據我們於中國各地擴展業務的最新經驗持續更新。我們通過實施綜合開發方式開發我們的項目，據此，主題公園及其配套商用物業從一開始就作為在同一個項目的兩個相輔相成的組成部份而設計。在此基礎上，我們的項目公司通常將主題公園及配套商用物業視作整個項目開發過程中的一個不可分割的部份而收購項目土地並根據整體項目設計分階段發展主題公園及其配套商用物業。

各項目的開發週期（自收購項目土地、取得國家發改委批准項目工程動工至竣工及主題公園及／或其配套商用物業開始營業）不盡相同，自收購土地至主題公園開始營業所需時間通常約為二至四年，而大部分項目工程一般約於兩年內竣工。

項目規劃

我們考察中國各城市及場址以物色潛在發展機會。我們亦定期獲地方政府邀請以商討潛在主題公園商機。我們設有多個內部部門及管理委員會以及聘請外部顧問來評估潛在發展商機。我們的現有項目均經過完善的篩選程序（包括與地方政府機構進行詳盡討論、多次實地考察及完善的市場研究及分析）甄選。

自2002年開發大連老虎灘海洋公園以來，我們已制定並大致上依照一套經測驗的城市及選址指引，據此，我們考慮的因素包括我們項目的潛在客戶（包括本地居民及外地遊客）及其消費能力、擬建項目是否符合我們的整體品牌及發展戰略、競爭及地方政府支持等。

於完成必要的項目可行性研究及釐定擬建項目規格的大綱後，我們一般與有關地方政府機構訂立框架協議或諒解備忘錄。其後，我們將委聘第三方機構進行詳細的項目可行性研究、完成產品定位及完善項目的概念規劃，然後將呈交有關地方政府機構並與其達成協議。

土地收購

一旦我們決定承辦項目開發，我們將設立項目公司向地方政府機構收購有關土地使用權。我們一般於當地政府機構正式啟動出售有關土地使用權程序前與地方政府機構訂立投資協議。根據我們訂立的相關土地使用權出讓合同的具體條款及條件，投資協議一般訂明我們投資的條款及條件，例如地盤的佔地面積及估計地價、土地收購時間表、項目開發時間表及我們的投資承擔。

我們將利用針對地方政府就有關地區的需要及城市規劃提議制定的全面發展計劃，於地方政府機構舉辦的土地出售程序中競投土地使用權，且通常我們能夠以具競爭的價格取得主題公園及其鄰近商用物業的土地使用權。雖然主題公園意見要求用於主題公園的地塊須由政府供應並禁止將批准用作主題公園開發的土地用於酒店或其他非主題公園開發項目，我們相信，我們根據綜合設計規劃開發主題公園及其配套商用物業的綜合模式具有可持續發展性，且不會受到主題公園意見的嚴重影響，因為主題公園意見並未禁止開發綜合主題公園及其配套商用物業的綜合設計，且我們一直並將繼續將獲授的主題公園用地僅用於開發主題公園，而非其他用途。此外，我們相信我們的綜合開發方式在配套商用物業用地的公開招標、拍賣或掛牌程序中將賦予我們競爭優勢－儘管我們須單獨競標該土地。

項目設計

我們的項目公司與我們的內部規劃設計部門及我們的外部設計設計師及建築師在總體規劃、建築設計、景觀設計及室內裝飾裝修設計方面緊密合作。於項目設計階段，我們確定主題公園及配套商用物業的定位，並密切監督和檢查外部設計師及建築師的表現，確保具體項目的設計符合我們的整體品牌及開發策略，並反映我們對目標市場的了解。我們與國內外知名的大型主題公園及水族館的設計師及建築師密切合作（如Forrec Ltd.、AECOM Technology Corporation、GGE、Callison及Romero VanRell Jeng & Associates等）。

項目建設

位於我們總部的工程部門負責項目的整體建設。基於其於開發我們六個海洋主題公園的經驗，我們的工程部門對極地海洋相關建設具較強的工程及管理技術。通過該等經歷，我們已綜合並完善了極地海洋相關工程項目有別於一般建設項目的管理流程及工藝技術。

各項目公司負責依據工程部門的整體指引及監督來管理各項目開發的日常營運。我們高級管理層負責監察建設階段並審批及監察主要建設工程技術規劃的執行。我們總部的工程部門負責審閱項目公司呈交的每月及年度建設工程時間表，並透過審閱圖片及視頻及實地到訪等多個渠道，監督各建設階段及重要技術程序。


我們將建設工程外包予通過投標程序甄選的第三方建設承包商。項目公司監控整個建設流程，確保建設工程的質量及進度符合我們的項目計劃。我們亦委聘第三方監理公司，委派人員到場監督建設工程的質量、進度及安全。我們亦透過詳細的成本估計、合理的建設計劃、有效的採購程序及嚴格審核付款賬單密切關注我們的建設成本。

為確保項目建設符合我們的規格，我們已為建設大型項目工程的主要第三方承包商及第三方分包商制定一套標準合約及條款。該等合約涵蓋我們建築工程管理的各個方面，如技術規格、建築工程時間表、定價及質量控制與反貪腐事宜等。

我們的品牌及知識產權

我們的品牌

我們的主題公園均以其各自的品牌經營，通過提供優質服務，各品牌在其各自地區市場廣受歡迎並贏得當地及地區的認可。

我們自2012年底以來一直在評估將旗下的海洋品牌合併到我們的一個全國性品牌海昌中國旗下，並已於2013年底推出全新的品牌建設活動，以振興、國際化和提升我們的品牌。該活動將我們主題公園的地方品牌合併至全國性品牌海昌中國旗下，而將在地方市場大受歡迎的個別品牌保留作次品牌。

我們銳意將海昌中國打造為休閒旅遊業的國際知名品牌，透過提供創新的休閒旅遊產品，為遊客提供超凡的體驗。我們計劃分三階段實施我們的新品牌建設計劃：

- 第一階段：我們已清晰界定並改善了新品牌建設及設計，並於2013年開始實施我們的全新視覺識別系統。新品牌建設將分階段推出，於我們各主題公園逐步採納新品牌形象，同時在採納時召開新聞發佈會。與此同時，我們將利用傳統及新媒體渠道來宣傳我們的新品牌，以贏得我們主要客戶及供應商的認可。
- 第二階段：我們計劃於2014年廣泛宣傳我們的新品牌。我們將在標語、核心價值及實物展示方面統一品牌建設渠道，並推出全國性的公關活動。此外，我們計劃於有關地區市場上的不同媒體（包括行業聚焦媒體及一般大眾媒體）刊登廣告，以及直接播放針對潛在遊客的電視廣告。我們亦將利用新興媒體如網站、「自媒體」、社交媒體和微電影等。




- 第三階段：我們計劃擴大我們品牌建設活動的覆蓋面，新品牌建設預期於2015年見效。我們將就推出新產品維持持續的廣告流量並經常召開新聞發佈會。我們將選擇性地與國際知名業者建立更緊密的戰略合作關係及尋求企業贊助，以加強我們的品牌建設及延長我們的專有產品鏈，如開發特色商品及製作極地動物卡通及專有品牌電影。

展望未來，我們計劃在各個主題公園舉辦聯合海昌中國及相關地方品牌的年度營銷活動，以提升我們現有和潛在客戶和當地政府機構對我們的品牌認知度和關聯度，進而通過大眾的口碑傳播來提升我們的市場影響力。同時，我們計劃利用我們的品牌影響力、知識產權及長期戰略合作伙伴尋找新的投資組合與市場機會，在新媒體、演藝娛樂及消費產品方面取得持續發展。

媒體關係

為保持我們各個品牌質量及受歡迎程度，我們亦已制定一套措施處理突發新聞報道等公共關係事宜。我們各項目公司均有負責例行新聞發佈的發言人，並成立媒體控制團隊就監察新聞及回應我們園區的突發新聞報道起草計劃。集團公司層面的工作團隊將指導、協調及監督項目公司的工作。我們已制定詳細的工作計劃以應對各種媒體，包括與媒體維持日常關係、協作進行新聞發佈及於特殊情況下的危機管理。

知識產權

我們注重提升我們的品牌形象並藉助廣泛的商標註冊來保護我們的品牌形象。我們以等商標開展業務並已就我們的主題公園註冊域名。我們正於中國內地及香港申請商標的註冊，包括及。請參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－B.有關本公司業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。截至最後實際可行日期，我們並未知悉於往績記錄期間有任何第三方侵犯我們的知識產權且我們亦未侵犯任何第三方的知識產權。與我們所使用的部份商標的註冊有關的風險，請參閱「風險因素－與我們的整體業務有關的風險－我們可能無法在香港註冊我們的商標」。然而，由於該等標識主要用於全球發售及上市，我們認為即使其無法在香港註冊亦不會對我們於中國內地的業務經營產生重大不利影響。

獎項及會員

以下為我們及新增主題公園獲授的部份獎項以及行業協會及社會組織的會員資格。部分獎項如科普教育基地及國家文化產業示範基地亦為我們帶來直接經濟利益，使我們享有較低貸款息率、政府直接補助及稅務減免或豁免。

獎項

獎項名稱	獲獎機構	頒獎機構	獲獎年份
極地科普教育基地	我們所有海洋生物 主題公園不包括 煙台鯨鯊館	國家海洋局極地考察 辦公室	2002年至 2011年
中國旅遊風雲榜2012中國 高端旅遊品牌TOP10	大連海昌旅遊集團	第一旅遊網	2012年
國家AAAAA級旅遊景區	大連老虎灘海洋公園、 大連發現王國	全國旅遊景區質量 等級與評定委員會	2005年、 2007年
國家AAAA級旅遊景區	青島極地海洋世界、 成都極地海洋世界、 武漢極地海洋世界、 天津極地海洋世界、 重慶加勒比海水世界	全國旅遊景區質量 等級與評定委員會	2008年至 2013年
2012年度中國優秀遊樂園	重慶加勒比海水世界、 大連發現王國	中國遊藝機遊樂園協會	2013年
2011年度網友喜愛的 主題公園	大連發現王國	中國旅遊產業發展 年會組委會	2012年
「地球一小時」環保大使	大連老虎灘海洋公園	中國「地球一小時」 組委會	2003年
大連市民喜愛的商標	大連老虎灘海洋公園	大連市消費者協會	2002年

業 務

獎項名稱	獲獎機構	頒獎機構	獲獎年份
全國野生動物保護 科普教育基地.....	大連老虎灘海洋公園	中國野生動物保護協會	2005年
國家文化產業示範基地.....	大連發現王國	文化部	2008年
全國科普教育基地.....	青島極地海洋世界	中國科學技術協會	2012年
中國休閒創新獎 主題公園創新獎.....	青島極地海洋世界	全國休閒標準化技術 委員會	2010年
重慶十佳休閒度假勝地.....	重慶加勒比海水世界	《重慶時報》	2010年
最美重慶2011年度 最受歡迎景區.....	重慶加勒比海水世界	中國旅遊總評榜	2012年
四川省科普基地.....	成都極地海洋世界	四川省科技廳、 四川省委宣傳部及 四川省科學技術協會	2010年
百姓推薦最多看點 主題公園.....	成都極地海洋世界	《成都日報》及 成都旅遊協會	2011年

業 務

獎項名稱	獲獎機構	頒獎機構	獲獎年份
2011年度最受歡迎 旅遊品牌大獎.....	武漢極地海洋世界	中國旅遊總評榜組委會	2012年
中國科學院水生生物 研究所科學研究基地.....	武漢極地海洋世界	中國科學院水生生物 研究所	2013年

會員

我們是多個國內外行業機構的成員，並參與行業慣例的信息交流及行業準則的制訂。此外，我們亦參加多個全國性及地區性的動物保護團體，分享我們在動物拯救及保育工作的資源，包括以下團體：

- IMATA
- IAAAM
- ABMA
- EAAM
- 中國自然科學博物館協會水族館專業委員會
- 全國水生野生動物保護分會
- 水生野生動物救護中心
- 農業部設立的海洋珍稀瀕危野生動物救護網絡
- 遼寧省野生動物保護協會

競爭

我們經營的主題公園與其他旅遊景點及地區主題公園、水上樂園、遊樂園以及大型水族館形成直接競爭，並與其他類別的娛樂設施及電影、家庭娛樂設備及體育賽事等其他形式的娛樂形成間接競爭。我們主要的全國性競爭對手包括由華僑城集團（該集團在天津、武漢及成都經營業務）經營的以動感刺激為主的歡樂谷系列主題公園以及由華強文化科技集團（該集團在青島及重慶經營業務）經營的以奇幻歷程及數碼效果為主的方特歡樂世界系列主題公園，惟兩者均無海洋相關主題公園。然而，上述主題公園與大連發現王國性質相近，倘若與大連發現王國在同一市場開展業務，即會成為大連發現王國的直接競爭對手。我們各主題公園亦面臨其他地方娛樂設施營運商的競爭。我們亦面臨大連聖亞及青島海底世界等其他海洋主題公園運營商是直接競爭，上述樂園目前規模較我們小，亦未有建立全國性網絡。

此外，迪士尼及環球影城等國際主題公園運營商可能會在我們營業的區域內開設地方主題公園，在品牌建設、管理及產品種類優勢方面與我們存在潛在競爭關係。舉例來說，當我們的上海海昌極地海洋世界開幕時，將面臨預計於2015年底開幕的上海迪士尼的直接競爭。

我們相信，我們可透過提供差異化產品及服務，有效地與該等競爭對手進行競爭。憑藉我們豐富的海洋及極地動物組合、強勁的品牌知名度、為我們遊客帶來的高價值的教育及互動體驗，以及我們業務的戰略位置，我們的主題公園為遊客提供了一個具吸引力的選擇，並為以動感刺激或奇幻歷程為主的樂園提供相輔相成的體驗。此外，我們在鄰近主題公園的地區開發配套商用物業的綜合戰略亦增加了我們的競爭優勢，可為遊客提供更完善及多元化的娛樂及休閒產品組合。另外，國際主題公園運營商進入中國或有助培養更多高檔消費者，吸引更多遊客前往附近地區，或能為我們帶來實際利益，吸引更多有高消費潛力的遊客前往我們的主題公園。

供應商

除了我們動物及動物相關維生系統（請參閱「－我們的動物」）的供應商外，我們的供應商主要有以下三個類別：我們就項目建設聘請的建築工程公司；大型及高科技娛樂設施的設備供應商；及支持我們例行維修及營運的原材料及商品供應商。我們的採購政策包括兩部分：

- *中央採購*：對於重要或大型供應商，集團公司將進行中央採購，確保我們項目公司的質量及獲得定價優勢。我們亦與可信賴的伙伴就我們海洋及極地動物及魚類的飼料供應訂立有限期的獨家供應協議。
- *地方採購*：我們的項目公司負責購買一般性的或更適合地方採購的供給品。

我們透過嚴謹的預算管理及有組織的招標程序控制我們供給品的成本。我們亦就我們一系列主要及例行供給品制定一套標準採購合約，供我們總部及項目公司的採購團隊使用。

對於我們主要供給品，我們有龐大的供應商隊伍，可減低過度集中的風險和避免發生未能預料的缺貨情況，並備有足夠的供給品儲備作為突發缺貨的緩沖。另外，我們的項目公司可於緊急情況下共享多餘的供給品。於往績記錄期間內，我們主要供給品並無面臨任何重大缺貨情況。

截至2010年、2011年、2012年12月31日止年度及2013年9月30日止九個月，我們最大供應商分別佔我們總採購額約6.7%、7.5%、10.2%及12.8%，而我們五大供應商則分別佔我們總採購約21.4%、26.3%、36.5%及57.2%。我們的董事確認，於最後實際可行日期，五大供應商均為獨立第三方，而據我們的董事所知，我們的董事或彼等的聯繫人士或我們的現有股東（特指該等擁有我們已發行股本超過5%的人士）概無於我們五大供應商中擁有任何權益。

安全措施及保險

安全管理

我們的業務安全對我們的遊客、員工及業務至關重要。於往績記錄期間，我們並無發生任何嚴重安全事故。於往績記錄期間，我們並無牽涉入意外或違反中國安全法律法規方面的任何重大索償、調查或行政處罰。

我們已採納一套嚴格的安全措施及緊急計劃以降低意外的風險，並確保發生安全事故時作出迅速及有效的回應。該等措施包括(i)建立我們安全管理的內部組織的一般守則，當中載列集團公司及項目公司層面的各相關部門的詳細職責；及(ii)對不同經營活動安全管理的具體指引，如管理遊樂園及動物維生設備、處理遊樂園設備操作及海洋動物表演的緊急事故、處理北極熊及北極狼等兇猛動物、監察及應對惡劣天氣，以及動物研究實驗室的安全事宜。

集團公司和項目公司均設立安全部門，配備安全專員，監察我們安全管理措施的執行並就所發現的任何問題作出匯報。我們定期為員工舉辦安全培訓課程，並不時評估我們的安全管理情況。

保險

我們購買了相信對我們的業務屬經濟合理及符合行業慣例的保險。我們購買的保險類別包括從外國供應商進口動物的運輸損失保險、我們護理動物的飼養保險、我們員工及臨時工的僱主責任保險、遊客意外的公眾責任保險、商用物業保險及機械故障保險。我們於考慮就購買動物產生的初始成本、在動物出現損失時能否及時進行替換及能否自行繁育動物等因素後，釐定我們就動物購買保險的金額。

員工

計及新增主題公園，截至2013年12月31日，我們的全職員工數量約2,300人，其中高級管理人員約70人，專職從事動物養護及科研的動物護理員逾600人。他們中不乏從事旅遊行業15年以上的資深人士，在動物養護與繁育、營銷推廣、業務拓展以及產品研發等方面，具有豐富的經驗。此外，我們於旺季，還會聘用學生作為臨時員工，任職餐廳、商店及遊樂設施的服務員等前線崗位及擔任遊客導遊。計及新增主題公園，於2013年12月31日，我們已聘用大約400名臨時員工。

動物護理員

2013年12月31日，我們擁有逾600名動物護理員，專責接收、飼養及護理海洋及極地動物。根據我們詳細的內部專家評估計劃，根據不同範疇的動物飼養，如喂飼、清潔及設備維修、動物表演及動物捕獲及運送以及內部員工培訓及管理等因素，將我們的動物護理員分為超過十個類別，我們的動物護理員當中50%以上擁有相當於國家認可中級技術專業資格，而逾25%擁有相當於國家認可高級技術專業資格。我們聘請的大部分動物護理員畢業於技術學院及大學，主修海洋動物或動物相關領域。我們逾20%動物護理員持有大學學位或深造學位學歷，而當中50%以上持有技術學院或以上教育機構的學位。

鑑於我們所護理的動物數量龐大，種類繁多，我們的動物護理員在海洋生物和極地動物繁育和護理方面已累積了豐富經驗及專業知識。下表載列我們動物護理員的行業經驗：

動物護理員比例 (概約)	行業經驗
10%	>10年
50%	5-10年
25%	3-5年
15%	<3年

我們亦透過舉辦定期的內部培訓課程並派遣經挑選員工作為代表出席全國及國際海洋及極地動物飼養及獸醫醫學會議，致力提升我們動物護理員的培訓。另外，我們透過評核及小組會議為我們全部的動物護理員進行年度表現檢討，員工可就過往表現學習並進一步改進。

慈善及社區參與

我們的慈善工作針對以下四方面：科研教育、支持弱勢社群、為我們經營所在城市的居民改善文化生活，以及參與環保及有關動物的公益活動。我們致力透過公開論壇及演講支持海洋及極地科學教育，積極支持中國極地科考工作。我們定期組織弱勢群體和殘障兒童免

費入園參觀並安排專業人員陪伴講解海洋科學知識。我們亦定期舉辦深受民眾歡迎的海洋課題活動來豐富民眾的文化生活。我們投資興建多所「極地海洋希望小學」。憑藉對公益活動付出不懈的努力，我們榮獲由民政部和中國紅十字會頒發的「2010年環球慈善企業獎」。

2012年，我們與新華社等機構共同發起「企鵝的感動•2012零距南極環保公益活動」全國性公益活動。此活動吸引媒體廣泛報導，於2012年中國公益節獲頒發「年度最佳公益傳播獎」及「年度公益項目獎」。我們通過贊助中國水生野生動物保護分會，在全國範圍內發起了「水生野生動物保護海昌獎評選活動」。通過宣傳和表彰水生野生動物保護工作中的先進人物和突出事跡來創造全社會關愛水生野生動物和水域生態環境的良好氛圍。我們在海洋動物保育方面取得的成績和在同行業中的影響力使得我們的動物多次擔任全球公益組織「地球一小時」的形象大使和「全國海洋宣傳日」的吉祥物。

透過成立動物救治中心、成立專門的救治平台，提供人員、設施及專門指導，我們與動物救治組織合作拯救受傷或患病的野生動物如海豹、海龜及江豚。我們和韓國鯨類保護研究所以及遼寧海洋水產研究院合作對救治的十多隻斑海豹進行野放，通過為野放的斑海豹植入芯片和應用全球衛星定位系統來開展斑海豹洄游路線和棲息地的研究。這項研究的成果為深入開展野外斑海豹的保育活動提供重要的參考依據，為維持斑海豹的種群數量提供有力支持。我們將海洋生物救助、人工飼養和繁育等方面的經驗與國內外的動物保育機構進行分享，無償為他們提供技術支持，在國內外海洋生物保護工作上樹立了良好的形象。

物業

截至最後實際可行日期，我們就我們經營業務的所有物業持有有效的土地使用權證。除「一物業」一節及「一法律程序及監管合規」一節所披露者外，於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期，我們並無物業相關的重大違規事件。

附錄四A及四B的物業估值報告已載列，截至2013年12月31日，有關我們及新增主題公園擁有的物業詳情（我們及新增主題公園就主題公園營運及若干自營業務擁有的物業除外（「除外物業」））。根據上市規則第5.01B(2)(b)條，我們確認並無持有除外物業以供銷售或投資用途，概無除外物業的單一物業的賬面值佔我們截至2013年9月30日的總資產的15%或以上。

業 務

於2013年9月30日，除外物業的詳情載列如下：

編號	項目	用途	地盤面積 (平方米) ¹	總建築面積 (平方米) ²	擁有/ 租賃	地點	產權負擔
1	大連老虎灘海洋公園	主題公園營運	20,353	38,151	擁有	遼寧省大連市	按揭擔保一項人民幣500百萬元的貸款
2	青島極地海洋世界	主題公園營運	117,675	45,357	擁有	山東省青島市	按揭擔保一項合共達人民幣900百萬元的貸款
3	成都極地海洋世界	主題公園營運	240,048	48,600	擁有	四川省成都市	按揭擔保一項合共達人民幣850百萬元的貸款
4	天津極地海洋世界	主題公園營運	30,495	49,289	擁有	天津	按揭擔保一項合共達人民幣465百萬元的貸款
5	煙台鯨鯊館及煙台 兩岱山溫泉度假村 ¹	主題公園營運 和溫泉度假村	156,604	31,886	擁有	山東省煙台市	按揭擔保一項合共達人民幣200百萬元的貸款
6	武漢極地海洋世界	主題公園營運	279,476	42,788	擁有	湖北省武漢市	按揭擔保一項合共達人民幣550百萬元的貸款
7	大連發現王國	主題公園及 酒店營運	466,896	70,756	擁有	遼寧省大連市	按揭擔保一項人民幣450百萬元的貸款
8	重慶加勒比海水世界	主題公園營運	65,130	0 ³	擁有	重慶	無

附註：

- 由於與若干主題公園和其配套商用物業有關的土地使用權錄入在一份或多份土地使用權證上，而並無作出主題公園和其配套商用物業的土地分配，故此欄所顯示的地盤面積可能亦涵蓋配套商用物業使用的土地。
- 此欄所顯示的建築面積乃根據與組成主題公園的建築物有關的內部記錄計算而成。
- 由於重慶加勒比海水世界是水公園，沒有地面建築，故其總建築面積為零。

物業估值報告的基礎及假設

由我們的物業估值師編製的附錄四A及四B的物業估值報告對物業採用的估值方法如下：

物業類別	估值方法	估值方法詳情
持作投資的已竣工物業.....	投資估值法	資本化現有租約產生的現行租金並對可能復歸的收入作出適當撥備。
持作出售的已竣工物業及 持作日後發展的物業.....	直接比較法	經參考有關市場上所得的可比銷售證據後作出的估值。
發展中物業.....	不論投資估值法還是 直接比較法，均會考 慮到開支及日後開發 成本	根據以下任何一項，即(i)資本化已承諾租約產生的現行租金並對可能復歸的收入作出適當撥備；或(ii)經參考有關市場上所得的可比銷售例證所作的比較；及(iii)計及已支出的及日後開發成本而作出的估值。

使用投資法的估值，方法為以現有租約所得的租金按合適的資本化率作資本化，並計及在租約期滿後租金的復歸潛力。主要假設涉及：合約租金收入、預計未來市值租金及適當的資本化率。此等估值定期與實際市場回報數據及市場實際交易記錄作比較。預計未來市值租金會根據相同地點及狀況的同類物業當時的市值租金釐定。

至於直接比較法，會參考有關市場的可資比較銷售例證，並按主體物業與可資比較物業之間的差異（包括但不限於位置、景觀、交通便利、時間、大小、樓齡及保養水平）而作出適當調整。

閒置土地

根據現行中國法例，除非因不可抗力事件、政府或其相關部門的行為導致延誤，或根據《閒置土地處置辦法》規定就發展項目施工作出必要的提前準備，倘我們未能於土地使用權出讓合同所列開工日期起計一年以上開始施工，則有關中國土地管理部門可向我們發出警告通知，並徵收高達土地出讓金20%的費用，而倘我們於有關開工日期起計兩年仍未能開始施工，則中國政府可收回土地而不給予任何賠償。

業 務

截至最後實際可行日期，我們以下已竣工項目曾出現工程延誤：(1)煙台鯨鯊館；及(2)武漢極地海洋世界。重慶加勒比海水世界亦曾出現工程延誤。下表載列工程延誤的詳情：相關土地管理機構就所涉及項目對我們有可能處以的最高處罰如下：(1)就煙台鯨鯊館罰款約人民幣4.0百萬元，為所涉及土地的土地出讓金的20%；(2)就武漢極地海洋世界罰款約人民幣181.3百萬元，此乃基於假設處以最高罰款的不大可能發生的情況而計算，即土地將在毫無補償的情況下被相關土地管理機構沒收，因此武漢極地海洋世界的營運將會中止，同時於2013年9月30日武漢極地海洋世界的主題公園部份應佔的主要固定資產（包括土地使用權、樓宇及建築物）的賬面值將被撇銷；及(3)就重慶加勒比海水世界罰款約人民幣28.4百萬元，為所涉及土地的土地出讓金的20%。

編號	項目	地點	所涉概約佔地面積(平方米)	土地出讓合同所列的建議施工日期	延誤期	現況	違規原因
1	煙台鯨鯊館	山東省煙台市	156,604.7	建設工程應於2008年3月31日(即發出相關土地使用權證起計滿18個月之日)前完成。	工程實際於2008年4月(距土地使用權出讓合同所規定的開工日期不到兩年)展開，並於2012年6月21日通過完工驗收。	已竣工	三個項目的施工延誤的共同主因，是未能適時獲得項目的施工批核，原因是相關項目公司須就項目的設計、規劃不斷與當地政府磋商諮詢，而相比住宅物業，當地政府對主題公園的設計的監察更密切。此外，煙台項目的施工延誤乃由於當地政府徵收相關土地的工作延遲完成。
2	武漢極地海洋世界	湖北省武漢市	279,476.9	建設工程應在2008年8月1日(即發出相關土地使用權證起滿9個月之日)前完成。	工程實際於2010年8月30日(距相關土地使用權出讓合同所規定的開工日期已超過兩年)展開，並於2011年9月29日通過完工驗收。	已竣工	
3	重慶加勒比海水世界	重慶	173,084	2006年12月31日	實際建設開始於2008年4月，距離土地使用權出讓合同所規定的開工日期不到兩年，已於2013年11月5日通過竣工驗收。	已竣工	

我們中國法律顧問確認，我們被處以土地閒置費的風險或以上項目土地被收回而不獲賠償的風險較小，乃基於以下一個或多個考慮因素：

- 我們未曾收到相關土地管理部門發出的任何土地閒置的警告通知，亦未受到相關土地管理部門的任何處罰；
- 關於武漢及重慶的項目，相關土地管理部門已（分別於2013年7月8日及2013年7月11日）發出函件，表明其認為我們並無違反任何條文；
- 我們的中國法律顧問於2013年9月22日在重慶拜訪了三名官員（即重慶市國土資源管理局南岸區分局土地利用科的主任、副主任和科員），於2013年9月23日在煙台拜訪了兩名官員（即煙台市萊山區政府主管土地管理的副市長和煙台市國土資源管理局萊山分局的副局長）及於2013年12月30日在武漢拜訪了一名官員（武漢市東西湖區國土資源和規劃局耕地保護和土地利用處副處長），並獲告知將不會就這三個項目徵收土地閒置費及不會行使權利就工程延誤收回可能已施工的土地；及
- 就我們武漢項目的閒置土地問題我們進一步諮詢了湖北省國土資源廳（「湖北國土廳」）執法監督處處長，獲其告知以下內容：
 1. 有關閒置土地違規的任何行政處罰都只會在有關政府部門作出書面決定後作出。湖北國土廳知悉，武漢當地政府部門從未就武漢項目發出任何書面的行政處罰通知，但已發出一份書面監管合規函件。因此，湖北國土廳認為武漢項目不存在土地閒置問題。
 2. 根據中國法律，一塊土地只有在土地使用權證發出之後未獲得經營性投資，方會被認定為閒置土地。據湖北國土廳所理解，武漢極地在取得該項目的土地後已作出經營性投資（已反映在該公司的會計賬簿上），因此湖北國土廳認為武漢項目不存在土地閒置問題。
 3. 根據中國法律，土地管理受地方政府管轄，因此湖北國土廳認為，武漢市東西湖區國土資源和規劃局(i)是確定武漢極地海洋世界是否符合土地管理規定的合資格主管機關及(ii)是就武漢極地海洋世界發出最權威、最準確的監管合規函件的最合適的監管機構。因此，湖北國土廳不適合，亦無法發出有關武漢極地或武漢極地海洋世界的監管合規函件。
- 根據在合理查詢公開渠道可獲取的信息，我們中國法律顧問認為，不存在已竣工項目由於項目開發過程中的工程延誤而被土地管理部門徵收土地閒置費或被收回土地的先例。

我們的中國法律顧問確認，上文所提及其所會見的官員及發函的有關部門有資格作出相關確認。

我們董事相信，基於相關政府部門發出的函件和會面及中國法律顧問的意見，我們因上述項目而被徵收土地閒置費罰款或被收回有關項目土地的風險很低。

我們的工程部主管劉家斌主要負責有關閒置土地違規的整改措施及由我們負責的內部控制改進工作。有關其於這方面的背景及資歷，請參閱「董事、高級管理層及僱員－高級管理層」。

在確定閒置土地違規後我們的整改措施方面，如上文所披露，我們在取得建築工程施工的有關批文及許可方面與相關政府部門保持密切溝通，且在獲得正式批文及許可之前，建築工程施工的準備工作已經開始。

我們於內部控制政策中已制定以下措施以防止再次發生類似的違規事件：

1. 我們將與相關政府部門充分溝通，以確保載於有關土地使用權出讓合約當中的建築工程施工日期對我們未來開發的項目而言現實可行。
2. 我們將嚴格按照載於有關土地使用權出讓合約當中的時間表發展我們的項目。
3. 我們的項目規劃及工程部將根據內部控制顧問的建議更新及完善我們與項目規劃及建設有關的政策、流程及程序。
4. 審計委員會將按季度進行檢討，以確保正在進行的項目乃按照相關監管規定發展。
5. 我們的外部法律顧問及內部法律和審計部門已向規劃及設計部及工程部的僱員／員工提供有關項目規劃及工程建設的法律規定方面的合規培訓。
6. 我們將在業務操作過程中與我們的外部法律顧問及內部法律和審計部門保持頻密溝通，以確保我們的項目規劃及施工作業符合中國的有關監管規定。
7. 我們已為我們現有的信息系統增加了一個模塊，以加強項目建設及規劃的管理及控制。新模塊將整合與施工過程有關的所有重要時間要求，包括預算、施工里程碑及監管要求（如特定地塊建築施工的截止日期）。例如，在新的模塊下，在特

定地塊建築施工的截止日期逐漸臨近時，系統將設定提醒並發送予相關負責人員，以便我們能按照中國法律規定加快相關建設過程，或在適當情況下，尋求施工開始日期延後以確保該土地不會被確定為閒置土地。

環保事宜

我們須遵守一系列與固體及液體廢物處理、空氣污染及噪音控制相關的中國環境保護法律法規。尤其是，我們須向有關部門呈交環境影響報告、分析或登記表，以獲取我們主題公園項目的建築工程施工許可。建築工程竣工後，有關環保部門會檢查我們的物業，確保我們遵守適用的環保標準。我們致力遵守所有適用的環保規定，通常要求我們的建築工程承包商在進行建設時遵守適用的環保標準，並就違規導致的損失對我們作出補償保證。我們的中國法律顧問基於盡職調查和相關環保部門發出的證明文件確認，我們在往績記錄期間內沒有任何重大的環境污染事故，我們也未因違反環保法律法規而被處罰。

我們的主題公園及新增主題公園的項目審批

我們的現有主題公園及新增主題公園已取得具有審批權限的地方發改委和商務部的地方派駐機構（就外商投資項目而言）的項目批准。在我們與地方發改委官員的會談及溝通過程中，該等官員確認，該等項目已取得必需的、地方發改委的項目批准。我們的中國法律顧問亦參與了我們與有關官員的訪談（大連老虎灘海洋公園、大連發現王國及重慶加勒比海水世界未安排訪談，因為我們已就該等主題公園與當地政府部門另作溝通）。我們的中國法律顧問表示：2013年3月頒佈的主題公園意見不應追溯適用於我們現有的主題公園及新增主題公園，因為它們在主題公園意見頒佈前已經根據當時適用的中國法律取得了各自的項目批准。於最後實際可際日期，我們的現有主題公園和新增主題公園尚未成為主題公園意見中所提到的省級發改委或其下級機關的檢查目標。

據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，無論是國內投資還是外商投資主題公園項目，均須取得國家發改委或其地方機構的批准，而唯有外商投資項目需取得商務部或其地方派駐機構的批准。在有關項目審批時，(i)本集團位於大連、青島和天津的主題公園為外商投資項目，而我們位於成都、煙台和武漢的主題公園則為國內投資項目，及(ii)在新增主題公園中，大連發現王國為外商投資項目，而重慶加勒比海水世界則為國內投資項目。因此，我們位於成都、煙台和武漢的主題公園以及重慶加勒比海水世界無需取得商務部或其地方派駐機構的批准。

下表載列我們的六個主題公園及新增主題公園根據中國當時適用的有關規定取得地方發改委及商務部的地方派駐機構（倘適用）項目批准之詳情。下表亦載列我們的上海及三亞項目的有關審批規定（基於項目的規劃佔地面積，如表格所示）。該表乃基於各個項目審批的歷史資料、當時適用的中國法律、我們與中國法律顧問的討論情況以及我們與地方發改委的溝通結果編製。有關主題公園項目審批規定之詳情，請參閱「監管概覽－規例－項目審批機制」。與我們無法或不能及時就我們的項目取得政府批准有關的風險，請參閱「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－開發三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界面對不明朗因素」及「風險因素－與我們的整體業務有關的風險－倘我們未能取得主題公園或商用物業開發項目的建設所需的任何中國政府批文或取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響」。有關中國法律、法規詮釋方面的風險及不確定因素，亦請同時參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－中國法律、規則及規定在詮釋和執行方面存在不明確因素」。

階段 ¹	項目	項目審批時的投資類型	實際或估計佔地面積(平方米) ²	實際或估計總投資額 ³	批准年度	適用審批機構	實際審批機構
第一階段	1. 大連老虎灘海洋公園	外資	20,353	29百萬美元	2001年	大連發改委及大連市對外經濟貿易委員會 ⁴	大連發改委及大連市對外經濟貿易委員會
	2. 大連發現王國	外資	466,896	300百萬美元	2002年	大連金石灘國家旅遊度假區管理委員會(「金石灘委員會」)及大連經濟技術開發區經濟貿易局(「大連市開發區經貿局」) ⁴	金石灘委員會及大連市開發區經貿局
	3. 青島極地海洋世界	外資	117,675	人民幣800百萬元	2004年(4月)	青島嶗山區發改委(「嶗山發改委」)及商務部青島高新技術開發區辦事處(「青島開發區辦事處」) ⁴	嶗山發改委及青島開發區辦事處

階段 ¹	項目	項目審批時的投資類型	實際或估計佔地面積(平方米) ²	實際或估計總投資額 ³	批准年度	適用審批機構	實際審批機構
第二階段	4. 成都極地海洋世界	內資	240,048	人民幣190百萬元	2006年	成都發改委 ⁵	成都雙流縣發改委(「雙流發改委」) ⁶
	5. 煙台鯨鯊館及煙台兩岱山溫泉度假村	內資	156,604	人民幣280百萬元	2006年	煙台萊山區發改委(「萊山發改委」) ⁵	萊山發改委
	6. 武漢極地海洋世界	內資	279,476	人民幣 667.09百萬元	2007年	武漢發改委 ⁵	武漢發改委
	7. 重慶加勒比海水世界	內資	65,130	人民幣 524.19百萬元	2007年	重慶南岸區發改委(「南岸發改委」) ⁵	南岸發改委
	8. 天津極地海洋世界	外資	30,495	45.71百萬美元	2009年	天津市塘沽區發改委(「塘沽發改委」)及天津市塘沽區對外經濟貿易委員會(「塘沽經貿委」) ⁷	塘沽發改委及塘沽經貿委
第三階段	9. 上海海昌極地海洋世界	內資	320,000	-	-	上海發改委 ⁸	-
	10. 三亞海棠灣夢幻世界	內資	650,000	-	-	海南發改委或擁有適當授權下級機構 ⁹	-

附註：

1. 由於中國主題公園項目的監管審批制度在不斷發展完善，因此我們的主題公園項目乃根據中國相關法規頒佈的日期，分三個階段載於上表：

- **第一階段(2004年7月16日以前)** – 對主題公園並無具體或更嚴格的審批規定。《國務院關於投資體制改革的決定》(「決定」)於2004年7月16日頒佈，首次將「大型主題公園」單獨列出作特別處理。決定頒佈之後，國務院於2004年11月30日對《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)作出修訂，其中「大型主題公園」被列入限制類產業類別，須遵守更嚴格的審批規定。決定和目錄頒佈之前，主題公園與其他受監管投資項目一樣，只需遵守一般項目審批規定，根據當時適用的中國法律，對主題公園並無特定或更嚴格的審批規定。

- **第二階段 (2004年7月16日至2013年3月3日)** – 「大型主題公園」須遵守更嚴格的審批規定，但對「大型主題公園」一詞並無明確界定。根據決定，國內投資的「大型主題公園」須經國務院批准，而根據中華人民共和國外商投資法（包括目錄）及其他適用的中國法律，外商投資的「大型主題公園」，根據其總投資額，須經省級或中央主管部門批准。然而，目錄或決定仍未對「大型主題公園」一詞作出界定。非大型主題公園仍需根據適用於國內投資或外商投資項目的一般審批規定進行審批。
- **第三階段 (2013年3月4日至目前)** – 「意見項下的主題公園」得到明確界定，須經省級或更高一級政府部門審批。主題公園意見於2013年3月4日頒佈，對「2013年意見下的主題公園」進行了界定，並根據佔地面積及總投資額將主題公園分為三個類別，須經省級或更高一級政府部門審批。
 2. 由於若干主題公園及其配套商用物業的土地使用權均記錄於同一份或多份土地使用權證上，且未規定主題公園及其配套商用物業之間土地如何分配，因此在此列中顯示的佔地面積亦可能包括配套商業物業用地。
 3. 總投資額指就該項目所發佈的有關項目審批文件中所顯示的總投資額。
 4. 三個外商投資主題公園根據當時的《外商投資產業指導目錄》（已分別於1997年及2002年作出修訂）獲批准為許可類別項目，據此地方發改委及商務部派駐地方機構獲授權審批有關項目。尤其是，就以下主題公園而言：
 - **大連老虎灘海洋公園**：大連為具有國務院授予的省級項目審批權限的城市。
 - **大連發現王國**：遼寧省政府頒佈的地方法規規定，金石灘委員會及大連市開發區經貿局有權對位於大連金石灘國家旅遊度假區內的項目進行審批。大連發現王國項目位於大連金石灘國家旅遊度假區內。
 - **青島極地海洋世界**：青島為具有國務院授予的省級項目審批權限的城市。根據青島市政府頒佈的地方法規，崂山區政府有權對位於崂山區內的項目進行審批。青島極地海洋世界項目位於崂山區內。
- 5. 根據我們與地方發改委的溝通情況，我們獲悉四個項目均未被審批部門視為決定項下的大型主題公園。由於四個項目均未被視為大型主題公園，其須經項目所在地的地方發改委批准，就四個項目的具體情況而言，即為市級或區級地方政府部門（如上表所示）。尤其是，就以下主題公園而言：
 - **成都極地海洋世界**：四川省政府頒佈的地方法規規定，市級發改委（如成都發改委）有權批准國內投資社會項目，其中包括成都項目。有關成都國家發改委向雙流發改委轉授審批權限的細節，請參閱腳註。
 - **煙台鯨鯊館及煙台雨岱山溫泉度假村**：山東省發改委頒佈的地方法規規定，萊山發改委有權對位於萊山區內的項目進行審批（項目投資額在人民幣50億元以上者除外）。煙台項目位於萊山區內，總投資額為人民幣280百萬元。

- **武漢極地海洋世界**：湖北省政府頒佈的地方法規規定，武漢發改委有權對一般旅遊項目（如武漢項目）進行審批。
 - **重慶加勒比海水世界**：重慶市政府頒佈的地方法規規定，南岸發改委有權對位於南岸區內的項目進行審批（市級實體投資的若干特定項目除外）。重慶加勒比海水世界項目位於南岸區，且不屬於市級實體投資的特定項目。
6. 根據我們與雙流發改委的會談情況，成都極地海洋世界項目的批復於2006年首次發出前，雙流發改委已從成都發改委獲得內部批准，儘管並無公開成文規定確認成都發改委對雙流發改委的項目審批授權。成都發改委於2007年頒佈的地方法規明確規定，授予其縣級地方機構與成都發改委對等的審批權限，但部份市級或跨區項目（成都項目不屬於該等項目範圍）除外。根據2007年的地方法規，雙流發改委於2007年對成都極地海洋世界項目重新作出項目批復。
 7. 根據我們與塘沽發改委（即最初批准天津極地海洋世界項目的地方發改委）的溝通結果，天津極地海洋世界項目在項目審批時未被視為一個大型主題公園。因此，天津極地海洋世界項目，根據2004年目錄及相關規定（在項目審批時授權塘沽發改委審批投資總額不超過1億美元的外商投資項目（例如天津項目 — 其投資總額為45.71百萬美元），已獲批准為許可類別項目）。
 8. 根據該項目的規劃佔地面積及我們當前對項目的公園部份的總投資額的估計，如果上海項目被視為2013年意見下的主題公園，其將為2013年意見項下的「中小型」主題公園，須經上海發改委（其已獲授予省級審批權限）的審批。
 9. 根據我們與三亞當地政府部門的訪談情況及我們的中國法律顧問的意見，三亞項目不會被視為一個2013年意見下的主題公園，因此，須遵循適用於國內投資項目的一般審批機制。根據《政府核准的投資項目目錄（2013年本）》，除了須滿足與其行業有關的特別批准要求（例如主題公園意見）的若干項目類別之外，國家發改委或其地方機構有權批准國內投資社會項目（如三亞項目）。根據我們當前對三亞項目旅遊相關部份總投資額的估計，海南省發改委或其獲適當授權的下級機構預計將成為該項目的審批機構。

法律程序及監管合規

我們不時涉及到在日常業務過程中有關違反合同條款的及涉嫌違反法律法規而產生的行政、法律和仲裁訴訟及申索，預期該等事項不會對我們的業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

以下為往績記錄期間內影響我們或新增主題公園（就本節而言，可另行或統一稱為「我們」）的若干法律及合規事宜的概要。董事認為，本節所提及的違規事件可能導致的最大潛在處罰，無論整體或個別計算對我們而言均不重大，故我們就此承擔索償、損害賠償或其他處罰的風險很小。除本招股章程所述者外，我們已獲取對我們業務營運屬重要的一切必要執照、批准及許可，往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們一直在各重大方面遵守適用的中國法律法規。除本文所披露者外，我們的現有主題公園及新增主題公園的開發於任何重大方面均未違反當時適用的中國監管規定及規則。據我們所知，並無任何中國監管機構向我們提出尚未了結或面臨指控的訴訟，且我們目前並無面臨中國相關當局正待作出的處罰。

為籌備上市，我們聘請了一名獨立內部控制顧問（「內部控制顧問」），以對我們的某些程序、制度及內部控制進行全面評估，特別是檢討我們將制定的內部控制，以防止將來違規及就本節及本招股章程其他章節所披露的歷史違規事件確保持續合規。

在內部控制審查中，內部控制顧問已就改善及糾正在我們的內部控制系統中發現的缺陷提出若干建議供我們的管理層考慮，其中包括針對本節當中所披露的過往違規情況的若干補救措施。經內部控制顧問確認，我們已經在我們的政策和程序中採用有關補救措施，內部控制顧問通過審核經修訂的政策及程序，已檢討了本集團內選定實體的已識別內部控制缺陷的補救狀態。內部控制審查乃基於我們提供的資料進行，而內部控制顧問並無表示對內部控制的意見。

儘管發生了本文所披露的違規事件，但是鑒於下文詳述的我們就各項違規事件已採取的補救及預防措施，董事認為，根據上市規則第3A.15(5)條，本集團的內部控制在防止未來可能發生的任何違反中國及香港監管要求的事件方面，屬充分及有效。

鑒於(i)違規並非由於董事誠信缺失所導致，亦非出於非法目的；(ii)從違規事件被發現並受到董事注視起，董事已採取必要措施盡可能地糾正及／或終止違規行為；及(iii)董事已通過參加上述培訓，努力學習最新的法律法規，董事及聯席保薦人認為，違規事件不會對本公司及其董事造成重大不利影響，亦不會對董事的誠信產生疑問，根據上市規則第3.08條及3.09條，董事適合承擔其現有職責，及根據上市規則第8.04條，本集團適合上市。

下表載列我們的若干違規事件。

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	法律後果及最高潛在罰款	補救措施	負責整改的董事／高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
1	海昌控股香港	海昌控股香港未於其股東年度大會上向其股東提呈2011年12月5日註冊成立至截至2012年12月31日的財政年度的年度經審計賬目。	該期間，(i)海昌控股香港一家公司秘書聘用香港一家公司協助處理持續時間規責任，而在關鍵時間海昌控股香港的董事信託責任該公司秘書公司的乃杰、王旭光、趙文敬及袁兵並不知悉根據公司條例，即使該公司並無貿易或業務或作為投資控股公司，亦必須於海昌控股香港股東週年大會上提呈年度經審計賬目的法律規定。	根據公司條例第122條，倘公司董事未能採取所有合理步驟以遵守該條規定，該人士可被罰款最高300,000港元。此外，倘被證實有關違規為故意違規，該董事可被判監高達12個月。	於2013年9月25日，海昌亞洲BVI(作為海昌控股的唯一股東)向香港高等法院申請頒令採納由其註冊成立日期起計至2012年12月31日止期間的經審核賬目。海昌亞洲BVI於2013年11月14日接獲法院指令：根據公司條例第122條將海昌控股香港於2011年12月5日至2012年12月31日期間的年度經審計賬目於海昌控股香港2012年及2013年的股東週年大會上向海昌控股股東提呈之規定，將替換為以海昌控股香港的唯一股東於2013年9月16日通過的書面決議案之形式將該賬目於海昌控股香港的股東特別大會上向海昌控股股東提呈之規定。因此，違規事件已獲糾正。	王旭光	<ol style="list-style-type: none"> 一家公司秘書公司及一家會計師行將協助海昌控股香港確保遵從公司條例第122條。 我們的審計委員會將監察我們的財務報告及內部控制程序。 我們董事已於2013年9月26日出席由本公司香港法律顧問提供有關公司條例相關規定的培訓。 我們擬委任香港法律顧問繼續不時及於有需要時提供各種合規事宜的法律意見及培訓。

附註：我們執行董事認為，儘管以上公司條例第122條的違規事件，曲乃強、曲乃杰、王旭光、趙文敬及袁兵妥為履行作為上市發行人董事職務的能力及合適性將不會受到不利影響，此乃由於在發生違規事件的有關時間，(i)海昌控股香港只為一家投資控股公司，於香港並無業務活動，疏忽該實體事務及地方法律規定的情況並非不常見；(ii)違規事件並無損害本集團任何債權人、客戶或供應商的利益；(iii)曲乃強、曲乃杰、王旭光、趙文敬及袁兵已將管理海昌控股香港的公司秘書事宜委託香港一家公司秘書公司處理。

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	法律後果、最高潛在罰款及就潛在責任計提撥備(如有)	補救措施	負責整改的高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
2	我們的某些附屬公司	我們向不同租戶出租若干物業，但未依照中國法律規定在簽訂租約後30日內向有關房地產管理部門完成辦理所須的登記手續。於最後實際可行日期，我們有16份此類租約未辦理登記手續。	我們未能完成辦理所須的登記手續，是因為我們在登記手續過程中需要租戶的配合，但租戶並不合作或未能提供房地產管理部門要求的文件。	有關房地產管理部門可要求我們於規定期限內完成辦理登記手續，如未能完成或就有關登記手續，我們或會就每項未辦理登記手續的租約被罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。最高潛在罰金合共為人民幣160,000元。然而，我們認為，租賃物業未辦理租賃登記手續在中國並不少見，根據我們的中國法律顧問的意見，未能辦理有關租約的登記手續不會導致有關租約無效。鑑於處罰僅在真令整改後方可實施，我們未就該等潛在責任計提撥備。截至最後實際可行日期，政府部門並未要求我們登記租約。	我們已與相關租戶協調尋求完成所須登記，預計在2014年3月31日前現有未登記租約將完成登記。	我們商用物業業務部主管劉家斌。有關其於這方面的背景及資歷，請參閱「董事、高級管理層及僱員—高級管理層」。	請見以下腳註。

附註：

1. 我們已要求商用物業業務部：
 - a. 把監督租約登記作為其主要責任，並指定專人負責跟進租約登記進度，以確保租約登記在簽訂租約後30天內完成；
 - b. 根據內部控制顧問的建議，更新及改進我們在租約登記方面的政策、流程及程序（「政策、流程及程序」）；
 - c. 修訂租賃協議模板，要求合約的另一方承諾其將與我們合作及協助我們完成租約登記；
 - d. 向審計委員會提供半年度報告，內容有關本集團租約的現狀及其登記辦理進度。
2. 審計委員會將每半年一次檢討租約登記要求方面的合規情況。
3. 我們的外部法律顧問以及法律和審計部門已向商用物業業務部提供了租約登記要求方面的合規培訓。
4. 在業務經營過程中，我們將與我們的外部法律顧問以及法律和審計部門保持頻密的溝通，以確保我們的業務經營符合中國的相關監管要求。
5. 我們已為我們現有的信息系統增加了一個模塊，以加強對商用物業租賃業務的管理和控制。我們將通過過新的模塊輸入我們租約的有關量化數據（包括登記新簽租約的時間要求），以便在各新簽租約的登記截止日期前提醒相關負責人員。

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	法律後果、最高潛在罰款及就潛在責任計提撥備(如有)	補救措施	負責整改的高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
3	(1)青島極地 (2)煙台漁人 (3)天津極地 (4)大連海昌發 現王國	我們於青島、煙台、天津及大連的物業在未取得有關建設管理部門發出的竣工驗收表前已開始營業。項目運營時未獲得備案表的期間： <ul style="list-style-type: none"> 青島：2006年7月至2008年1月 煙台：2011年9月至2012年6月 天津：2010年9月至目前 大連：發現王國：2006年7月至2007年4月 	我們未能取得所需的竣工驗收表前在該等物業內開始營業，理由是我們完成項目的建設工程後驗收工作所需時間通常很長。延誤通常是由於我們無法控制的因素(如政府部門要求的檢查)已完成的狀態所造成。此外，我們相信中國的其他主題公園開發商在類似情況下預計需要較長時間方能通過竣工驗收時，提前在已落成物業內開始營業的做法並不少見。	我們或會被有關建設管理部門罰款，罰款金額相當於相關項目工程合同價款的2%至4%。我們亦必須就因在通過竣工驗收前開始營業造成的損失作出補償。根據本集團就青島、煙台及天津的項目合同價款的內部記錄以及就大連發現王國實際支付的結算款項，青島、煙台及天津的最高潛在罰款分別約為人民幣3.9百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣5.2百萬元及人民幣1.3百萬元。除了煙台的一小部分商用物業和天津的物業(「未竣工部分」)仍在申請竣工驗收備案表外，全部該等項目均已通過工程竣工驗收並已取得相關備案表。此外，青島、天津的建設管理部門及大連的地方政府均已作出書面確認，煙台當地政府負責土地及建設的官員在我們的中國法律顧問進行的訪談中表示：我們在工程竣工驗收方面並無發生任何違規。基於以上，我們的中國法律顧問告知我們，我們因有關違規事件而遭到處罰的可能性很低。因此我們並無對該等事件的潛在責任計提撥備。	在各項目完工後我們已積極聯繫有關管理部門以便以最妥當有效的方式完成竣工驗收。我們當前預計未完部分將於2014年3月31日前通過竣工驗收。	我們的工程部主任劉家斌。有關其於這方面的背景及資歷，請參閱「董事、高級管理層及僱員—高級管理層」。	請見以下闡註。

附註：

1. 我們會要求項目管理團隊就項目竣工驗收提前與有關政府部門聯繫。
2. 未來任何項目在投入運營之前，均須得到審計委員會的批准。
3. 審計委員會將進行一次審核，以確保獲得項目開始運營所需的所有證書，許可及批復及在項目投入運營之前完成所有合法要求的手續。
4. 根據內部控制顧問的建議，我們將更新及改進有關項目開始運營方面的政策、流程及程序。
5. 我們的外部法律顧問以及法律和審計部門已向商用物業運營部門及工程部門提供了建設項目竣工驗收的法律要求方面的合規培訓。
6. 在業務經營過程中，我們將與我們的外部法律顧問以及法律和審計部門保持頻密的溝通，以確保我們的業務經營符合中國的相關監管要求。
7. 我們已為我們現有的信息系統增加了一個模塊，以加強對項目施工和竣工的管理和控制。新模塊將整合與施工過程有關的所有重要時間要求，包括預算、施工里程碑及監管要求（如開始開發過程的下一個步驟所需的執照及許可證）。例如，在新的模塊下，在取得所需的竣工驗收表格之前，我們不會允許有關項目開始營運。

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	法律後果、最高潛在罰款及就潛在責任計提撥備(如有)	補救措施	負責整改的高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
4	重慶海昌加勒比海	在重慶海昌加勒比海世界內建設的若干物業違反有關建設許可，重慶海昌加勒比海世界(分別於2012年3月2日、2011年7月27日及2010年9月30日)被地方規劃管理部門罰款人民幣351,808.1元、人民幣313,639.2元及人民幣7,274.6元。	重慶海昌加勒比海的建築規是由於在項目規劃和設計程序上與當地政府缺乏溝通，導致我們的建設工程不符合相關建築規劃許可證列明的空間及界線規定。	重慶海昌加勒比海可能會被要求暫停有關物業的建設工程。此外，如果尚可採取改正措施消除對規劃造成的影響，重慶海昌加勒比海或須整改該違規行為及被處以相當於建設工程的合同價款10%的罰款。如果無法採取改正措施，重慶海昌加勒比海或須拆除有關建設工程；不可拆除有關建設工程的，則重慶海昌加勒比海的建設工程或非法所得可能會被沒收，並可能會被處以相當於建設工程的合同價款10%的罰款。由於其已繳納罰款，故重慶海昌加勒比海未計提任何撥備。	重慶海昌加勒比海已繳納罰款，根據我們的中國法律顧問的意見以及他們對當地規劃管理部門官員的訪談，重慶海昌加勒比海已整改違規事項並通過當地政府的檢查。	我們的規劃設計部主管理王景。有關其於這方面的背景及資歷，請參閱「董事、高級管理層及僱員—高級管理層」。	請見以下腳註。

附註：

1. 重慶海昌加勒比海已指定專人負責確保工程施工符合有關監管要求。
2. 對已經獲得有關政府部門批准的項目設計的任何變更，須得到審計委員會的批准。
3. 審計委員會將進行一次審核，以確保獲得修改項目設計所需的所有證書，許可及批復及我們已在修改項目設計前完成所有合法要求的手續。
4. 根據內部控制顧問的建議，我們將更新及改進項目規劃遵守相關監管要求方面的政策、流程及程序。
5. 我們的外部法律顧問以及法律及審計部門已向規劃及設計部提供了項目施工及項目規劃的法律要求方面的合規培訓。
6. 在業務經營過程中，我們將與我們的外部法律顧問以及法律和審計部門保持頻密的溝通，以確保我們的業務經營符合中國的相關監管要求。
7. 我們已為我們現有的信息系統增加了一個模塊，以加強對項目施工和規劃的管理和控制。新模塊將整合與施工過程有關的所有重要時間要求，包括預算、施工里程碑及監管要求(如開始開發過程的下一個步驟所需的執照及許可證)。例如，在新的模塊下，倘施工計劃(相對於相關政府部門已批准的施工規劃)發生任何變化，則該等變化將會呈報公司內部負責人員，並經其作進一步的內部批准。

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	法律後果、最高潛在罰款及就潛在責任計提撥備(如有)	補救措施	負責更改的高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
5	煙台漁人	<p>直至我們於2014年1月，我們煙台溫泉水的採礦許可證。</p>	<p>我們並不知悉亦未被告知政府部門要求我們採取得採礦許可證。</p>	<p>我們或會被要求終止開採溫泉水，就因我們未經開採被沒收非法所得(有關開採溫泉水期間內的所有收入)，以及被進一步處罰(最多達非法所得50%的罰款)。根據本集團有關煙台溫泉水度假村自開業起至2013年9月30日的收入(根據我們的溫泉水度假村自2011年開業以來的運營收入的1.5倍計算)為約人民幣6.4百萬元。我們的中國法律顧問對地方土地局副職主管官員進行訪談，當時該官員確認：(1)土地局已得知我們的違規及我們正進行申請採礦許可證的準備工作；(2)他認為準備工作可以在2013年終前完成；及(3)我們在取得採礦許可證前可以繼續開採溫泉水。我們的中國法律顧問進一步確認，土地局是監管煙台市萊山區採礦活動的主管機關。我們的中國法律顧問告知我們，考慮到對土地局官員的訪談結果，以及至今我們已採取的補救措施，我們被處以上述罰款或被要求停止開採溫泉水的可能性不高。因此，我們未對該等違規事件的潛在責任計提撥備。</p>	<p>我們隨即與有關政府部門聯繫並開始採礦許可證的工作，預期將於2013年底提交。然而，我們的準備工作顯示，溫泉水無法滿足發放的採礦許可證的條件。</p>	<p>營運總監王煒先先生。有關其在這方面的背景及董事、高級管理層及雇員一級管理層。</p>	<p>我們的外部和法律顧問已向我們提供了法律方面的培訓。在業務經營過程中，我們將與我們的外部和法律顧問保持頻密的溝通，以確保我們的業務經營符合中國的相關監管要求。</p>

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	法律後果、最高潛在罰款及就潛在責任計提撥備(如有)	補救措施	負責整改的高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
6	(1)煙台漁人 (2)大連海昌發現王國	我們並未根據中國法規繳納若干僱員的社會保險金。	由於相關僱員拒絕繳付中國法律規定的應由他們個人繳納的社會保險金款項(我們據此繳納應由單位繳納的社會保險金),因此我們未繳納相應社會保險金。	我們或會被有關社保管理機關要求在指定期限內繳付欠繳社會保險金並就欠繳部分支付每日相當於欠繳款項0.05%的罰款。倘我們未能在指定期限內補繳規定款項,可能會被進一步處以相當於欠繳款項100%至300%的罰款。本集團已於2013年9月30日根據其對有關欠繳款項的估計作出撥備人民幣6.3百萬元。	於可行情況下,我們已聯絡相關僱員糾正違規事項,並已補足過往應繳供款。由於社會保險管理機構的現時行政慣例,我們就若干過往供款的補足付款可能無法獲得相關機構處理,原因包括該等機構的相關財務賬戶已關閉數年或我們不再與相關僱員存在僱傭關係。然而,就此方面而言,我們已根據對欠繳款項的估計作出相關撥備。	我們的人力資源部主管杜丹陽女士。杜女士在人力資源管理方面擁有豐富的行業經驗。她瞭解社會保障及住房公積金供款方面的供款不足,並與我們的法律部門一直緊密合作,該部門亦向其提供了必要的合規培訓。	1. 我們計劃執行新政策,包括在我們正式聘用之前,要求新僱員就其社會保險供款責任簽署同意書。 2. 人力資源部門將向審計委員會提交社會保險供款合規情況方面的半年度報告。 3. 我們的外部法律顧問以及法律和審計部門已向人力資源部提供了有關社會保險的法律法規方面的合規培訓。 4. 在業務經營過程中,我們將與我們的外部法律顧問以及法律和審計部門保持頻密的溝通,以確保我們的業務經營符合中國的相關監管要求。

法律後果、最高潛在罰款及就潛在責任計提撥備(如有)

避免違規事件再度發生的措施

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	補救措施	負責整改的高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
7	(1)煙台漁人 (2)天津極地 (3)大連海昌發現王國	我們並未根據中國法規繳納若干雇員的住房公積金。	由於相關雇員拒絕繳付中國法律規定的應由他們個人繳存的住房公積金(我們據此繳存應由單位繳存的住房公積金),因此我們未繳存相應住房公積金。	於可行情況下,我們已聯絡相關雇員糾正違規事項,並已補足過往應繳供款。由於住房公積金管理機構的現時行政管理慣例,我們就若干過往供款的補足付款可能無法獲得相關機構處理,原因包括該等機構的相關財務賬戶已關閉數年或我們不再與相關雇員存在僱傭關係。然而,就此方面而言,我們已根據對欠繳款項的估計作出相關撥備。	我們的人力資源部主管杜丹陽女士。杜女士在人力資源管理方面擁有豐富的行業經驗。她瞭解社會保障及住房公積金供款方面的供款不足,並與我們的法律部門一直緊密合作,該部門亦向其提供了必要的合規培訓。	1. 我們計劃執行新政策,包括在我們正式聘用之前,要求新雇員就其住房公積金供款責任簽署同意書。 2. 人力資源部門將向審計委員會提交住房公積金供款合規情況方面的半年度報告。 3. 我們的外部法律顧問以及法律和審計部門已向人力資源部提供了有關住房公積金的法律法規方面的合規培訓。 4. 在業務經營過程中,我們將與我們的外部法律顧問以及法律和審計部門保持頻密的溝通,以確保我們的業務經營符合中國的相關監管要求。

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	法律後果、最高潛在罰款及就潛在責任計提撥備(如有)	補救措施	負責整改的高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
8	青島極地	<p>根據青島市工商管理局嶗山工商分局(「嶗山工商分局」)於2012年6月8日下發的行政處罰決定書，(i)青島極地與三家本地旅行社訂立若干合作合約，年期自2010年3月1日起至2011年2月28日止；(ii)簽約各方於該等協議中達成一項回扣安排，據此，直接支付予旅行社的回扣乃按旅行社向青島極地海洋世界引入的年度遊客計算；及</p>	<p>於收到行政處罰決定時，青島極地相信該回扣安排廣泛應用於旅遊行業，且我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，該管理是否被視為違反中國競爭法尚不明確。</p>	<p>根據中國法律，青島極地可能處以人民幣10,000元至人民幣200,000元的罰金，並沒收非法所得。此外，倘違規情節嚴重，則可能被追加刑事處罰。</p> <p>青島極地被處以罰金人民幣180,000元，已於指定時間內繳付。</p>	<p>有關青島極地採取的補救措施，請參閱以下腳註1。</p>	<p>營銷部主管鄭芳。關於這方面的背景及資歷，請參閱「董事、高級管理層及僱員—高級管理層」。</p>	<p>有關內部控制完善措施，請參閱以下腳註2。</p>
		<p>嶗山工商局確定的青島極地提供的回扣損害了其實際上對手的機會，因此，該回扣安排違反中國競爭法。</p>		<p>儘管如此，嶗山工商局已於2013年7月作出青島極地自開業以來未出現任何重大違反適用經濟法行為的書面確認。</p>			

附註：

1. 於收到該行政處罰決定後，青島極地已終止與三家旅行社的相關回扣安排，並代之以價格折扣安排，即根據各旅行社引入的遊客累積數量增加透過各旅行社出售的團體票的價格折扣。青島極地亦已與旅行社協商調整合同安排條款，並於2013年10月與其訂立包含價格折扣機制的新合約。推遲執行新協議的主要原因是有關價格折扣安排的監管尚不明確。尤其是，自2009年起中國政府已擬定新《旅遊法》的若干草稿，預期對旅遊景點與旅行社之間的回扣安排或其他價格折扣安排將作出明確規定。新《旅遊法》於2013年4月通過，但其並未闡明上述問題。因此，青島極地與其合作的旅行社訂立新協議，就正式實施價格折扣安排達成相互諒解，訂約雙方將修改協議以遵守可能於將來生效的任何新監管規定。此外，相關當地政府機構隨後於2013年7月書面確認青島極地自其開業以來並未出現任何重大違反適用經濟法例或法規的行為。
2. 青島極地已採納內部控制的若干改善措施以避免發生類似事件：
 - 青島極地已指定員工確保青島極地與旅行社簽署的未來合作合約將遵照本集團的模板協議，並將嚴格執行該協議條款；
 - 與旅行社的合作協議的執行須得到負責我們旅遊業務的聯席總裁的批准；該等協議的任何修訂須經本集團外部法律顧問、法律及審計部的審閱；
 - 我們將根據內部控制顧問的推薦意見更新及完善我們與旅行社合作有關的現有政策、流程及手續；
 - 我們的外部法律顧問及法律及審計部已就相關法律法規為營銷部提供合規培訓；
 - 我們將保持與我們的外部法律顧問以及法律及審計部在業務營運流程方面的頻繁溝通，以確保其營運遵守相關中國監管規定；及
 - 我們已為我們現有的信息系統增加了一個模塊，以加強市場推廣活動的管理及控制。新模塊將收集我們與旅行社合作協議有關的所有主要財務和合約訊息，包括相關協議規定的折扣價，旅行社介紹的實際遊客人數以及我們與旅行社之間的實際最終結算金額。新模塊項下的實際最終結算金額及協定折扣價之間的任何差額將呈報負責人員，以便潛在的違規問題能夠立即得到處理。

編號	附屬公司名稱	違規事件	違規原因	法律後果、最高潛在罰款及就潛在責任計提撥備 (如有)	補救措施	負責更改的高級管理層	避免違規事件再度發生的措施
9	大連老虎灘	<p>於2011年及2012年，大連老虎灘公司自關聯公司收入中，共計61.2百萬元，該等利息收入及大連銀行採用法律允許直接提供墊款。</p>	<p>重組前，本集團屬下各公司曾向其授出貸款，因此，本集團內各公司間交易，因該等貸款而提供收入，而該等貸款之利息收入亦被撥充為集團之資產。本集團現正重新評估該等貸款之價值，以確保其符合中國法律及監管規定。</p>	<p>根據中國法律，大連老虎灘公司不得直接向其關聯公司提供貸款。大連老虎灘公司應採取措施，以確保其所有貸款均符合中國法律及監管規定。</p>	<p>大連老虎灘公司已授出透法貸向的存銀行轉委託為出的過律款，其不再作墊款其他公司。</p>	<p>負責更改的高級管理層計劃財務部其在資歷請高面參閱「董事、高級管理層及僱員」。</p>	<p>詳情請參閱以下附註。</p>

附註：

1. 本集團的財務部門將確保所有公司間墊款按法律規定進行，包括中國法律允許的透過委託貸款的形式。
2. 我們將根據內部控制顧問作出的建議就公司間墊款的運營更新及完善我們的政策、流程及手續。
3. 審計委員會將根據中國法律按季度審閱公司間墊款的合規情況。
4. 我們的外部法律顧問及法律審計部門已向財務部門提供有關公司間墊款的法律要求的合規培訓。
5. 我們將與我們的外部法律顧問及法律審計部門於業務經營流程方面保持頻繁溝通，以確保我們的公司間墊款的營運符合相關中國監管規定。

基於上述原因，我們並未對在此方面可能面臨的罰款作出撥備。

我們的中國法律顧問所告知，本集團可能遭受與關聯公司的利息收入有關的任何罰款或行政處罰的風險甚微，乃由於本集團並未接獲相關政府機構的任何警告通知，亦未遭受任何政府機構施加的任何罰款。此外，由於本集團並未將與公司間墊款作為其主要業務，及根據本公司最後的實際日期對其進行調查，中國法律顧問將進一步調查，於類似情況下，並無相關中國監管部門施加類似處罰的先例。

305.8百萬元)。

根據中國法律，大連老虎灘公司不得直接向其關聯公司提供貸款。大連老虎灘公司應採取措施，以確保其所有貸款均符合中國法律及監管規定。

於2011年及2012年，大連老虎灘公司自關聯公司收入中，共計61.2百萬元，該等利息收入及大連銀行採用法律允許直接提供墊款。

風險管理

風險管理政策及程序

我們聘請的內部控制顧問安永會計師事務所就我們的內部監控制度在2013年進行了一次全面檢討，我們已根據彼給予的建議設立一套全面的風險管理政策及措施。我們的風險管理政策包括以下各主要方面：

- 我們已制訂覆蓋整個風險管理程序的規則，涵蓋風險識別、制訂及實施風險管理解決方案、風險監察及預警，到重大風險事故的緊急反應。
- 我們已在董事會下設風險管理及企業管治委員會，管轄和評估整體內部監控及風險管理程序。委員會現任主席由我們的非執行董事擔任。詳情請參閱「董事、高級管理層及僱員－董事委員會－風險管理及企業管治委員會」。
- 我們的法律及審計部須協助制訂、評估及實施我們的內部監控及風險管理政策，並直接向風險管理及企業管治委員會匯報。
- 我們的法律顧問負責我們的法律及監管合規事宜。
- 我們要求我們各部門及項目公司設立彼等各自的風險管理實施規則，並須邀請我們的法律及審計部和法律顧問參與制訂新經營政策及業務計劃。

實施風險管理政策的持續措施

為確保我們風險管理政策的積極實施，我們亦已採用以下的持續措施：

- 我們在2013年為董事、高級管理層及風險管理職能的骨干員工提供有關風險管理政策的培訓，預料亦會按需要提供持續培訓。
- 我們的法律及審計部將透過審計和調查工作，評估及監察相關部門及項目公司實施風險管理政策的情況，並向管理層匯報結果。
- 我們已把風險管理表現列入整體績效檢討制度內，以鼓勵風險管理政策的適當施行。

業 務

- 我們為僱員提供持續的入職及在職風險管理培訓。
- 我們已聘用中國法律顧問，對於我們在監管層面遵守所有可能影響我們在中國業務的相關中國法律及規例（包括該等法律及規例的變動）的情況進行檢討及提供意見。
- 我們已聘用國泰君安融資有限公司出任我們的合規顧問，就上市規則有關事宜向我們的董事及管理團隊提供意見。

我們控股股東的背景

緊接完成全球發售（不包括根據超額配股權的行使配發及發行的任何股份及於購股權計劃項下將予發行的股份）後，曲乃杰間接透過海昌BVI並且計及管理信託項下的股份後，於發售後本公司經擴大的已發行股本中擁有約55.73%的權益，從而其繼續與海昌BVI共同擔任我們的控股股東。

除於本集團擁有權益外，曲乃杰的聯繫人（「海昌集團」）從事多元化的業務組合，包括石油及相關化工產品貿易及運輸、船舶及油輪營運、紅酒貿易、生態農業及住宅及商用物業開發業務。

除上文所述者外，概無其他人士於緊接全球發售完成後直接或間接於當時已發行股份擁有30%以上權益。

完成重組後及準備上市時，所有主題公園相關業務（包括主題公園的開發和營運）以及配套商用物業（「核心業務」）均由本集團持有，其餘業務由海昌集團（「存續集團」）保留。由於本集團從事並從核心業務獲得所有收入，而本集團目前並無計劃擴充業務至核心業務以外的業務範疇，因此董事認為，由於業務的性質不同，我們的核心業務與控股股東所從事的石油及相關化工產品貿易及運輸、船舶及油輪營運、紅酒貿易及生態農業並不構成競爭。

競爭

為持續擴充核心業務及將本集團與我們控股股東之間的任何潛在競爭減至最低，我們訂立以下協議向海昌集團收購若干與我們核心業務相配的業務：

- (i) 就收購大連海昌發現王國100%股權與歐力士中國、海昌亞洲香港及海昌集團公司訂立日期為2013年9月24日的股份轉讓協議；
- (ii) 就收購重慶海昌加勒比海100%股權與海昌房地產訂立日期為2013年9月23日的股份轉讓協議；
- (iii) 就收購大連四維影院公司9%及40%股權分別與海昌集團公司及大連聯運訂立日期均為2013年9月12日的股份轉讓協議；及
- (iv) 海昌中國與世博房地產就收購大連老虎灘漁人碼頭的商用物業訂立的一系列收購協議。

與本公司控股股東的關係

除外業務

完成重組後，存續集團透過海昌企業發展會在中國保留若干物業發展業務。存續集團目前在中國擁有下列物業發展項目（「除外業務」）：

城市	項目／項目公司
大連	<ul style="list-style-type: none">東港東方水城紅旗谷東區別墅和紅旗谷西區別墅<ul style="list-style-type: none">– 住宅物業– 高爾夫球設施大連廣鹿島度假村大連金石灘波爾多莊園旅順漁人碼頭大連魯能置業有限公司大連老虎灘石槽住宅項目
成都	<ul style="list-style-type: none">成都天瀾住宅項目
重慶	<ul style="list-style-type: none">重慶南山清水溪別墅
天津	<ul style="list-style-type: none">天津天瀾住宅開發項目（一期、二期及三期）海昌中心商業綜合樓
武漢	<ul style="list-style-type: none">武漢天瀾住宅項目（一期、二期及三期）
博鰲	<ul style="list-style-type: none">海南海昌置地有限公司
煙台	<ul style="list-style-type: none">煙台海昌旅遊發展有限公司

分割業務的理由

過去十年，海昌集團一直從事多元化的業務。它其中一項主要業務是於國內開發及營運具備海洋及極地特色的主題公園以及配套商用物業，後者涵蓋酒店、購物及餐飲地區以至服務公寓。海昌集團的第一個主題公園於2002年在大連建立。

海昌集團的業務於過往10年快速發展，直到今天，其主題公園及配套商用物業開發項目已覆蓋七個城市，並計劃擴張至其他地區，包括上海及海南島。

在業務開發的過程中，海昌集團在某些情況會獲授予在主題公園附近的商業及住宅地塊。由於地塊就使用年期、政府監管及開發規限而言的性質不同，海昌集團將地塊分為不同的開發用途。商業地塊用於發展主題公園，而配套商用物業（如零售商店、餐廳、影院、酒店及服務公寓則用於支持主題公園的增長，以及維持及增加主題公園的遊客數量。住宅項目則位處純住宅用地上。根據中國法律，兩種土地屬於不同性質。商業用地以40年土地使用權批出，而住宅用地則以70年土地使用權批出。

與本公司控股股東的關係

海昌集團於過去幾年進行內部重組，成立本集團以延續主題公園及配套商用物業（在商業用途及開發上）的開發和營運。

配套商用物業（包括零售商鋪、餐廳、影院、酒店以及服務公寓）能夠對主題公園週邊地區的興旺作出貢獻，從而促進主題公園業務，並通過提供豐富的高品質娛樂及購物、餐飲和酒店住宿的綜合性休閒體驗，刺激主題公園的遊客增加在當地的消費並促使他們停留更長時間。憑藉配套商用物業，本集團能夠整合由配套商用物業內商家提供的其他與旅遊相關的服務，向遊客提供「一站式購物」旅遊體驗。有關配套商用物業的互補特色詳情，請參閱「業務－配套商用物業的營運」一節。此外，開發主題公園需要龐大的資本開支，但主題公園業務的回報卻要在多年後才能實現。配套商用物業的銷售及租金收入使本集團能夠把此額外的資金來源用於主題公園的開發。主題公園週邊的配套商用物業的開發與將其並入本集團業務內實為一個明智的商業決定。鑑於我們主題公園與配套商用物業之間的協同效應及綜合發展策略，本公司相信，為擬上市目的而將配套商用物業與主題公園進行拆分，並不符合本集團的利益。

另一方面，除外業務與本集團的業務在業務性質、財務模式及目標顧客方面完全不同。如下文所闡述，由於除外業務並無推廣主題公園業務，亦無向主題公園帶來任何附加價值或功能，故被排除在本集團以外。

本集團集中於核心業務，存續集團從事不同及多元化的業務，包括石油及相關化工產品貿易及運輸、船舶及油輪營運、房地產開發，以至紅酒貿易及生態農業。

本公司董事認為除外業務與本公司業務活動之間的潛在競爭並不重大，且可借助上市後採取的措施（包括不競爭契據）加以控制。下表載列本集團在各省／市構成除外業務的曲乃杰及其聯繫人佔公司權益概約百分比的詳情。

與本公司控股股東的關係

公司	項目	曲乃杰及其聯繫人 佔公司權益 概約百分比
大連東方水城發展有限公司	東港東方水城	82.8%
大連紅旗谷置業有限公司	紅旗谷東區別墅	82.8%
大連紅旗谷高爾夫俱樂部 有限公司	紅旗谷西區別墅 高爾夫球場設施	82.8%
大連海昌置地休閒旅遊度假 有限公司	大連廣鹿島度假村	50.0%
大連海昌置地紅酒莊園 有限公司	大連金石灘 波爾多莊園	97.9%
大連漁夫碼頭開發建設 有限公司	旅順漁人碼頭	50.0%
大連魯能置業有限公司	大連開發區住宅項目	20.0%
大連峻城房地產開發 有限公司	大連老虎灘石槽 住宅項目	50.0%
成都海昌置業有限公司	成都天瀾住宅項目	82.8%
重慶實業	重慶南山清水溪別墅	82.8%
天津海昌房地產開發有限公司	天津天瀾住宅開發項目 (一期、二期及三期)	82.8%
天津極地海洋置業有限公司	海昌中心商業綜合樓	82.8%
武漢創富房地產開發有限公司	武漢天瀾住宅項目 (一期、二期及三期)	82.8%
海南海昌置地有限公司	海南海昌置地有限公司 的潛在發展項目	50.0%
煙臺海昌旅遊發展有限公司	煙臺海昌旅遊發展 有限公司的 潛在發展項目	100.0%

大連

(1) 東港東方水城

東港東方水城由存續集團自2011年開始開發，現由存續集團的大連東方水城發展有限公司開發及擁有，預計將於2015年完成開發。東港東方水城為歐洲古典建築風格低層商業綜合樓，包括寫字樓、高端零售商店、餐廳及公司及私人會所，座落於大連市東港商務區，毗鄰辦公大樓、商業綜合樓及住宅公寓。根據計劃，該等商用物業將會被出售。該項目旨在吸引高端客戶，而非遊客或主題公園訪客。其並無提供海洋或極地生物館景點，亦無主題公園的經驗或服務，亦無帶有冒險主題的遊樂園的任何特徵。此外，距大連老虎灘海洋公園8公里及距大連發現王國52公里。不同於我們向遊客提供綜合餐飲及購物體驗的主題公園配套商用物業，該項目並無可推廣我們主題公園業務的互補特色。因此被排除在本集團外。

(2) 紅旗谷東區別墅和紅旗谷西區別墅

存續集團在紅旗谷區域開發的別墅項目為純住宅性質，該項目現由存續集團的大連紅旗谷置業有限公司及大連紅旗谷高爾夫俱樂部有限公司開發及擁有。紅旗谷西區別墅已於2010年竣工，紅旗谷東區別墅的開發預計於2014年竣工。其地點距離大連老虎灘海洋公園30公里，距離大連發現王國73公里，再加上本集團無意從事與任何主題公園並無關連或不能提供任可協同效益的純住宅物業開發及銷售。別墅項目亦未將遊客及主題公園遊客作為目標客戶群，因此紅旗谷東區別墅和紅旗谷西區別墅被排除在本集團外。

與此同時，在紅旗谷區域開發及運營的會所和高爾夫宿舍與本集團的核心業務並不相符，且不具備本集團經營的主題公園的典型特徵，而是採取不開放給公眾的私人會所及獨家會員制模式營運，其目標客戶群為高爾夫球愛好者，而非遊客或主題公園遊客。因此它們將不會構成本集團的業務部分。

(3) 大連廣鹿島度假村

大連廣鹿島度假村於2012年7月開始營運而住宅部份仍處於規劃階段，由存續集團持有權益的大連海昌置地休閒旅遊度假有限公司開發及擁有，為位於大連東部海岸外島的高爾夫及度假村連住宅物業發展項目。其距離大連老虎灘海洋公園156公里，距離大連發現王國99公里，目標客戶群為高端客戶，而非主題公園遊客。其並無提供海洋或極地生物館景點，亦無主題公園的經驗或服務，亦不能提供任何協同效益，因此它們將不會構成本集團的業務部分。

(4) 大連金石灘波爾多莊園

大連金石灘波爾多莊園是於2012年部份落成的一個用於銷售的高端住宅物業發展項目，距離大連老虎灘海洋公園66公里，距離大連發現王國4公里，由存續集團持有權益的大連海昌置地紅酒莊園有限公司發展及擁有。由於本集團並非從事純住宅物業發展，該項目亦未將遊客或主題公園遊客作為目標客戶群，因此大連金石灘波爾多莊園被排除在本集團外並將構成除外業務一部分。

(5) 旅順漁人碼頭

旅順漁人碼頭是由存續集團自2011年開始開發的一個高端住宅項目，預計將於2016年落成，距離大連老虎灘海洋公園44公里，距離大連發現王國102公里，該項目由存續集團持有權益的大連漁夫碼頭開發建設有限公司開發及擁有。由於其為一個用於銷售的住宅綜合項目且未將主題公園遊客作為目標客戶群而本集團並非從事純住宅物業發展，因此被排除在本集團外。

(6) 大連魯能置業有限公司 (「魯能項目公司」)

魯能項目公司於2003年成立，現由海昌集團公司持有20%及山東魯能集團有限公司持有80%。該公司在在大連開發區從事一項大型住宅物業發展項目，距離大連老虎灘海洋公園67公里，距離大連發現王國0.7公里，現已開始銷售，目標客戶群為純住宅物業買家。由於本集團並非從事純住宅物業發展，因此魯能項目公司被排除在本集團外。

(7) 大連老虎灘石槽住宅項目

按照規劃，大連老虎灘石槽住宅項目是一個高端住宅項目，由存續集團持有權益的大連峻城房地產開發有限公司 (「峻城公司」) 發展。該項目距離大連老虎灘海洋公園3公里，距離大連發現王國71公里。現時，峻城公司並未取得任何土地使用權證以開發該宅項目。由於本集團並非從事純住宅物業發展，因此峻城公司被排除在本集團外。

成都

成都天瀾住宅項目

成都天瀾住宅項目由存續集團自2012年開始開發，預計將於2017年竣工開售，距離成都極地海洋世界15公里，現由存續集團的成都海昌置業有限公司開發及擁有。除本集團的主題公園成都極地海洋世界以及配套商店及餐飲設施外，本集團於成都市內並無任何住宅或服務公寓。海昌集團與本集團於成都並無實際或潛在競爭。由於成都天瀾住宅項目並未將遊客或主題公園遊客作為目標客戶群，且本集團並非從事純住宅物業開發，因此成都天瀾住宅項目被排除在本集團外。

重慶

重慶南山清水溪別墅

重慶南山清水溪別墅是由存續集團自2011年開始開發的住宅項目，距離重慶加勒比海水世界不到1公里，現由存續集團的重慶實業開發及擁有，用於銷售。部分重慶南山清水溪別墅已於2011年竣工，剩餘部分預計將於2014年竣工。除重慶加勒比海水世界（將於上市後完成的收購事項）以及配套商店及餐飲設施外，本集團於重慶市內並無任何住宅或服務公寓。海昌集團與本集團於重慶並無實際或潛在競爭。由於重慶南山清水溪別墅並未將遊客或主題公園遊客作為目標客戶群，且本集團無意從事住宅物業開發，因此重慶南山清水溪別墅被排除在本集團外。

天津

(1) 天津天瀾住宅開發項目（一期、二期及三期）

存續集團開發的天津天瀾住宅項目為純住宅性質，距離天津極地海洋世界不到1公里。該項目由存續集團的天津海昌房地產開發有限公司開發及擁有，用於銷售。項目目前正在建設中，預計一期將於2014年竣工。它建於住宅用地上，不同於天津極地海洋世界及其配套商用物業所處的商用物業用地。由於屬於純住宅發展，且無意吸引遊客或主題公園遊客，因此天津天瀾住宅項目被排除在本集團外。

(2) 海昌中心商業綜合樓

海昌中心商業綜合樓由存續集團自2009年開始開發，預計將於2015年竣工，由存續集團的天津極地海洋置業有限公司開發及擁有。該中心是一個高層商用樓街區，由甲級寫字樓、零售商店、酒店和供寫字樓租戶使用的其他輔助設施組成，用於銷售。它坐落於天津主要及新開發的中央商務區，交通便利、設有簇新及高質素的裝潢及設施，並將致力為優質的寫字樓租戶，如各類跨國公司、商業和金融機構及銀行提供支持。

本集團位於天津的配套商用物業的目標客戶是從事旅遊業或提供文化及休閒服務的中小企業，從而為我們的主題公園天津極地海洋世界提供支持。另一方面，海昌中心商業綜合樓的目標客戶為企業及投資者，與主題公園業務有所不同。此外，海昌中心商業綜合樓是一幢高層商用大樓，與構成我們主題公園配套商用物業的商業街道及服務公寓分開。儘管距天津極地海洋世界僅1.5公里，就地區分類而言，海昌中心商業綜合樓位於中央商務區，而天津極地海洋世界及其配套商用物業則位於旅遊及文化區。由於海昌中心商業綜合樓及天津配套商用物業的目標租戶的性質、消費模式及需求並不相同，因此海昌中心商業綜合樓不包括在本集團內。

武漢

武漢天瀾住宅項目（一期、二期及三期）

存續集團開發的武漢天瀾住宅項目為純住宅性質，不同於本集團從事的業務。該項目距離武漢極地海洋世界不到1公里，現由存續集團的武漢創富房地產開發有限公司開發及擁有。項目一期及二期已開售，而三期預計將於2016年竣工。它建於住宅用地上，不同於武漢極地海洋世界及其配套商用物業所處的商業用地。由於屬於純住宅發展，且無意吸引遊客或主題公園遊客，因此武漢天瀾住宅項目被排除在本集團外。

博鰲

海南海昌置地有限公司（「博鰲公司」）

存續集團一名成員大連海昌置地有限公司持有博鰲公司（成立於2010年5月13日）的權益。於2012年博鰲公司取得博鰲海濱區的若干土地使用權證以發展主題公園及其他房地產物業。然而，在對該區域作出初步評估後，考慮到預測人流，博鰲公司確定該地段並不適合發展主題公園，因此主題公園的建設規劃遭暫停。由於博鰲公司現時並無及無意參與任何主題公園業務，亦無擁有支持發展主題公園的任何資產，因此博鰲公司被排除在本集團外。

控股股東已授予我們一項選擇權，以收購海昌集團於博鰲公司的權益。因此，倘上市後博鰲公司發展、經營或參與任何主題公園相關項目或可能與我們核心業務競爭的任何其他業務，我們日後可以收購博鰲公司。

煙台海昌旅遊發展有限公司（「煙台發展公司」）

煙台發展公司由存續集團的海昌集團公司成立，業務專注於房地產開發、旅遊發展及酒店管理。然而，基於各種商業考慮，發展計劃遭暫停。煙台發展公司未曾取得任何土地使用權證。由於煙台發展公司現時並無從事任何主題公園相關業務亦無未來發展的具體計劃，因此其被排除在本集團外。

控股股東已授予我們一項選擇權，可隨時收購海昌集團於煙台發展公司的權益。因此，倘上市後煙台發展公司發展、經營或參與可能與我們核心業務競爭的任何業務，我們將可以收購煙台發展公司。

潛在競爭

在本集團於中國七個省／市開發的眾多配套商用物業項目中，潛在業務競爭只代表很小的部分，並僅限於位處天津和武漢的配套商用物業中的服務公寓。雖然本集團旗下的服務公寓及存續集團旗下位於天津和武漢的住宅物業均可予銷售，但在考慮以下因素後，董事認為感知的潛在競爭不會太大。

(1) 潛在的業務競爭並不重大

(i) 服務公寓與住宅物業之間的特徵差異

在中國，服務公寓被歸納為商業用房，在以下重要方面不同於住宅物業。

(a) 土地性質和土地使用權年期及物業所有權

本集團開發的服務公寓位處於「商業用地」，而存續集團開發的住宅物業位處於「住宅用地」。根據中國法律，「商業用地」上只能開發「商業用房」及給予40年土地使用權。相反，「住宅用地」上只能開發「住宅用房」及給予70年土地使用權。土地和物業性質，以及土地使用權年期會在服務公寓的所有者獲得的房地產權證上體現出來。

(b) 監管體制和按揭政策

中國政府近年來下決心遏制住宅用房銷售價格的過快上漲，所以相關的中國法律及法規在住宅用房的買賣方面更為的嚴厲，而對於商業用房買賣方面的監管相對較少。例如，中國法律及法規在全國及地區層面都有對個人投資者購買住宅用房數量的限制，但並無對於購買商業用房數量的限制。

與本公司控股股東的關係

適用於住宅用房及商業用房的按揭政策也有所不同，例如在按揭貸款獲得時間、首付比例及按揭期限等方面。下表為比較這些不同的簡要：

房地產類型	首付比例	按揭期限	按揭貸款 獲得時間
商業用房	不少於購買價的50%	不超過10年	只能在物業完成建築時
住宅用房	<ul style="list-style-type: none"> • 第一套房 – (建築面積高於90平方米，不少於購買價的30%) • 第二套房 – 不少於購買價的60% 	可長達25 – 30年	物業完成建築並非獲得貸款的先決條件。貸款可於(1)取得物業預售許可；(2)簽訂買賣合同(該物業尚未完成建築)；及(3)支付首付之後獲得。

(c) 服務、物業價格及生活費用

服務公寓的客戶通常希望獲得高質量的物業管理服務。另外，鑑於服務公寓會投入更高的裝修成本，預計其銷售價格通常會較面積、交通便利情況及樓宇質素相近的住宅單位要高10%-20% (每平方米售價)。

另外，還需要強調服務公寓與住宅物業之間的不同，在天津，商業區的供水、供電和供熱的成本遠高於住宅區。與適用於住宅區的費率比較，服務公寓的供水成本通常高出60%、供電成本通常高出60% – 65%，而供熱成本則通常高出44%。加上如上文所述服務公寓的較高價格，服務公寓居民的生活支出預期大大高於住宅物業居民承擔的成本。

(d) 不同房產產品吸引不同客戶

基於上述討論的差異，本公司相信，於天津和武漢，本集團銷售的服務公寓與存續集團銷售的住宅物業吸引不同的客戶，因此兩種產品之間不存在直接或重要的競爭。

服務公寓構成我們主題公園項目發展過程中一個組成部分。雖然本集團已計劃利用主題公園作為推銷服務公寓及配套商用物業的營銷工具（例如，向服務公寓或其他配套商用物業業主提供入場費減價或其他折扣），存續集團尚未且將不會利用主題公園宣傳其住宅物業。憑藉不同的營銷策略，服務公寓較能吸引尋求閒適生活的買家或租戶，及尋求長期資本升值的投資者；另一方面，純住宅開發較可能吸引有家庭的買家。

(ii) 銷售時間表

由於經營戰略的不同，本集團對其項目所採用的銷售時間表通常與存續集團在同一地區所採用的時間表不同。鑑於本集團與存續集團對銷售其各自的武漢及天津項目所採用的時間表存在着一定的時間差，且在本集團完成服務公寓的銷售後，或在存續集團完成住宅物業的銷售後，二者的潛在競爭會有所減少，因此，本集團旗下的服務公寓與位於武漢和天津的住宅物業之間並不存在任何直接競爭。儘管如此，下文所述的不競爭契據亦採納其他措施，防止銷售存續集團的項目與本集團的時間表發生衝突，進一步減低對我們業務的潛在影響。

(iii) 對本集團總營業額的貢獻

預計在未來3年，服務公寓銷售的收入將只佔本集團的總營業額15%以下。因此，即使本集團旗下的服務公寓與存續集團旗下的住宅物業之間存在潛在業務競爭，從對本集團的財務貢獻的角度來看，這一競爭的規模也是非常小的。

考慮到上述因素，本公司及聯席保薦人認為，產品差異和市場細分非常明顯，足以劃定本集團銷售的服務公寓和存續集團銷售的住宅物業各自的範圍，且本集團與存續集團之間不存在任何直接競爭。將來，如果本集團開發服務公寓，按照現有業務分割原則，其將只在商業地塊上開發服務公寓。

本公司和聯席保薦人認為，即使本集團旗下的服務公寓與存續集團旗下的住宅單位之間存在潛在業務競爭，也只會限制於地理位置上（只有天津和武漢項目的個別部分）。以對本集團的財務貢獻來看，其財政價值是小的。

與本公司控股股東的關係

此外，存續集團根據不競爭契據對本集團授予的若干權利有助於減少存續集團與本集團之間的競爭。為了進一步保護本集團股東的權益，存續集團還根據不競爭契據作出有利於本集團的若干承諾。

(2) 本集團與除外業務的對比

截至2013年12月31日，我們的主題公園和新增主題公園及其各自的配套商用物業的總建築面積為652,512平方米，而除外業務的總建築面積為4,869,138平方米¹。

然而，就截至2012年12月31日止年度的收入而言（假設新增主題公園已於2012年1月1日被我們收購），本集團基於備考基準的收入約為人民幣1,112.9百萬元，比除外業務的公司收入（其約為人民幣709.6百萬元）高出56%。^{2,3}

董事的競爭權益

除上文所述曲乃杰於本集團以外所持有的權益及下文詳述有關王旭光和曲乃杰於存續集團的雙重董事職務外，我們的董事確認，於最後實際可行日期，彼等並無在與我們業務競爭或可能直接或間接與我們業務競爭的業務中擁有權益。

不競爭契據

為減少本集團與控股股東之間的任何潛在利益衝突，各控股股東（即曲乃杰及海昌BVI）已訂立有利於公司的不競爭契據（「不競爭契據」），根據該契據，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（定義見下文），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、營運、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）；

附註：

- 1 除外業務的項目總建築面積來自第三方，且尚未經獨立物業估值師核實。相關資料於本節內呈列，僅供參考之用。儘管本公司已作出合理審慎查詢，但無法保證其絕對準確性。
- 2 除外業務各公司的財務資料乃摘錄自有關公司的財務報表，該等報表乃根據中國公認會計準則編製並經其各自的中國審計師審核。天津海昌房地產開發有限公司及天津極地海洋置業有限公司並未編製經審計財務報表，其財務資料乃摘錄自該等公司的管理賬目。其財務資料僅供參考。
- 3 此為除外業務各項目公司總收入之和。有關曲乃杰及其聯繫人於各項目公司的權益比例，請參閱「與本公司控股股東的關係－分割業務的理由」一節。

與物業開發有關的其他承諾

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，控股股東將促使以下列方式優先向本集團介紹開發、營運、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（「新機會」），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：

- (a) 控股股東必需，同時亦須促使其附屬公司及聯營公司向本集團介紹，或促使向本集團介紹新機會並在知悉新機會後立即以書面形式告知本集團有關新機會的所有相關資訊（「要約通知」）。控股股東亦有責任盡其最大努力促使該些機會按照公平及合理的條款優先提供予我們。
- (b) 在接獲要約通知後，董事會轄下全由獨立非執行董事組成的一個委員會（「獨立董事委員會」）須考慮新機會。在考慮是否應把握新機會之後，獨立董事委員會還將考慮以下因素（其中包括）：相關業務的估值及表現、相關業務與本公司在戰略上是否配合、業務的估計盈利能力、當時的市場狀況、本公司可用資源及本公司競逐或建立相似業務的其他選擇。獨立董事委員會亦將考慮倘若新機會是我們的控股股東開發時會否與本集團構成競爭。考慮的相關因素包括新機會的開發規模、與本集團商用物業的鄰近性和距離以及項目性質。獨立董事委員會可僱傭獨立財務顧問或其他專業顧問就新機會及新機會的定價提供意見（相關費用由本公司承擔）。控股股東須提供，同時亦須促使其附屬公司或聯營公司提供獨立董事委員會、獨立財務顧問及／或其他專業顧問合理要求的所有資訊，以協助他們進行評估。如獨立董事委員會認為，相關業務的定價相對其估值、估計盈利能力及可比較機會的市價而言屬公平合理，相關業務的策略及發展與本集團的策略及發展相配，本集團擁有足夠資源購入、發展及管理相關業務，並認為，競逐新機會符合本集團整體最佳利益，則獨立董事委員會將同意本集團競逐新機會。獨立董事委員會自接獲要約通知後有60天的時間（「60天期間」）考慮是否應把握新機會。假如獨立董事委員會決定接受新機會，其將以書面形式通知控股股東。在收到接受機會的書面通知後，控股股東或其附屬公司或聯營公司有責任按照公平及合理的條款把新機會轉讓予本公司。

與本公司控股股東的關係

- (c) 倘若獨立董事委員會認為控股股東或其附屬公司或聯營公司競逐某個新機會將會與本集團業務直接或間接構成潛在競爭，則獨立董事委員會有權否決其控股股東或其附屬公司或聯營公司競逐該新機會。如果獨立董事委員會決定行使該等否決權，其須於60天期間內以書面通知控股股東。
- (d) 如獨立董事委員會認為新機會與本集團業務不構成潛在競爭，則可同意控股股東把握該機會。在評估是否存在潛在競爭時，獨立董事委員會將考慮多項因素，例如發展新機會的規模、與本集團現有及未來商用物業發展項目的鄰近性和距離、發展性質及目標客戶是否重疊。獨立董事委員會可委任一名獨立財務顧問或其他專業顧問（費用由本公司支付）就新機會及新機會的定價向其提供意見。控股股東本身須，並須促使其附屬公司或聯繫人士提供獨立董事委員會、獨立財務顧問及／或其他專業顧問合理要求的所有資料，以協助他們作出評估。倘獨立董事委員會認為：(i)控股股東已提供所有重大資料以供評估；及(ii)在考慮新機會的性質、規模、定價及估值以及本集團的資源後，把握該新機會將並不符合本公司的利益，倘其相信如由控股股東發展，則該新機會與本集團業務或本集團的未來發展不構成潛在競爭，則可同意控股股東把握該新機會。獨立董事委員會屆時將有權對控股股東發展有關物業施加條件及限制，例如發展規模及與本集團現有及未來配套商用物業的鄰近性，藉以防止任何形式的潛在競爭。獨立董事委員會須於60日內將決定通知控股股東。
- (e) 如果本公司未於60天期間內根據上述(a)、(b)或(c)段向控股股東作出回應，控股股東或其附屬公司或聯營公司有權按不優於提供予本公司之條款自行競逐新機會，惟控股股東不得將新機會轉讓予任何獨立第三方。如控股股東已介紹或已準備介紹的新機會的條款及條件出現任何重大變更，控股股東將以上文所載的方式向本公司介紹據此修改的新機會。

上文的獨立董事委員會的權利及措施已列入獨立董事委員會的職責範圍。我們將於年報或中期報告中披露獨立董事委員會與上文(b)-(d)有關的考慮因素及結論。

與住宅物業銷售時間表有關的其他承諾

在本集團已開發任何供出售的服務公寓項目的任何城市或地區，控股股東承諾，若其自身或其附屬公司或聯營公司已計劃在同一城市或地區啟動任何住宅項目的銷售（「住宅物業銷售」），則控股股東須，同時亦須促使其附屬公司或聯營公司以書面形式告知本集團詳細銷售條款及所有相關資訊（「銷售通知」）。在接獲銷售通知後，獨立董事委員會自銷售通知日期起有60天的時間（「通知期」）考慮擬議銷售是否將會或可能直接或間接與本集團任何項目的銷售時間表出現競爭。我們的控股股東進一步承諾，獨立董事委員會將有權否決住宅物業銷售，而假如獨立董事委員會決定使用否決權，其將於通知期內以書面形式通知控股股東。假如獨立董事委員會沒有對住宅物業銷售使用其否決權，或沒有於通知期內向控股股東發出任何書面通知，控股股東有權按照銷售通知的條款及細則啟動住宅物業銷售。我們將在年度報告或中期報告中披露獨立董事委員會的有關考慮及結論。

如本集團已決定在相關城市或地區啟動服務公寓項目的銷售，本集團承諾，其將於通知期內向控股股東發出書面通知。在此情況下，控股股東或其附屬公司或聯營公司僅可在本集團在同一城市或地區啟動其服務公寓項目銷售的六個月時間（「相隔時間」）後啟動住宅物業銷售。獨立董事委員會倘，根據具體情況，認為在控股股東或其附屬公司或聯營公司開展住宅物業銷售之前，需要較長時間方能確保本集團有充足時間完成出售服務公寓的相當部份，則其有權延長相隔時間。如果其決定延長相隔時間，其須於通知期內以書面通知控股股東。在決定相隔時間長度時，獨立董事委員會將考慮多項因素，例如項目規模，區內類似物業的供需以及市場情況等，並有絕對酌情權決定合適的時間表。我們將在年度報告或中期報告中披露獨立董事委員會就相隔時間的考慮及結論。

不競爭契據將維持生效，直至控股股東及其附屬公司實益持有少於30%的本公司已發行股本並且不再對本公司擁有控制權力，或控股股東在《上市規則》第1.01條規定下不再是本公司的控股股東時，不競爭契據便會終止。

購買及／或經營及管理除外業務的選擇權

在不競爭契據的有效期內，根據相關法律法規，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、經營或擁有的除外業務或任何新業務的組成部份與本集團構成競爭，則本集團將享有(1)購買構成該等業務某部份的任何股權、資產或其他權益的選擇權及/或(2)經營及管理該業務的獨家權利。在此情況下，本集團將要遵守上市規則第14A章的規定，包括（如適用）有關公告、申報、年度審閱和獨立股東批准的規定以及聯交所就豁免嚴格遵守上市規則有關規定而施加的該等條件。

與本公司控股股東的關係

獨立董事委員會將負責審閱、考慮及決定是否行使購買及／或經營及管理除外業務或新業務的選擇權。獨立董事委員會將考慮（其中包括）以下因素：相關業務的估值及表現、相關業務與本公司在戰略上是否配合、估計盈利能力、當時的市場狀況、本公司可用資源及本公司向第三方取得相似業務或建立相似業務的其他選擇。獨立董事委員會亦將考慮相關業務與本集團業務構成的競爭程度。相關因素包括相關業務的開發規模、與本集團商用物業的鄰近性和距離以及項目性質。相關業務的定價須參照由我們控股股東與本集團共同挑選的第三方估值師進行的估值而釐定。控股股東須提供，同時亦須促使其附屬公司或聯營公司提供獨立董事委員會及第三方估值師合理要求的所有資訊以供評估之用。

如獨立董事委員會認為，相關業務的定價相對業務的估值、業務的估計盈利能力及可比較機會的市價而言屬公平合理，相關業務的策略及發展與本集團的策略及發展相配，本集團擁有足夠資源購入、發展及／或管理相關業務，並認為，營辦相關業務符合本集團整體最佳利益，則獨立董事委員會將准許本集團行使期權以營辦業務。

倘獨立董事委員會決定行使期權，其將有權針對本集團發展相關業務施加條件及／或限制，如項目的功能、規模及設計。施加條件及／或限制旨在確保該等期權的實施乃符合本集團將主題公園連同配套商用物業作為綜合性旅遊休閒項目開發的業務戰略及業務模式。

本集團購買及／或經營以及管理除外業務及施加條件及／或限制的權力已納入獨立董事委員會的職權範圍。我們將於年報或中報內披露獨立董事委員會是否會行使該期權的考慮及結論。

各控股股東均已共同及個別承諾，就本公司或本集團任何其他成員公司因其違反不競爭契據的承諾及／或責任所產生或與其相關的任何損害、虧損或負債向本集團作出並持續作出彌償，包括因相關違規產生的任何成本及開支，惟相關彌償不會損害本集團就任何該違規有權享有的任何其他權利及補償（包括特定履行）。

倘若控股股東違反不競爭契據的任何條款，則在本公司認為符合本集團的最佳利益的前提下，本公司可選擇就相關損害或彌償對該名控股股東提起法律訴訟。

獨立董事委員會的經驗及資格

各位獨立非執行董事均具備相關經驗及資格來履行其監管本集團與存續集團之間潛在競爭的職責。

與本公司控股股東的關係

方紅星（「方教授」）目前擔任東軟集團股份有限公司（股份代號：600718.SH）（一間在上海證券交易所上市的公司）、瀋陽機床股份有限公司（股份代號：000410.SZ）及獐子島集團股份有限公司（股份代號：002069.SZ）（兩間在深圳證券交易所上市的公司）的獨立非執行董事。方教授擁有豐富的會計、審計及內部控制經驗。他已通過中國註冊會計師協會舉辦的中國註冊會計師全國統一考試，並持有東北財經大學的會計博士學位。方教授可運用其經驗及資格評估本集團是否擁有充足資源吸納新機遇或行使存續集團授出的期權，以及就市場情況提供寶貴意見。

魏小安在旅遊經濟學、政策和規劃方面擁有豐富經驗並在中國國家旅遊局多個部門擔任高級職務，包括規劃發展公司和財務司司長等。魏先生亦曾擔任中國旅遊研究院學術委員會主任。於2009年12月，他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及北京旅遊學會副會長。

魏小安一直主要從事地理、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、北京師範大學及中山大學。此外，他目前亦是中國多個省政府的旅遊顧問。魏小安在旅遊經濟學、政策和規劃方面的豐富經驗和知識有助於他評估競逐新機會是否符合本集團之最佳利益，並在需要考慮本公司是否應該行使選擇權收購及／或經營及管理除外業務或任何其他新業務時為獨立董事委員會提供專業意見。

孫建一於中南財經政法大學獲得金融學文憑，並獲廣東省高級職稱評審委員會評定為高級經濟學家。儘管孫建一併無擔任獨立非執行董事的經驗，他目前擔任一家於香港聯交所及上海證券交易所上市的公司中國平安保險（集團）股份有限公司（股份代號：2318.HK及601318.SH）董事會副主席兼執行董事。他將與獨立董事委員會分享其業務管理經驗及財務知識。

本公司認為獨立董事委員會於技術與經驗方面保持均衡。獨立董事委員會的組成可確保獨立非執行董事於分析有關本集團業務的財務、業務及旅遊方面的潛在競爭時提供多樣角度。

請參閱「董事、高級管理層及僱員－獨立非執行董事」。

企業管理措施

公司預計將採用以下企業管理措施：

- (a) 任何董事如果同時擔任存續集團董事或高級管理層成員，在討論本集團與存續集團共同的任何事宜時將放棄出席任何董事會會議或投票或會議部分，多數獨立非執行董事明確要求其出席或特別訂名的情況除外，即所討論事宜涉及的衝突董事或其聯營公司之利益不會引起本集團及存續集團之間的任何利益衝突。
- (b) 獨立董事委員會將每年審核控股股東遵守及實施不競爭契據的情況。控股股東承諾將提供，同時亦將促使其附屬公司和聯營公司提供獨立董事委員會合理要求的所有資訊，以協助他們開展評估。本公司將在年報中披露或透過公告的形式披露審核結果。控股股東同時承諾將每年在年報中就不競爭契據及其他關連交易協議的遵守作出聲明。
- (c) 獨立董事委員會也將每年審閱過去一年就獲提供的新機會及任何擬議住宅物業銷售作出的所有決策。本公司將在年報中披露或透過公告的形式披露該決策及作出決策的依據。
- (d) 本公司將僱用一名合規顧問，其將就《上市規則》及適用法律的遵守為本公司提供專業建議及指導。
- (e) 本集團與關連人士之間進行（或建議進行）的任何交易（如有）將要遵守上市規則第14A章的規定，包括（如適用）有關公告、申報、年度審閱和獨立股東批准的規定以及聯交所就豁免嚴格遵守上市規則有關規定而施加的該等條件。

獨立於本公司控股股東

考慮到以下因素，本公司董事對於本公司能夠於全球發售後獨立於存續集團開展業務感到滿意。

管理層獨立性

本集團現時能夠並將有能力獨立於存續集團營運其業務。

本公司董事會由3名執行董事，3名非執行董事及3名獨立非執行董事組成。如需更多資訊，請參閱「董事、高級管理層及僱員」。

與本公司控股股東的關係

上市後，本公司執行董事王旭光及非執行董事曲乃杰將繼續於存續集團中擔任若干職務。下表所列明本公司董事於上市時將於存續集團中擔任的職務：

公司	執行董事及非執行董事					
	王旭光	趙文敬	曲乃強	曲乃杰	井上亮	袁兵
除外業務						
大連東方水城發展有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
大連紅旗谷置業有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
大連紅旗谷高爾夫俱樂部有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
大連海昌置地休閒旅遊度假有限公司	董事	不適用	不適用	董事	不適用	不適用
大連海昌置地紅酒莊園有限公司	不適用	不適用	不適用	董事	不適用	不適用
大連漁夫碼頭開發建設有限公司	不適用	不適用	不適用	董事	不適用	不適用
大連魯能置業有限公司	董事	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
大連峻城房地產開發有限公司	不適用	不適用	不適用	董事	不適用	不適用
成都海昌置業有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用
重慶實業	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用
天津海昌房地產開發有限公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
天津極地海洋置業有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用

與本公司控股股東的關係

公司	執行董事及非執行董事					
	王旭光	趙文敬	曲乃強	曲乃杰	井上亮	袁兵
<i>除外業務(續)</i>						
武漢創富房地產開發有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用
海南海昌置地有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表及董事會主席	不適用	不適用
煙臺海昌旅遊發展有限公司	不適用	不適用	不適用	法人代表兼執行董事	不適用	不適用
<i>存續集團內的其他公司</i>						
海昌集團公司	非執行董事	不適用	不適用	執行董事／總裁	不適用	不適用
海昌企業發展	非執行董事兼總經理	不適用	不適用	執行董事	不適用	不適用
房地產發展相關業務 (在中國有20家公司)	在六家公司擔任董事／主席職務及在兩家公司擔任總經理職務	不適用	不適用	在五家公司擔任董事／主席職務	不適用	不適用
船運相關業務 (在中國有6家公司)	在三家公司擔任董事／主席職務及在一家公司擔任經理職務	不適用	不適用	在兩家公司擔任董事／主席職務	不適用	不適用
生態農業相關業務 (在中國有5家公司)	不適用	不適用	不適用	在一家公司擔任董事職務	不適用	不適用

與本公司控股股東的關係

公司	執行董事及非執行董事					
	王旭光	趙文敬	曲乃強	曲乃杰	井上亮	袁兵
<i>存續集團內的</i>						
<i>其他公司 (續)</i>						
紅酒貿易相關業務 (在中國有2家公司)	在一家公司擔任 法人代表兼 執行董事	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
海昌集團公司擁有權益 的其他公司 (在中國有7家公司)	在一家公司擔任 法人代表兼 執行董事	不適用	不適用	在三家公司擔任 董事／主席職務 及在一家公司 擔任總經理職務	不適用	不適用
其他投資公司 (在中國有3家公司)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

除王旭光及曲乃杰於存續集團所擔任的上述職務外，概無本公司其他董事或高級管理層成員於上市時於存續集團擔任任何職務。

本公司相信兩名董事在存續集團的角色重疊不會影響彼等履行作為本公司董事的職責，因為彼等作為董事有誠信責任，需要按公司的最大利益行事。本公司亦相信，在上市後，本公司董事和高級管理層將能夠獨立履行本公司職責，本公司將能夠獨立於存續集團管理其業務，理由如下：

- (a) 本公司組織章程細則和相關董事委員會的職權範圍規定，在發生利益衝突時（如：考慮與存續集團可能發生的交易），與存續集團關聯的相關董事應放棄投票，不計入法定人數。另外，在考慮關聯交易時，獨立非執行董事將對相關交易開展審查；
- (b) 兩位角色重疊的董事皆不負責本集團的日常管理及營運，而負責本集團整體策略計劃及業務方向；
- (c) 本集團日常營運及行政將由高級管理層成員管理。他們中的任何人在上市後均不於存續集團中擔任任何職務。全體人員將投入100%的時間在本集團管理上；

與本公司控股股東的關係

- (d) 全體執行董事均擁有相關行業經驗。若任何一位重疊董事必須放棄投票，剩餘八名董事會成員將能有效運作，保障公司和股東的整體利益。

基於上述內容，董事認為其將有能力管理好重疊董事的利益衝突問題並能獨立於存續集團維持管理。

財務獨立性

本集團將設立自己的會計及財務部門，負責司庫、會計、報告、集團信貸和內部控制職能，獨立於存續集團。

董事確認，存續集團提供的所有關聯方貸款將會於上市前悉數償還及／或清償。董事進一步確認，存續集團就本集團的借貸而提供的所有抵押及擔保將會於上市前完全解除。本公司已獲得有關銀行確認，存續集團之前提供的用作本集團借貸的抵押及擔保的資產均已由本集團的資產所替代。

本公司已於2013年3月從四川信託有限公司獲得一筆人民幣200百萬元的貸款，為期六年，僅以本集團的資產作為抵押，而並未涉及存續集團或取得其幫助。此外，海昌中國已於2013年11月7日從中國建設銀行大連分行取得書面證明，確認經審核海昌中國的財務狀況，其將向海昌中國提供信貸融資，而無需存續集團提供任何抵押或擔保。

上述情況表明，上市後本公司有能力獨立從第三方取得貸款或融資，而無需依賴存續集團提供擔保或抵押。相應的，我們的董事認為本集團可以在財務方面獨立於存續集團。

經營獨立性

雖然控股股東將於上市後於本公司保留控制性權益，但本公司有全權獨立地作出一切有關我們業務的經營的決定並付諸實行。本集團持有進行業務所需的各樣執照，並有充足資金、設施及僱員，能獨立於控股股東經營業務。

至於供應商及顧客方面，本集團可與獨立於控股股東及與控股股東無關連的第三方接觸洽談。本集團亦已採用一套企業管治程序以維持我們業務的有效及獨立運作。

誠如「關連交易」一節所披露，我們向海昌企業發展提供項目管理服務及向其出租辦公室場所，以收取額外收入來源。由於該等交易並非本集團主要收入來源，董事相信該等持續關連交易不會對獨立於控股股東的經營獨立性帶來任何負面影響。

關連交易

概覽

持續關連交易

本集團通過海昌（中國）與本公司的關連人士海昌企業發展簽訂若干交易，且該等交易預期於上市後將繼續進行或經常進行，因此，該等交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。該等交易乃按正常商業條款於日常業務過程中訂立。下表載列預期將於上市後持續的持續關連交易概要。

交易類型	訂約方	期限	適用上市規則	所尋求的豁免
租賃	<ul style="list-style-type: none">海昌中國（作為出租人）海昌企業發展（作為承租人）	從2013年6月1日至2013年12月31日及從2014年1月1日至2015年12月31日	第14A.34條	須發出公佈
項目管理	<ul style="list-style-type: none">海昌中國（作為服務提供商）海昌企業發展（作為服務接收人）	從上市日期至2015年12月31日	第14A.34條	須發出公佈

關連人士

於最後實際可行日期，我們的控股股東及董事曲乃杰，連同其聯繫人士，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營公司及本公司的關連人士。

持續關連交易

與海昌企業發展訂立的租約

於2013年9月27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（自2013年6月1日起至2013年12月31日），每月租金約為人民幣382,000元。

關連交易

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2014年1月1日至2015年12月31日為期兩年。我們的董事認為，租約的持續性符合本公司及我們的股東的整體利益，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。租約的主要條款如下：

協議日期	承租人	位置	規模 (平方米)	付款計劃	年租金 (人民幣元)
2014年 1月24日..	海昌企業發展	大連，中山區	6,365.07	按季度	4,800,000

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2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年的租約的年度上限將分別為人民幣2,800,000元、人民幣4,800,000元及人民幣4,800,000元。我們的董事確認，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。

物業估值師的意見

物業估值師已確認，考慮到當前市況及日期為2013年9月27日的租約及租約條款，本集團根據日期為2013年9月27日的租約及租約所收取的租金指各期間的市面租金且日期為2013年9月27日的租約及租約條款屬公平合理及按正常商業條款訂立。

項目管理架構協議

我們的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，並保留了我們自己的設計、樓宇及建築團隊，以就我們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自有項目管理團隊，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2014年1月24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2015年12月31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。各項目應付本集團的費用將按公平基準協商。我們的董事認為，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。

關連交易

在決定本集團收取服務費的建議年度上限時，董事已考慮到（包括但不限於）(i)湖北地方政府發佈的《湖北省工程建設其他費用定額》的相關指引（「指引」）；(ii)該等項目的估計建設合同金額；及(iii)截至2014年及2015年12月31日止兩個年度海昌企業發展的未來發展時間表。

指引列出湖北地方政府就類似合約建議的項目管理及建設工程的服務費率，其為一個固定百分比，該百分比與物業開發商在相關項目產生的估計建設合同金額成反比。根據指引，估計建設合同金額如為人民幣50百萬元至人民幣100百萬元（最高規定組別），其建議費率為1%。由於項目管理架構協議項下截至2014年及2015年12月31日止各年度該等項目的估計建設合同金額均高於人民幣1億元，因此服務費率根據估計建設合同金額的1%釐定。

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2014年及2015年12月31日止兩個年度的估計建設合同金額分別為人民幣758百萬元及人民幣896百萬元。因此，截至2013年、2014年及2015年12月31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。

我們的董事認為，年度上限乃按正常商業條款釐定及屬公平合理。

適用上市規則

海昌企業發展為曲乃杰的聯營公司，因此，將成為本公司的關連人士。租約及項目管理架構協議將於上市時構成上市規則第14A章項下的本公司的持續關連交易。

鑑於上市規則第14A章項下按年度基準的一項或多項適用百分比率（溢利率除外）超過0.1%但低於5%，故租約及項目管理架構協議項下的交易將獲豁免上市規則第14A章項下獨立股東批准的規定，但須遵守申報及公告的規定。

豁免申請

租約及項目管理架構協議項下的交易構成我們的非豁免持續關連交易，一般須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。鑑於該等交易預期

關連交易

於上市後繼續進行或經常進行，而其詳情已於本招股章程作出披露，故董事認為，嚴格遵守上市規則下的公告規定將會造成過分沉重的負擔且並非切實可行。因此，聯席保薦人已代表我們向聯交所申請而聯交所已同意根據上市規則第14A.42(3)條授出豁免，豁免與租約及項目管理架構協議有關的嚴格遵守上市規則第14A章規定本公司須遵守的公告規定。

我們將遵守不時規管有關交易的上市規則第14A.35(1)條、第14A.35(2)條及第14A.36至14A.40條所載適用規定。

董事意見

董事（包括獨立非執行董事）認為：(i)租約及項目管理架構協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)租約及項目管理架構協議的條款屬公平合理且符合股東的整體利益；及(iii)我們的租約及項目管理架構協議項下各交易的建議年度上限（如上文所載）屬公平合理及符合本公司股東的整體利益。

聯席保薦人意見

聯席保薦人認為：(i)租約及項目管理架構協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)租約及項目管理架構協議的條款屬公平合理且符合我們的股東的整體利益；及(iii)租約及項目管理架構協議項下各交易的建議年度上限（如上文所載）屬公平合理及符合本公司股東的整體利益。

董事

本公司董事會由9名董事組成，包括3名執行董事、3名非執行董事及3名獨立非執行董事。

本公司董事會獲授予的主要職能及職責包括：

- 執行本公司股東在股東大會上通過的決議；
- 決定本公司的業務策略及投資計劃；
- 批准本公司的年度財務預算；
- 制定利潤分配、虧損彌補及增減本公司法定股本的提議；
- 召開股東大會，並在這些會議上匯報本公司董事會的工作；及
- 按照本公司組織章程細則，行使其他權力、職能及職責。

下表提供本公司各位董事的資訊。

姓名	年齡	加入本集團 及／或 其前身的時間	就任董事 的日期	當前職位	工作職責及關係
王旭光 ...	45	2011年10月	2012年 7月19日	執行董事兼 行政總裁	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	2001年2月	2012年 7月19日	執行董事兼 聯席總裁	主要負責人力資源管理和主題公園業務工作。
曲乃強 ...	51	2001年2月	2012年 7月19日	執行董事兼 聯席總裁	主要負責管理我們主題公園的開發和建設及配套商業房地產開發。

為曲乃杰的兄弟。

董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	加入本集團 及／或 其前身的時間	就任董事 的日期	當前職位	工作職責及關係
曲乃杰 ...	53	1996年11月	2011年 11月21日	非執行董事兼 主席	<p>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。</p> <p>彼為曲乃強的兄弟。</p>
井上亮 ...	61	2012年7月	2012年 7月19日	非執行董事	<p>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。</p>
袁兵	45	2012年8月	2012年 8月24日	非執行董事	<p>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。</p>
方紅星 ...	41	2014年2月	2014年 2月23日	獨立非執行 董事	<p>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。</p>
魏小安 ...	62	2014年2月	2014年 2月23日	獨立非執行 董事	<p>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。</p>
孫建一 ...	60	2014年2月	2014年 2月23日	獨立非執行 董事	<p>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。</p>

執行董事

王旭光，45歲，於2012年7月19日獲委任為本公司董事會成員，並於2014年2月23日被任命為本公司的執行董事。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1990年7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2002年4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2007年2月加入海昌集團公司，擔任董事兼總裁。並於2010年2月，進一步獲委任擔任海昌企業發展董事兼總經理。2010年10月至2012年2月期間，他還在海昌房地產擔任總裁一職。王先生於2011年10月獲委任為海昌中國董事，於2012年7月晉升為董事會主席，並於2013年4月晉升為總裁。2012年7月，王先生還被委任為海昌亞洲BVI和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2012年7月19日獲委任為本公司董事會成員，並於2014年2月23日被任命為本公司的執行董事。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我們的主題公園業務工作。趙先生於1978年2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2003年12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1993年11月獲遼寧省人事廳認可為高級工程師，並於2013年9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營運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。1991年1月至2008年3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2001年開始擔任大連老虎灘董事會副主席，並於2008年3月成為該公司董事會主席。趙先生分別於2008年2月及2010年2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2010年3月及2011年10月出任海昌旅遊及海昌中國董事。2013年4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、青島極地及大連星期五大道董事。

董事、高級管理層及僱員

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2008年1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2012年3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2012年7月19日獲委任為本公司董事會成員，並於2014年2月23日被任命為本公司的執行董事。曲先生是本集團創始人、本公司控股股東、董事會主席兼非執行董事曲乃杰的弟弟。曲先生還擔任本公司的聯席總裁，主要負責管理主題公園開發建設及發展配套商業房地產。曲先生於2003年1月在大連畢業於遼寧師範大學，獲得經濟管理學文憑，並於2006年1月在該校完成經濟管理學的教育課程。自2012年9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2014年12月完成課程。

自1995年加入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。1999年12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2000年12月被任命為大連老虎灘董事，並於2002年6月成為海昌集團公司物資部總經理。隨後於2004年6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2005年3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。2007年4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。2009年7月，他在現有職位之外，進一步獲委任為成都極地總經理，全面負責公司日常管理、成本控制及建設管理工作。2010年1月，曲先生成為海昌企業發展董事。2010年3月至2012年5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，2011年9月至2013年2月，他擔任武漢極地的總經理。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2011年11月21日獲委任為本公司董事會成員，並於2014年2月23日被任命為本公司的非執行董事。曲乃杰是本公司執行董事兼聯席總裁曲乃強先生的哥哥。曲乃杰是本集團的創始人、本公司的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1992年12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1998年7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年的企業管理及營運經驗。曲乃杰於1993年開始經營石油貿易業務，為涉足房地產開發行業，他於1998年成立了海昌集團公司。1996年11月至2012年7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2000年12月，他被任命為大連老虎灘董事。2002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2007年6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2002年至2012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2011年獲委任為海昌亞洲BVI及海昌控股香港董事，並於2013年9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、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2012年7月19日獲委任為本公司董事會成員，並於2014年2月23日被任命為本公司的非執行董事。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1975年3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1975年4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、總裁兼營運總監。井上先生從2009年至2011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2007年至2012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2010年1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。

袁兵，45歲，於2012年8月24日獲委任為本公司董事會成員，並於2014年2月23日被任命為本公司的非執行董事。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1990年7月畢業於南京大學，獲英語學士學位，並於1993年6月及1998年10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2001年9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2004年4月至2006年6月任職於摩根士丹利亞洲有限公司，並於2006年10月至2009年2月間重新加入，擔任固定收益部門的常務董事。袁先生於2009年4月加入弘毅投資有限公司的香港辦事處擔任董事，並自2010年1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2010年11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2014年2月23日獲任本公司獨立非執行董事。他主要負責監督工作，並為我們的董事會提供獨立判斷。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1993年7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1994年12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1996年4月及2004年7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2003年9月起一直在東北財經大學教授會計學，並於2005年6月擔任東北財經大學的會計學教授，自2009年12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2010年榮獲大連市政府頒發的「大連市優秀專家」的稱號，並於2012年7月進一步獲遼寧省教育局委任為「遼寧特聘教授」。他隨後於2012年12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2014年2月23日獲任本公司獨立非執行董事。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1982年1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2009年12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。

孫建一，60歲，於2014年2月23日獲任本公司獨立非執行董事。他主要負責監督工作，並為我們的董事會提供獨立判斷。孫先生於1975年12月獲得中南財經政法大學金融學文憑。他於1999年7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2008年6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。

董事、高級管理層及僱員

高級管理層

本公司高級管理層負責公司業務的日常管理。下表概括了本公司高級管理層的若干資訊。

姓名	年齡	住宅／辦公地址	加入本集團 及／或 其前身時間	當前職位	工作職責及關係
李昕	41	遼寧省大連市 中山區華樂街 漣景園1號	2013年4月	財務總監	主要負責財務規劃、財務風險管理及財務報告。 為鄭芳女士的丈夫。
高杰	40	遼寧省大連市 中山區華樂街 漣景園1號	2013年4月	投資總監	主要負責投資策略、企業發展及一般合規事宜。
譚廣元 . .	41	遼寧省大連市 中山區華樂街 漣景園1號	2003年3月	技術總監	主要負責動物管理和設備能源兩個部門。
王煒	44	遼寧省大連市 中山區華樂街 漣景園1號	2010年3月	運營總監	主要負責監管主題公園的營運以及商品和餐飲工作。
王瓚	38	遼寧省大連市 中山區華樂街 漣景園1號	2010年3月	規劃設計總監	主要負責計劃監督、項目設計及設計成本管理。

董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	住宅／辦公地址	加入本集團 及／或 其前身時間	當前職位	工作職責及關係
劉家斌 . .	44	遼寧省大連市 中山區華樂街 漣景園1號	2013年4月	項目建設總監	主要負責管理招標採購部、工程管理部、成本合約部及商業營運部。
鄭芳	35	遼寧省大連市 中山區華樂街 漣景園1號	2006年3月	營銷總監	主要負責本集團的銷售與市場營銷管理及文化及娛樂工作。

為李昕先生的妻子。

李昕，41歲，自2013年4月起一直擔任本公司財務總監。他主要負責財務規劃、財務風險管理及財務報告。李先生於1995年7月在大連獲得東北財經大學工業經濟學學士學位，並於2003年7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1995年8月至2002年8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2002年6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2010年3月，李先生獲委任為海昌企業發展計劃財務部總經理，並於2010年12月開始擔任財務總監。於2013年4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，40歲，自2013年4月起一直擔任本公司投資總監。他主要負責投資策略、企業發展及一般合規事宜。高先生於1995年7月在大連獲得大連海事大學管理信息系統學士學位，並於1999年11月在大連畢業於東北財經大學，獲得產業經濟學碩士學位。

董事、高級管理層及僱員

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1995年7月至2001年8月和2001年8月至2003年1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2003年1月至2007年12月期間擔任大連宏基投資有限公司總經理，他參與該公司的營運及投資項目的執行。於2007年11月及2010年3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2013年4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2013年4月起一直擔任本公司技術總監。他主要負責管理動物管理和設備能源兩個部門。譚先生於1993年7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2009年5月在中國政法大學修完法律博士課程，並於2009年12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2006年參加國家旅遊局崗位職務總經理培訓班，於2013年參加國家旅遊局崗位職務高級管理人員培訓班，並於2006年8月及2013年8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。1993年至1999年，譚先生擔任大連城市建設管理局的技術員，1999年至2000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2000年1月加入虎灘公園擔任辦公室主任，隨後於2003年3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2008年3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。2011年至2013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2013年4月起擔任海昌中國技術總監。2010年3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2011年4月成為該分會副會長及於2011年10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，44歲，自2013年4月起一直擔任本公司的運營總監。他主要負責監管主題公園的營運以及商品和餐飲業務。王先生於1992年7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。2001年12月，其在大連畢業於遼寧師範大學，獲政治經濟學碩士學位。

董事、高級管理層及僱員

王先生擁有逾20年的主題公園營運及管理、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1992年9月至1994年11月期間擔任虎灘樂園水下世界副經理，隨後從1994年11月開始在大連聖亞旅遊控股股份有限公司工作逾12年，於2007年5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。2007年10月至2008年2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2009年3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。2010年3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、營運以及新項目的監管工作。自2011年4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2013年4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1995年12月獲委任為中國自然科學博物館協會會員，並於2001年起擔任該協會理事。1995年至2007年，王先生擔任該協會水族館專業委員會副主任。王先生自2003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2007年4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。

王瓚，38歲，自2012年2月起一直擔任本公司的規劃設計總監。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1999年7月及2002年10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2002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。2003年10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。2006年11月至2010年3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雨岱山溫泉等項目的設計工作。隨後於2010年3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。2011年3月至2012年2月，他擔任海昌旅遊技術管理部總經理，並於2012年2月晉升為規劃設計總監。2013年4月後，王先生獲委任為海昌中國規劃設計總監兼規劃設計部總經理。王先生於過去三年未擔任任何上市公司的董事。

董事、高級管理層及僱員

劉家斌，44歲，自2013年4月起一直擔任本公司項目建設總監。他主要負責管理招標採購部、工程管理部、成本合約部及商業營運部。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2014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2002年9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2005年3月至2007年4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。2007年4月，他重新加入海昌集團公司，擔任旅遊開發管理部總經理，2007年11月至2009年7月，其擔任成都極地總經理，負責定立公司策略目標及營運模式。2010年3月至2013年2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。2012年5月起，劉先生一直擔任海昌房地產副總裁，負責監督商業營運部門。自2013年4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，35歲，自2013年4月起一直擔任本公司的營銷總監。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1999年7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2000年6月加入海昌集團公司擔任資金部的融資經理，直至2006年3月，並負責資金統籌協調與控制跟蹤、融資計劃的制定與實施、融資渠道的建立與優化及相關技術支持配合。2006年3月，她加入大連老虎灘，擔任副總經理，隨後於2008年3月成為大連老虎灘董事，並於2011年4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營運計劃，並將本公司推向市場。2013年4月，鄭女士被任命為海昌中國的營銷總監。2011年8月，她獲委任遼寧省野生動物保護協會的理事。此外，2012年12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36歲，擁有豐富的企業服務經驗。余先生自2001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2009年、2010年、2012年及2010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2005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。

董事委員會

審計委員會

本公司根據《上市規則》第3.21、3.22及3.23條、以及《上市規則》附錄14所列的企業管治準則與企業管治報告成立具成文職權範圍的審計委員會。審計委員會由三名成員組成，即本公司的獨立非執行董事方紅星、魏小安與孫健一。方紅星已獲委任擔任審計委員會的主席及本公司的獨立非執行董事，擁有相應的專業資格。審計委員會的主要職責是審查及監察本集團的財務報告流程及內部監控系統、監督審計流程並履行本公司董事會指定的其他責任及職責。

提名委員會

本公司根據《上市規則》附錄14所列的企業管治準則與企業管治報告成立具成文職權範圍的提名委員會。提名委員會由3名成員組成，即本公司非執行董事曲乃杰、本公司獨立非執行董事魏小安與孫建一。曲乃杰任提名委員會的主席。提名委員會的主要職責是向本公司董事會推薦委任及免任本公司的董事。

薪酬委員會

本公司根據《上市規則》附錄14所列的企業管治準則與企業管治報告成立具成文職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會由3名成員組成，即本公司執行董事王旭光、本公司獨立非執行董事孫建一與方紅星。孫建一已獲委任為薪酬委員會的主席。薪酬委員會的主要職責是成立及審查董事及高級管理層的薪酬政策及結構，並就員工福利安排作出建議。

風險管理和企業管治委員會

本公司成立了具成文職權範圍的風險管理和企業管治委員會。風險管理和企業管治委員會由三名董事組成：即袁兵、方紅星和魏小安。袁兵現任風險管理和企業管治委員會主席。風險管理和企業管治委員會的主要職責如下所述，包括但不限於：

- 審核本公司的風險管理政策和標準，以及合規管理的基本概念和範圍；
- 審核及評論合規及風險管理的整體目標和基本政策；
- 監管及監察本公司的風險及合規管理系統的發展狀況；
- 制定本公司的企業管治政策和協定規則，監察其實施情況並向本公司董事會提出建議；
- 審核及評論本公司合規及風險管理的組織架構與職責；
- 審核須由本公司董事會審核的本公司合規報告及風險評估報告，並就如何提高本公司的合規及風險管理提出建議；
- 審核及監察董事和高級管理人員的培訓與持續的職業發展；
- 就法律、監管規則及實施合規情況審核及監察本公司政策和協定規則；
- 制定、審核及監察員工和董事的專業行為守則和合規手冊（如有）；
- 監察本公司遵守《上市規則》附錄14所列的企業管治準則，以及企業管治報告中的披露；
- 監察本公司管理層有效執行風險及合規管理並且評價責任高管的表現；
- 評價主要決策的風險和本公司董事會需要審核的本公司主要風險的解決方案並就此發表意見；以及
- 其他需要本公司董事會授權的事項。

獨立董事委員會

本公司成立具成文職權範圍的獨立董事委員會。獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，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的主席。有關獨立董事委員會的主要職責的詳情請參閱「與本公司控股股東的關係－不競爭契據」和「與本公司控股股東的關係－購買及／或經營及管理除外業務的選擇權」。

合規顧問

根據《上市規則》第3A.19條，本公司已於股份在聯交所上市後委任國泰君安融資有限公司擔任本公司的合規顧問（「合規顧問」）。根據《上市規則》第3A.23條，在本公司向合規顧問諮詢時，合規顧問將在下列情況下為本公司提供建議：

- 發佈任何監管公告、通告或財務報告；
- 當一項交易可能為須申報的交易或關連交易、並預計該交易包括股份發行和股份回購時；
- 當本公司提議採用不同於本招股章程中詳述的方式使用全球發售的所得款項時，或本公司業務活動、發展或業績偏離本招股章程中任何預測、估計或其他資訊時；及
- 當聯交所就本公司價格或股份交易量異常變動對本公司作出詢問時。

委任期限從上市日期開始，於本公司在上市日期後起首個完整財政年度財務業績分發年報之日結束，且該委任可能受雙方議定的期限所規限。

購股權計劃

根據本公司股東於2014年2月23日通過的書面決議，購股權計劃被採用。購股權計劃的目的在於讓本公司向選定的參與者授予期權作為激勵或獎勵他們對公司作出的貢獻。董事認為有着廣泛參與基礎的購股權計劃能讓公司獎勵員工、董事和其他選定的參與者為公司作出貢獻。此計劃根據《上市規則》第17章和其他相關規則和法規執行。購股權計劃的進一步詳情載於本招股章程附錄六「法定及一般資料」一節。

董事及高級管理層的報酬

截至2010年、2011年及2012年12月31日止期間及截至2013年9月30日止九個月，本公司董事及高級管理層獲得的報酬總額（包括費用、薪金、養老金計劃供款、住房與其他津貼以及其他實物福利）分別為零、零、零及人民幣370,000元。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止期間及截至2013年9月30日止九個月，向本公司五位最高薪酬人士支付的費用、薪金、養老金計劃供款、酌情花紅、住房與其他津貼以及其他實物福利的總額分別為人民幣1,722,000元、人民幣1,783,000元、人民幣1,870,000元及人民幣1,280,000元。

根據當前生效的安排，截至2014年12月31日止年度，應向本公司董事支付的薪酬（不包括酌情花紅）總額估計約為人民幣2.04百萬元。

就截至2010年、2011年及2012年12月31日止期間及截至2013年9月30日止九個月而言，本公司概未向本公司董事或五位最高薪酬人士支付酬金以吸引其加入本公司，或支付入職酬金、或作為職位損失之補償。此外，本公司並無董事在相同期間內放棄任何薪酬。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止期間及截至2013年9月30日止九個月，本集團未曾向董事作出或需向其作出任何其他支付。

本公司董事會將檢討及確定本公司董事及高級管理層的薪酬及報酬計劃，在上市後，董事會將收到薪酬委員會在考慮類似公司所支付的薪金情況、董事的時間投入及責任感、以及本集團的績效後提供的建議。

主要股東

主要股東

就董事所知，於緊隨全球發售完成後（不包括因超額配股權獲行使而將予發行的股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時將予配發及發行的股份），以下人士將於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

姓名	權益性質	緊接全球發售前 所持有的股份		緊隨全球發售完成後 所持有的股份	
		數目	%	數目	%
海昌BVI	實益擁有人	81,568,240	71.31	2,139,177,000	53.48
曲乃杰 ⁽¹⁾	受控制法團權益	85,000,000	74.31	2,229,177,000	55.73

附註：

- (1) 曲乃杰持有海昌BVI的100%權益並為管理信託的委託人及受益人，且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股股份（如上文所披露）以及於馳程投資有限公司於本公司持有的股份數目（緊隨全球發售完成後其將持有90,000,000股股份（假設超額配股權未行使））中擁有權益，合共相當於緊接全球發售前我們已發行股本的約74.31%及緊隨全球發售後我們已發行股本的約55.73%（假設超額配股權未行使）。

除上文所披露者外，董事概不知悉於緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使及不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使時將予配發及發行的股份），有任何人士將於我們股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

基礎配售

我們已與若干投資者（「**基石投資者**」）訂立基石投資協議，該等基石投資者同意按發售價合共認購30百萬美元可購買的特定數目的發售股份。假設發售價為2.18港元、2.43港元及2.68港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限、中位數及上限），基石投資者將予認購的發售股份總數分別為約107,338,000股、96,295,000股及87,312,000股發售股份，分別約佔全球發售完成後股份的2.7%、2.4%及2.2%（假設超額配股權未獲行使）。

各基石投資者均獨立於本公司。基石投資者將不會認購全球發售項下的任何發售股份，惟根據有關基礎投資協議認購除外。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司董事會擁有任何代表，基石投資者亦不會成為主要股東。基石投資者的股權將計入我們股份的公眾持股量。

基石配售構成國際發售的一部分。倘本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」一節所述的香港公開發售出現超額認購，基石投資者將予購買發售的股份將不會受國際發售與香港公開發售之間股份重新分配的任何影響。向基石投資者所作分配的詳情將於2014年3月12日發佈的香港公開發售的分配結果公告中披露。

我們的基石投資者

我們的基石投資者載列如下：

Central Asset Investments Management (Cayman) Limited

由Central Asset Investments Management (Cayman) Limited（「CAI」）管理的CAI Global Master Fund, L.P.及CAI Special Opportunities Fund（統稱「CAI實體」）已同意按發售價認購總計20百萬美元可購買的特定數目股份（下調至最接近每手1,000股的完整買賣單位）。假設發售價為2.18港元、2.43港元及2.68港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限、中位數及上限），CAI實體將認購約71,559,000股、64,197,000股及58,208,000股發售股份，約佔全球發售完成後股份的1.8%、1.6%及1.5%（假設超額配股權未獲行使）。

CAI為一家於2005年創立的機構性資產管理公司。CAI在全球投資於不同資產類別，通過由下以上的的基本分析追求優越的長期回報。

郭英成先生

郭英成先生已同意按發售價認購總計10百萬美元可購買的特定數目股份（下調至最接近每手1,000股的完整買賣單位），惟郭英成先生所認購的發售股份總數不得超過全球發售

基石投資者

完成後本公司已發行股本總額的5%（假設超額配股權未獲行使）。假設發售價為2.18港元、2.43港元及2.68港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限、中位數及上限），郭英成先生將認購約35,779,000股、32,098,000股及29,104,000股發售股份，約佔全球發售完成後股份的0.9%、0.8%及0.7%（假設超額配股權未獲行使）。

郭英成先生為綜合物業開發商佳兆業集團控股有限公司主席、執行董事兼創辦人之一，該公司於香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：1638.HK）。

先決條件

每名基石投資者的認購責任須在（其中包括）下列先決條件達成後，方可作實：

- (1) 香港承銷協議及國際承銷協議在不遲於該等協議所規定的時間及日期已訂立、生效及成為無條件，且尚未終止（根據該等協議各自的原條款，並經該等協議的訂約方其後另行達成協議進行變更或在可豁免的前提下對其進行豁免）；
- (2) 香港聯交所上市委員會已批准股份上市及買賣，而有關批准或許可並無撤回；
- (3) 相關基石投資者及本公司根據相關基石投資者協議作出各自的聲明、擔保、承諾及確認於所有重大方面均屬準確真實，亦無誤導成份，且相關基石投資者並未重大違反相關基石投資者協議；及
- (4) 已制訂或頒佈的法律並未禁止進行相關基石投資協議中約定的交易，且有管轄權的法院並未頒佈法令或禁令以阻止或禁止進行該等交易；

基石投資者的投資限制

各基石投資者已同意，在未經本公司及聯席全球協調人的事先書面同意下，將不會直接或間接於上市日後六個月期間內的任何時間出售（定義見相關基石投資協議）其根據相關基石投資協議認購的任何股份或持有任何股份的公司或實體的任何權益，惟不包括將該等股份轉讓予該基石投資者的任何全資附屬公司，前提為該等全資附屬公司書面承諾，且有關基石投資者承諾促使該全資附屬公司遵守施加於基石投資者的出售限制。

股本

法定及已發行股本

以下為本公司於全球發售完成前及緊隨全球發售完成後以繳足或入賬列作繳足方式發行及將予發行的法定及已發行股本之概況：

美元

法定股本：

<u>5,000,000,000</u> 股股份	<u>500,000</u>
--------------------------	----------------

以繳足或入賬列作繳足方式發行或將予發行的股份：

114,391,996 股於緊接全球發售前發行的股份	11,439.1996
2,885,608,004 股資本化發行項下將予發行的股份	288,560.8004
<u>1,000,000,000</u> 股根據全球發售將予發行的股份	<u>100,000</u>
<u>4,000,000,000</u> 股 總計	<u>400,000</u>

假設

上表假設全球發售已成為無條件及股份已根據全球發售予以發行。上表並未計及根據行使超額配股權而可能發行的任何股份或本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份為本公司股本中的普通股，與目前已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，尤其可享有於本招股章程日期後的某個記錄日期股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

發行股份的一般授權

在本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所列的條件規限下，董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或認購股份或該等可換股證券的類似權利，及作出或授出將會行使或可能須行使該等權力的要約、協議或購股權，惟董事配發或同意配發的股份面值總額不包括：

(a) 供股；

股本

- (b) 根據章程細則規定以配發股份代替股份的全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排；
- (c) 股東於股東大會授出的特定授權，

不得超過下列各項的總額：

- (i) 緊隨全球發售完成後本公司已發行股本（但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）總面值的20%；及
- (ii) 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一節所述購回股份的一般授權所購回的本公司股本總面值（如有）。

此項發行股份的一般授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (1) 下屆股東週年大會結束時；或
- (2) 任何適用法律或我們的章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (3) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關一般授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－本公司股東於2014年2月23日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

在「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所列的條件規限下，本公司董事已獲授一項一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份，其總面值不得超過緊隨全球發售完成後的已發行股本總面值的10%（但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）。

此項一般授權僅涉及在香港聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（並已就此目的獲證監會及香港聯交所認可的證券交易所）作出的購回，而有關購回亦須根據上市規則作出。相關上市規則的概要載於本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－本公司購回本身證券」一節。

股本

此項發行股份的一般授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：

- (1) 下屆股東週年大會結束時；或
- (2) 任何適用法律或我們的公司章程規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (3) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷有關一般授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，參閱本招股章程附錄六「法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－本公司股東於2014年2月23日通過的書面決議案」一節。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄六。

閣下閱讀以下討論及分析時應一併參閱本招股章程附錄一A所載本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月的會計師報告(包括相關附註)、本招股章程附錄一B及一C所載截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月的大連發現王國及重慶加勒比海水世界會計師報告(包括相關附註),所有此等乃根據國際財務報告準則編製。以下關於因收購事項而產生的經擴大集團的未經審核備考合併財務資料的討論,應與本招股章程附錄二A所載截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的未經審核備考合併財務資料(包括相關附註)一併閱讀,始屬完備。未經審核備考合併財務數據是為說明收購事項完成對我們的經擴大集團的合併財務數據的影響,由於其屬假設性質,或未能正實反映經擴大集團的業績。

以下討論及分析包含涉及風險及不確定因素事件的前瞻性陳述。實際業績及經選定事件的時間可能因多項因素(包括「前瞻性陳述」、「風險因素」及本招股章程內其他章節所載者)而與此等前瞻性陳述所預期者有重大差異。除適用法律規定者外,我們無責任須公開更新或修訂任何前瞻性陳述,以反映於本招股章程日期後可能出現的事件或情況。

除非另有指明或文意另有所指外,就本節而言,大連發現王國及重慶加勒比海水世界的財務資料的參考資料乃分別參考大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比的財務資料。

概覽

我們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。我們的主題公園可通過園內遊樂項目以及主題公園週邊的配套商用物業所提供的配套服務給客戶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,按入場人次計算,我們是2012年中國最大的海洋主題公園運營商。目前,我們在中國大連、青島、天津、煙台、武漢及成都經營著六個以極地動物為特色的海洋主題公園。作為重組的一部分,我們將於2014年年底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。新增主題公園連同其他海洋主題公園從開業直至重組前一直由本公司的高級管理團隊運營。於2012年,按入園人次計算,我們的海洋主題公園及新增主題公園合共接待遊客逾940萬人。我們的主要資產為龐大及種類繁多的動物種群,包括魚類、海洋和極地動物,總數超過40,000隻,在我們的主題公園內以新穎的方式展出。為了讓我們的公園遊客享受綜合旅遊體驗及從主題公園週邊物業的潛在升值中獲益,我們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停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我們進一步開發及升級我們的主題公園提供額外資金來源。

作為我們建設專業管理的、以極地為特色的海洋主題公園組合的嘗試，我們的首個主題公園於2002在大連開業。隨後十年，憑藉我們行業領先的海洋和極地動物養護、繁育及展示方面的專業知識等核心競爭優勢，我們已將我們的業務模式複製到具有較高增長潛力的中國其他主要城市。我們的海洋主題公園的宗旨是為遊客提供與動物之間難忘的娛樂、互動及教育體驗，加深遊客對大自然的了解以及增進與大自然的和諧關係。截至2013年12月31日，我們園內動物包括約30種500多隻海洋和極地動物以及超過40,000多條魚類、珊瑚及水母等其他動物，包括10餘種約500條大型鯊魚，如鯨鯊、沙虎鯊、雙髻鯊等。此外，新增主題公園為本地居民及外地遊客提供一系列驚險刺激的騎乘項目、感官體驗及各項表演。這八座主題公園屢獲殊榮，包括由NTAQRAC頒發的兩個「5A」級景區（最高）以及五個「4A」級景區稱號，國家海洋局極地考察辦公室授予的及個「極地科普教育基地」稱號，及文化部授予的「國家文化產業示範基地」稱號。

近年來，我們公園業務的收入顯著增長。來自我們公園業務分部的收入由2010年的人民幣386.3百萬元增至2011年的人民幣536.4百萬元，再增至2012年的人民幣633.4百萬元以及截至2013年9月30日止九個月的590.1百萬元。我們的物業發展及持有分部的收入於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月分別為人民幣413.0百萬元、人民幣146.9百萬元、人民幣250.1百萬元以及人民幣147.0百萬元。於2010年、2011年及2012年及截至2013年9月30日止九個月，我們的總收入分別為人民幣779.2百萬元、人民幣683.7百萬元、人民幣899.0百萬元及人民幣779.2百萬元。假設我們已於有關期間首日收購新增主題公園，按備考基準，於2012年以及截至2013年9月30日止九個月，我們的總收入將分別達人民幣1,112.9百萬元及人民幣1,015.6百萬元。

為免生疑，本招股章程當中所用的「主題公園」一詞與「技術詞彙」一節界定者相同，與「譯義」一節參照中國有關規例所界定「2013年意見下的主題公園」不同。

收購新增主題公園

於2013年9月24日，我們訂立一項股權轉讓協議，據此我們同意收購大連發現王國的100%股權，總代價為人民幣416,621,420.83元（受限於該協議所訂明的價格調整機制）。於2013年9月23日，我們訂立另一項股權轉讓協議，據此我們同意收購重慶海昌加勒比海的100%股權，總代價為人民幣10,210,831.35元（受限於該協議所訂明的價格調整機制）。收購事項乃作為我們在「歷史、重組及公司架構－我們的重組－第五階段重組」一節中所述的重組一部分進行。我們預期收購事項將於2014年年底前完成，惟須受限於相關股權轉讓協議所載的若干先決條件。請參閱「風險因素－與我們的整體業務有關的風險－我們未能如期完成收購事項，則我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響」。

根據股份認購協議，本公司向大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海股東支付收購事項代價的款項將全數退回本公司作為彼等支付我們股份的認購溢價的遞延付款。考慮到收到的有關遞延付款，我們並不預期支付收購事項代價會影響本集團的財務狀況或現金流。請參閱「歷史、重組及公司架構－第五階段重組」及「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」。

大連發現王國於及截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月的經審核財務資料及截至2012年9月30日止九個月的未經審核財務資料，已載於本招股章程附錄一B會計師報告內。重慶加勒比海水世界於及截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及於及截至2013年9月30日止九個月的經審核財務資料及截至2012年9月30日止九個月的未經審核財務資料，已載於本招股章程附錄一C會計師報告內。本招股章程附錄二A載列我們於截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月計及收購事項帶來的影響的未經審核備考合併財務資料，猶如該等收購分別於有關期間的首日已發生。本招股章程附錄二A及其他章節內所載的未經審核備考合併財務數據或未能反映我們於收購事項完成後的未來業績。請參閱「－未經審核備考財務資料」、「風險因素」一節所載的「風險因素－與我們的整體業務有關的風險－未經審核備考合併財務報表未必反映我們未來財務狀況及經營業績」及其他風險。

近期發展

根據截至2013年11月30日止兩個月的未經審核合併中期簡明財務報表（已由我們的申報會計師按照國際審計及保證標準委員會頒行的國際審閱準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱）及截至2013年9月30日止九個月的經審核合併財務報表，截至2013年11月30日止十一個月，我們的收入從截至2012年11月30日止十一個月的人民幣795.1百萬元增加15.7%至人民幣920.3百萬元，主要是由於門票銷售及園內消費增加（主要受我們的大部份主題公園的入園人次增加的推動）。截至2013年11月30日止十一個月，我們的公園業務收入從截至2012年11月30日止十一個月的人民幣608.3百萬元增加14.1%至人民幣694.3百萬元。同期物業銷售由人民幣163.8百萬元減少15.4%至人民幣138.6百萬元，主要是由於我們於成都的已交付商用物業的總樓面面積減少。

截至2013年12月31日止年度，我們六個主題公園的購票入場人次由2012年的約5.8百萬人次增加至2013年的約6.5百萬人次。我們亦於2013年12月開始確認我們於天津的商業街物業銷售，而於2013年12月確認於成都的商用物業銷售後，我們於成都的商用物業銷售（構成2012年我們物業銷售的主要部份）於2013保持相對穩定。2013年，於天津的已售出及已交付商用物業的總樓面面積為6,913平方米。

從2013年9月30日至2014年1月31日（債務的最後實際可行日期），我們的計息銀行及其他借貸減少6.5%至人民幣3,284.6百萬元，乃由於在到期時償還了銀行貸款。

本公司董事確認，自2013年9月30日直至本招股章程刊發日期，本公司的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動，亦未發生任何可能嚴重影響本招股章程附錄一A所載會計師報告內容的事件。

影響我們經營業績及財務狀況的因素

我們的經營業績及財務狀況一直及將繼續受多項主要因素影響，包括以下所述者：

整體經濟狀況及非必需性消費

我們的業務很大程度上視乎非必需性消費而定。非必需性消費極受整體經濟狀況及可自由支配收入影響。鑑於我們所有營運均在中國，如中國的經濟未能維持現有的增長率或中國出現經濟衰退，將對消費者可自由支配的收入及消費者信心造成不利影響，從而可能對入場人次、遊客選擇到訪我們的主題公園的次數，以及遊客於我們主題公園與其配套商用物業消費的模式造成不利影響。

我們的主題公園的入場人次及人均消費總額，是我們收入及盈利能力的主要推動力。任何一項有所減少可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們可從配套商用物業持續賺取租金收入及其他收入的能力，很大程度地將須視乎我們能夠持續吸引日益增加的遊客到訪我們的主題公園的能力而定，因為這將使我們可於與租戶磋商我們租賃物業的租金時維持我們的優勢，並使我們可以有有利可圖的方式營運我們所保留的物業。

收入組合

我們主要從兩大業務分部賺取收入：公園運營及物業發展及持有。來自公園營運的收入於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月分別佔我們總收入48.3%、78.4%、71.2%及75.7%。來自物業發展及持有分部的收入於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月分別佔我們總收入51.7%、21.5%、28.1%及18.9%。來自我們主題公園的門票銷售、食品及飲品銷售和商品銷售。門票銷售及園內消費的收入主要受我們主題公園的入場人次、門票價格及人均消費水平所帶動。來自物業發展及持有分部的收入包括來自物業銷售的收入及租金收入。來自物業銷售的收入傾向於不同期間有所波動，主要由於所交付該等物業的建築面積及平均售價不同，這又受項目發展及交付時間表、出售的物業種類及市況的影響。我們交付較多樓面面積或按較高平均售價出售及交付物業的期間一般將從物業銷售賺取較高的收入水平，因此將會佔我們總收入的較大份額。我們將配套商用物業作為項目發展過程中一個組成部份發展，以期令我們的主題公園業務與物業發展及持有分部實現協同效應。我們一般會在主題公園大致竣工或開始商業營運時在主題公園附近發展輔助商用物業。我們的商用物業建設時間表亦視乎多個因素而定，若干因素超出我們的控制範圍。故此，我們的經營業績可能會隨我們收入組合的變化而波動。

我們的主題公園營運的季節性

主題公園業務屬季節性。我們過去一直及預期將繼續在主題公園入場人次和收入方面經歷季節性波動，入場人次和收入通常於5月至10月期間會較高。例如，本集團的公園營運收入於截至2012年9月30日止九個月佔2012年全年本集團公園營運收入的80.1%。一方面，我們現時營運的六個海洋主題公園為全年開放，而我們已同意收購的兩個主題公園大連發現王國及重慶加勒比海水世界則每年只有限度的營運。大連發現王國一般從三月開放至十一月，重慶加勒比海水世界一般從四月開放至十月。此外，假日、學校假期、開學日及天氣亦可能會導致我們的主題公園在入場人次及收入方面出現波動。

另一方面，與我們公園營運有關的開支中大部分乃固定性質，因為樓宇及設備以及我們主題公園其他設施的折舊、全職僱員、保養、動物護理、動能、廣告及保險的開支不會因入場人次而大幅變動。此等固定成本的增加速度或會超越從我們公園營運賺取的收入的增長速度，並可能未能隨任何收入下降的相同速度下跌。所以，我們於全年內的盈利能力或有所波動，我們的中期業績或未能按比例反映我們的全年業績。如於營運季節我們公園的營運受到干擾，特別是於旺季期間，只有有限的期間可讓我們將該等狀況或事件的影響減低。因此，該等狀況或事件或會對我們的收入及現金流造成不成比例的不利影響，而如果該等狀況或事件延長或重複出現，或會對我們主題公園業務的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

收購事項

我們現時在中國東北、華東、華中及西部地區營運六個海洋主題公園。我們的現有組合預期將加入多個我們已同意或預期將予收購並開發的已知發展中主題公園和配套商用物業，以達致相輔相承之效。於2013年9月，我們訂立了兩項股權轉讓協議，據此，作為重組一部份，我們分別承諾收購大連發現王國及重慶加勒比海水世界100%股權。我們預期該兩項收購事項將於2014年年底前完成，惟須待若干先決條件獲達成，方可作實。有關收購事項的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－我們的重組－第五階段重組」及「風險因素－與我們的整體業務有關的風險－倘我們未能如期完成收購事項，則我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響」。於收購事項完成後，該兩個公園及其配套商用物業的財務業績將綜合至我們的合併財務報表。截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，大連發現王國的收入分別為人民幣189.3百萬元及人民幣196.7百萬元，而重慶加勒比海水世界的收入則分別為人民幣34.5百萬元及人民幣39.7百萬元。於2013年9月30日，大連發現王國及重慶加勒比海水世界的總資產分別為人民幣765.0百萬元及人民幣699.7百萬元。我們預期，於收購事項完成後，該兩個公園將成為我們兩家主要附屬公司，並將對我們的經營業績及財務狀況有重大影響。

擴大我們的組合

我們將持續致力於中國各地的城市的策略性地點發掘新的主題公園項目，以擴大我們的投資組合及進一步擴充我們的業務。我們的當前開發項目包括上海海昌極地海洋世界及三亞海棠灣夢幻世界。我們已與三亞相關的地方政府機關訂立合作協議，以開發上三亞的項目，及就上海項目與上海的國營企業訂立投資協議。我們計劃三亞海棠灣夢幻世界發展為一個在海棠灣地區擁有14個不同主題區域的主題娛樂公園區域，而非傳統封閉式營運的主題公園。而上海海昌極地海洋世界則預期將開發成為我們的旗艦海洋主題公園，沿著上海滴水湖畔而建。根據上述協議，我們計劃就上海及三亞項目分別收購約500,000平方米及980,000平方米的物業發展地盤。就三亞項目的旅遊相關部分項目土地而言，我們於2014年1月16日與當地有關政府部門已訂立土地租賃合約，使我們開始發展項目的旅遊相關部分。我們目前預期於2014年取得上海項目及三亞項目配套商用物業部分的土地使用權及展開建築工程。根據我們與三亞地方政府機關進行的會談及中國法律顧問的意見，由於三亞項目按照規劃將以開放式經營，因此不會被視為2013年意見下的主題公園。

展望未來，我們計劃繼續尋找其他項目機會，冀藉以多元化我們的主題公園組合，包括評估合適的收購目標。透過收購或開發新項目，例如上述於上海和三亞的項目擴展我們的業務，將對我們的管理、營運及財務資源帶來重大壓力。如我們未能彌補開發新項目產生的成本或實現該等項目的擬定或預計益處，這將對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。詳情請參閱「業務－將予開發的主題公園」、「風險因素－與我們的整體業務有關的風險－我們或不能成功管理我們的增長」及「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－開發三亞海棠灣夢幻世界及上海海昌極地海洋世界面對不明朗因素」。

獲取融資及融資的成本

獲取融資以應付我們的主題公園及其配套商用物業的資本投資以及營運資金承擔，對於我們業務維持和持續增長十分重要。由於我們的業務營運屬資本密集型，我們需要龐大的資金以維持、提升和擴充業務。我們獲取資金及融資的成本將受當時適用於銀行貸款的利率，以及國內及全球資本市場的整體狀況影響。於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，我們未償還的銀行及其他借貸分別為人民幣1,121.4百萬元、人民幣4,111.1百萬元、人民幣3,843.2百萬元及人民幣3,513.3百萬元。於往績記錄期間，我們的財務成本增加反映了支持我們業務擴張的銀行借貸增加及利率增加。我們現有及過往銀行借貸的利率為浮息，參考中國人民銀行釐定的基準利率而訂定，此一利率如有任何大幅上升將使我們的財務成本增加。有關利率波動對我們的經營業績的影響的討論，請參閱「－市場風險－利率風險。」此外，我們就借貸支付應付的利息、償還借貸及／或為借貸再融資，以及取得額外借貸以為我們營運提供資金的能力，將重大影響我們的經營業績。

我們於往績記錄期間的財務成本亦反映了我們與我們的關連公司於重組完成前進行的若干集團內部交易的影響。我們使用我們借取的銀行貸款向若干關連公司提供公司間貸款並向我們的關連公司收取若干公司間及其他貸款。為抵銷我們的集資成本，我們就我們動用我們所借入的銀行貸款而提供予關連公司的公司間貸款收取利息。此外，就會計目的而言，我們亦採用實際利率法對應收關連公司的若干無息款項進行折讓並將產生的實際利率攤銷記錄為關連公司的利息收入。應付關連公司的款項均為免息款項，而由我們的其中一間關連公司透過若干銀行授予我們的其他無抵押貸款為計息貸款。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，(i)應收關連公司的款項分別為人民幣1,179.0百萬元、人民幣3,050.3百萬元、人民幣2,483.3百萬元及人民幣2,186.6百萬元，其中零、人民幣560.0百萬元、人民幣1,030.0百萬元及人民幣530.0百萬元為無抵押及計息款項；(ii)應付關連公司的款項分別為人民幣1,063.6百萬元、人民幣786.1百萬元、人民幣807.3百萬元及人民幣1,173.0百萬元；及(iii)一間關連公司通過某銀行授予我們的其他貸款分別為零、人民幣660.0百萬元、人民幣583.0百萬元及零。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，我們在合併損益表中扣除的財務成本分別為人民幣52.2百萬元、人民幣142.2百萬元、人民幣301.3百萬元及人民幣282.1百萬元，而我們從關連公司所得的利息收入分別為零、人民幣31.8百萬元、人民幣123.7百萬元及人民幣123.1百萬元。應付或應收我們關連公司的所有公司間貸款將於上市日期前結清及償還。請參閱「流動資產及流動負債－應收／應付關連公司款項」。

中國監管環境

我們的業務及經營業績已受及將繼續受中國監管環境、中國政府就主題公園、物業開發及相關行業所採取的中國政府政策及措施的影響。近年來，中國政府已實施一系列措施來控制經濟（包括物業市場）增長。中國政府通過調整（其中包括）批地、物業預售、銀行融資及課稅不時調整或採用宏觀調控政策鼓勵或限制主題公園或私人地產界的發展。中國政府採取的控制貨幣供給、信貸投放及固定資產措施亦直接影響到我們的業務及經營業績。中國政府或會採取可能會影響我們的融資渠道及我們為我們的項目發展撥資的方法的舉措。

我們的投資物業的公平值變動

在我們的綜合財務狀況表內，我們的投資物業於各財務狀況表日期以我們獨立物業估值師作出的估值為基準按公平值列作非流動資產。根據國際財務報告準則，我們須於各報告日期重估投資物業的公平值，並將該等投資物業的估計公平值變動所產生的盈虧於其產生期內列入合併損益表。發展中物業或已建成持作出售物業重新分類為投資物業時的公平值變動所產生收益亦列賬為該等重新分類的重估收益。於2010年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月，我們的投資物業的公平值收益分別為人民幣7.2百萬元、人民幣143.1百萬元及人民幣56.1百萬元。於2011年，我們的投資物業的公平值虧損為人民幣15.7百萬元。於

2010年、2011年及2012年，我們發展中物業重新分類為投資物業的重估收益分別為人民幣46.7百萬元、人民幣122.0百萬元及人民幣3.6百萬元。截至2013年9月30日止九個月，我們持作出售的落成物業重新分類時的重估收益為人民幣8.9百萬元。

本招股章程附錄四A及附錄四B所載由戴德梁行編製的物業估值報告所載的本集團投資物業及新增主題公園升值乃基於包含主觀及不確定成份的假設作出。有關詳情請參閱本招股章程附錄四A及附錄四B。我們的投資物業的公平值可能會於未來繼續不時波動。我們的經營業績可能會因公平值的損益繼續面臨波動。我們的投資物業出現任何公平值虧損將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，公平值損益不會給我們的現金狀況帶來任何變化，惟有關投資物業已售終告罄的情況除外。因此，儘管盈利率增加，我們的現金流動亦受限制。

編製基準

根據「歷史、重組及公司架構－我們的重組」一節更全面作解釋的重組，現時組成本集團的公司由曲乃杰及其配偶共同控制。因此，載於本招股章程附錄一A我們的財務資料與及載於本招股章程的相關財務數據，已應用合併會計法編製，猶如重組（收購事項除外）於往績記錄期間開始時已完成。我們已於2014年1月完成向世博房地產（曲先生作為權益持有人擁有該公司間接實益權益）收購大連老虎灘漁人碼頭。該項資產收購已被列作共同控制業務，因此該等所收購資產及相關業務於往績記錄期間已包含在本集團的財務資料內。

我們於往績記錄期間的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團的所有公司由最早的呈列日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制的日期（以較後者為準）起的業績及現金流量。本集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日的合併財務狀況表已從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產與負債。並無就重組作出調整以反映其價值或確認任何新的資產或負債。

重要會計政策及估計

對我們財務狀況及經營業績的討論與分析乃基於我們2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月按國際財務報告準則編製的合併財務報表。我們的財務狀況及經營業績極易受編製財務報表的相關會計方法以及假設與估計所影響。我們持續評估我們的估計及假設，並以過往經驗和我們現時相信在相關情況下屬合理的各項其他因素為依據，有關的評估結果則形成判斷並無其他現成來源的資產與負債賬面值的基礎。實際結果或與此等估計有差別。

挑選重要會計政策、影響該等政策的應用以及已呈報業績對於狀況和假設變動的敏感度的判斷及其他不確定因素，乃審閱我們的經審核合併財務報表時應要考慮的因素。我們的主要會計政策詳述於本招股章程附錄一A會計師報告附註3.2內。我們相信，以下的重要會計政策為於編製我們的合併財務報表時所用涉及最重大的判斷和估計者。

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：

- 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相關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；
- 出售貨品的收入，於擁有權及所有權的大部分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；
- 建築合約的收入，按竣工百分比確認；
- 提供服務的收入，於服務已提供之時；
- 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；
- 租金收入按時間百分比於租賃年期內；
- 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
- 酒店營運的收入於提供服務時確認。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程、安裝中的機器及設備外，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）一般於產生期間自合併損益表中扣除。在滿足確認條件的情況下，重大檢查的開支將按資產的賬面金額資本化為重置資產。物業、廠房及設備的重要部分須定期更換時，我們將該等部分確認為具有特定使用年限的個別資產，並相應計提折舊。

財務資料

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本。計算時使用的主要年率如下：

公園及其他物業	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分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。

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。

物業、廠房及設備項目（包括任何首次確認的部分）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合併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平值列賬。

投資物業公平值變動產生的收入或虧損，會於產生的期間在我們的合併損益表中入賬。

報廢或出售投資物業產生的收入或虧損，會於報廢或出售的期間在我們的合併損益表確認。

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平值。如一項由本集團作為業主佔用的物業成為一項投資物業，我們按「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平值之間的差額將按上文討論與物業、廠房及設備以及折舊有關的政策列作重估。至於由發展中物業轉撥至投資物業，於該日該項物業的公平值與其之前的賬面值之間的差額於適用的期間在我們的合併損益表內確認。

發展中物業

發展中物業擬於落成後出售。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營運週期方告落成，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。

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，則該等所得稅將於我們的合併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），並考慮到中國現行的詮釋及慣例，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日期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。

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。

財務資料

遞延稅項資產的賬面值於各報告日期檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。相反，之前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動用全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債根據於報告日期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，則按公平值確認政府補貼。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，則公平值計入遞延收益賬，並於有關資產估計可使用年期按等額分期撥至我們的合併損益表，或自資產賬面值扣除並撥至我們的合併損益表以減少折舊開支。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，而並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本計及收購時的任何折讓或溢價，並包括組成實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率的攤銷計入損益中的其他收入及收益一項內。減值產生的虧損於損益中確認為貸款財務成本及應收款項的其他開支。

財務資料

本集團的財務資料

下表呈列所示期間或所示日期的本集團精選財務資料。本集團於截至2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年9月30日止九個月的精選合併損益表概要及本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的本集團精選合併財務狀況表概要，乃摘錄自本招股章程附錄一A的會計師報告，並須與其一併閱讀。有關大連發現王國及重慶加勒比海水世界的詳情，請分別參閱「大連發現王國的財務資料」及「重慶加勒比海水世界的財務資料」。

合併損益表

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，除百分比外)									
收入.....	799,212	100.0	683,731	100.0	889,014	100.0	639,920	100.0	779,168	100.0
銷售成本.....	(381,988)	(47.8)	(384,073)	(56.2)	(489,347)	(55.0)	(336,220)	(52.5)	(386,318)	(49.6)
毛利.....	417,224	52.2	299,658	43.8	399,667	45.0	303,700	47.5	392,850	50.4
其他收入及溢利.....	81,934	10.3	163,790	24.0	309,435	34.8	159,414	24.9	211,884	27.2
銷售及營銷開支.....	(37,539)	(4.7)	(63,388)	(9.3)	(76,885)	(8.6)	(69,317)	(10.8)	(51,812)	(6.6)
行政開支.....	(111,368)	(13.9)	(140,807)	(20.6)	(135,113)	(15.2)	(91,963)	(14.4)	(94,972)	(12.2)
其他開支.....	(3,304)	(0.4)	(940)	(0.1)	(8,764)	(1.0)	(1,958)	(0.3)	(165)	(0.0)
財務成本.....	(52,218)	(6.5)	(142,233)	(20.8)	(301,296)	(33.9)	(229,097)	(35.8)	(282,105)	(36.2)
除稅前溢利.....	294,729	36.9	116,080	17.0	187,044	21.0	70,779	11.1	175,680	22.5
所得稅開支.....	(111,619)	(14.0)	(70,590)	(10.3)	(108,171)	(12.2)	(41,858)	(6.5)	(71,290)	(9.1)
年/期內溢利.....	<u>183,110</u>	<u>22.9</u>	<u>45,490</u>	<u>6.7</u>	<u>78,873</u>	<u>8.9</u>	<u>28,921</u>	<u>4.5</u>	<u>104,390</u>	<u>13.4</u>
以下項目應佔：										
母公司擁有人.....	148,775	18.6	30,043	4.4	59,617	6.7	14,422	2.3	89,051	11.4
非控股權益.....	<u>34,335</u>	<u>4.3</u>	<u>15,447</u>	<u>2.3</u>	<u>19,256</u>	<u>2.2</u>	<u>14,499</u>	<u>2.3</u>	<u>15,339</u>	<u>2.0</u>
	<u>183,110</u>	<u>22.9</u>	<u>45,490</u>	<u>6.7</u>	<u>78,873</u>	<u>8.9</u>	<u>28,921</u>	<u>4.5</u>	<u>104,390</u>	<u>13.4</u>

財務資料

若干非國際財務報告準則數據

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(未經審核)				
	(人民幣千元，百分比除外)				
經調整公園業務EBITDA ^{(1)*}	178,987	187,142	267,758	242,002	335,373
經調整物業發展及持有EBITDA ^{(2)*} . . .	173,815	31,183	94,193	33,802	36,705
經調整公園業務淨溢利 ^{(3)**}	54,924	22,849	70,629	68,710	174,192
經調整物業發展及持有					
淨溢利／(虧損) ^{(4)**}	128,186	22,641	8,244	(39,789)	(69,802)
年內／期內經調整溢利／(虧損) ⁽⁵⁾ . .	142,648	(34,345)	(31,188)	(10,705)	55,637
經調整溢利／(虧損)率 ⁽⁶⁾	17.8%	(5.0)%	(3.5)%	(1.7)%	7.1%

附註：

* 經調整公園業務EBITDA及經調整物業發展及持有EBITDA並非國際財務報告準則的標準計量準則而作為補充披露呈列，因為我們的董事相信彼等廣泛用於衡量主題公園經營商及房地產發展商的表現，並作為其估值的基礎。我們的董事利用該等經調整計量衡量公園業務及物業發展及持有分部的經營業績，並用於對比該等分部與我們競爭對手的經營業績。我們亦呈列該等經調整計量，原因是其為若干投資者用來衡量公司承擔及償還債務、作出資本開支以及應付營運資金能力的方法。然而，該等經調整計量不應被視為替代根據國際財務報告準則確定的任何衡量標準。我們利用經調整計量作為其中一項比較工具，而經調整計量連同國際財務報告準則，有助評估本集團的經營業績。此外，我們計算該等經調整計量的方法亦可能與其他公司所採用的計算方法不同，因此可資比較程度有限。

** 經調整公園業務及物業發展及持有分部溢利淨額並非國際財務報告準則下的標準計量，並按經營兩個業務分部的每個個別實體的相關未經審核管理賬目的補充披露呈列。該分部的經調整溢利淨額數據是基於主觀調整及假設而產生，因此如果該分部是作為獨立組織或法律實體單獨經營，則該數據可能不代表各分部的實際業績。計算分部的經調整溢利淨額時拆分融資成本及所得稅開支的安排受種種限制，原因如下：(i)我們在青島的其中一家主要附屬公司在同一項目公司下經營兩個分部，因此，其財務報表包括這兩個分部的經營業績；(ii)我們在武漢、天津、煙台及成都的主題公園及其配套商用物業乃透過分公司經營，而該等分公司並非根據中國法律成立的法人實體，因此毋須單獨繳納所得稅，也不會產生融資成本；及(iii)我們在武漢、天津、煙台及成都通過分公司經營兩個分部的附屬公司在往績記錄期間若干時期並無產生所得稅開支，原因為該等公司已動用其相關的累計稅項虧損為稅項抵免。由於上述限制，該分部經調整溢利淨額不應被視為替代衡量我們或我們任何分部的表現指標的經營溢利、替代衡量流動資金指標的經營活動所得現金流量、或替代根據國際財務報告準則確定的任何其他衡量標準。

財務資料

- (1) 經調整公園業務EBITDA指公園業務除稅前溢利／(虧損)加物業、廠房及設備折舊、預付土地租賃款項攤銷及公園業務的融資成本的總和。公園業務的除稅前溢利／(虧損)指(i)我們兩家大連項目公司(該兩家項目公司在於大連經營我們的主題公園及一家四維影院)的除稅前溢利／(虧損)；(ii)我們在武漢、天津、煙台及成都四家分公司(該四家分公司於該等城市經營我們四家主題公園)的除稅前溢利／(虧損)；(iii)青島一家項目公司(該公司經營著本公司在青島的主題公園)的主題公園業務應佔除稅前溢利／(虧損)及(iv)關連公司利息收入的總和。公園業務的融資成本指(a)以我們公園業務的物業、廠房及設備及其他資產抵押的銀行及其他借款及(b)用於向我們的關連公司提供公司間貸款的銀行及其他借款的融資成本。關連公司所得利息收入全額計入經調整公園業務EBITDA的計算，因為誠如上文所討論者，於往績記錄期間用於向關連公司提供墊款的銀行借款的相關融資成本全額計入公園業務的融資成本。由於青島項目公司同時經營主題公園及商用物業業務，因此難以拆分其主題公園及商用物業業務之間的銷售及市場推廣開支以及行政開支。為化繁為簡及反映青島項目公司側重於其主題公園業務的事實，我們將青島項目公司所有銷售及市場推廣開支以及行政開支分配至其主題公園業務。
- (2) 物業發展及持有的經調整EBITDA指物業發展及持有的除稅前溢利／(虧損)加本集團融資成本扣除上文腳註(1)所述公園業務的融資成本，並減(x)投資物業公平值收益／(虧損)及(y)發展中物業及持作出售的落成物業重新分類為投資物業的重估收益的總和。概無折舊或攤銷費用分配至該分部。物業發展及持有的除稅前溢利／(虧損)指(i)我們在武漢、天津、煙台及成都四家經營我們於該等城市的配套商用物業的分公司的除稅前溢利／(虧損)；(ii)青島商用物業的毛利及收益；及(iii)海昌中國商用物業應佔除稅前溢利／(虧損)的總和。上述四家分公司僅經營我們於有關城市的配套商用物業，其財務資料於我們的合併財務報表在由我們的申報會計師審核時用作相關管理賬目。由於青島項目公司同時經營主題公園及商用物業業務，因此難以拆分其主題公園及商用物業業務之間的銷售及市場推廣開支以及行政開支。為化繁為簡及反映青島項目公司側重於其主題公園業務的事實，我們將青島項目公司所有銷售及市場推廣開支以及行政開支分配至其主題公園業務，並在計算物業發展及持有分部的經調整EBITDA時計入商用物業業務的毛利及收益。海昌中國過往曾開發及銷售若干商用物業。作為重組的一部分，海昌中國成為經營中國附屬公司的境內控股公司，並因此已終止其物業業務(持有大連老虎灘漁人碼頭及大連一幢辦公大樓除外)。
- (3) 經調整公園業務溢利淨額指上文腳註(1)所述公園業務除稅前溢利／(虧損)，減分配至公園業務的所得稅。分配至公園業務的所得稅包括三家經營我們於青島及大連的主題公園及於大連的四維影院的項目公司的中國所得稅。該所得稅不反映於武漢、天津、煙台及成都的經營我們四家剩餘主題公園的四家分公司應佔中國所得稅影響，因為該等四家分公司本身不是法人實體及因此無須單獨繳納中國企業所得稅。
- (4) 經調整物業發展及持有溢利／(虧損)淨額指上文腳註(2)所述物業發展及持有除稅前溢利／(虧損)，減(i)(x)投資物業公平值收益／(虧損)及(y)發展中物業及持作出售的落成物業重新分類為投資物業的重估收益的總和及(ii)本集團扣除分配至公園業務的所得稅後的所得稅開支。

財務資料

- (5) 經調整年度／期間溢利（虧損）指本公司於本年度或期間的溢利或虧損，經調整以剔除以下因素之影響：
 (i) 投資物業公平值收益／（虧損）及(ii)發展中物業及持作出售的落成物業重新分類為投資物業時的重估收益（扣除稅務影響）。經調整年度／期間溢利乃一項非國際財務報告準則財務指標。其不應該被單獨考慮或解釋為年度／期間溢利／（虧損）或經營溢利的替代指標（後者常見於以國際財務報告準則為基礎的財務業績）。本招股章程中呈列的年度／期間經調整溢利／（虧損）未必可與其他公司的類似計量項目進行比較。

下表提供年內／期內經調整溢利／（虧損）與最適合與之作直接比較的國際財務報告準則計量年內／期內利潤的定量對賬：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
年內／期內利潤					
已就下列各項作出調整：.....	183,110	45,490	78,873	28,921	104,390
投資物業公平值（收益）／虧損.....	(7,234)	15,716	(143,149)	(49,284)	(56,067)
投資物業公平值收益／（虧損）					
之稅務影響.....	1,809	(3,929)	35,787	12,321	14,017
發展中物業重新分類為投資					
物業的重估收益.....	(46,716)	(122,029)	(3,551)	(3,551)	-
發展中物業重新分類為投資					
物業的重估收益之稅務影響.....	11,679	30,507	888	888	-
持作出售的落成物業重新分類時					
的重估收益.....	-	-	-	-	(8,938)
持作出售的落成物業重新分類時					
的重估收益的稅務影響.....	-	-	-	-	2,235
年內／期內經調整利潤／（虧損）.....	142,648	(34,345)	(31,188)	(10,705)	55,637

- (6) 經調整溢利／（虧損）率指經調整年度／期間溢利／（虧損）除以同期收入。

財務資料

合併財務狀況表

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備.....	1,340,187	1,884,964	1,842,282	1,873,110
投資物業.....	460,767	872,000	1,143,000	1,350,000
預付土地租賃付款.....	342,102	332,206	315,038	307,142
無形資產.....	35	85	123	104
可供出售投資.....	19,170	19,170	19,170	19,170
應收關連公司款項.....	-	-	500,000	-
遞延稅項資產.....	129,854	90,609	70,753	54,769
長期預付款項.....	30,884	40,322	18,247	34,568
非流動資產總值	2,322,999	3,239,356	3,908,613	3,638,863
流動資產				
持作出售的落成物業.....	504,332	416,011	470,871	349,898
發展中物業.....	622,057	574,682	648,047	723,755
存貨.....	7,153	7,386	6,834	7,970
貿易應收款項及應收票據.....	114,008	16,818	17,955	18,933
可供出售投資.....	-	-	180,182	200
預付款項、按金及其他應收款項 ..	42,278	59,017	72,421	69,899
應收最終控股公司款項	-	-	-	615
應收關連公司款項.....	1,178,957	3,050,257	1,983,260	2,186,610
應收關連人士款項.....	2,800	-	-	-
應收非控股權益持有人款項.....	56,897	75,555	52,675	58,977
已抵押銀行結餘.....	2,582	3,632	2,286	2,291
現金及現金等值物.....	107,067	115,545	404,040	590,706
總流動資產	2,638,131	4,318,903	3,838,571	4,009,854
流動負債				
應付合約客戶的總額.....	-	-	6,212	8,593
貿易應付款項及應付票據.....	634,689	564,380	492,745	375,290
其他應付款項及應計費用.....	137,398	230,036	174,539	174,546
應付關連公司款項.....	1,063,593	786,061	807,266	1,172,994
應付關連人士款項.....	818	-	-	-
客戶墊款.....	112,338	267,803	361,506	295,813
計息銀行及其他借款.....	307,440	1,672,292	1,436,777	1,197,921
政府補貼.....	9,703	11,166	9,577	9,463
遞延收入.....	-	-	4,036	7,898
應付稅項.....	298,149	298,421	251,748	236,639
總流動負債	2,564,128	3,830,159	3,544,406	3,479,157
流動資產淨值	74,003	488,744	294,165	530,697
總資產減流動負債	2,397,002	3,728,100	4,202,778	4,169,560
非流動負債				
計息銀行及其他借款.....	813,999	2,438,840	2,406,470	2,315,370
政府補貼.....	609,931	595,887	587,440	588,162
遞延稅項負債.....	31,957	30,182	65,008	78,596
非流動負債總額	1,455,887	3,064,909	3,058,918	2,982,128
淨資產	941,115	663,191	1,143,860	1,187,432
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本.....	-	-	72	72
儲備.....	649,451	362,201	1,008,091	1,036,587
	649,451	362,201	1,008,163	1,036,659
非控股權益	291,664	300,990	135,697	150,773
總權益	941,115	663,191	1,143,860	1,187,432

財務資料

精選合併損益表項目的描述

收入

我們的收入主要來自兩大業務分部：(i)公園營運；及(ii)物業發展及持有。我們亦從若干其他業務營運中賺取少部分的收入。我們的收入已扣除營業稅及附加費，再與分部間銷售作抵銷後呈列。

下表載列於所示期間我們按業務分部分析的銷售成本細明：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月				
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年		
		%		%		%		%		%	
	(未經審核)										
	(人民幣千元，惟百分比除外)										
公園營運：											
門票銷售.....	357,073	44.7	489,248	71.6	577,353	64.9	470,118	73.5	542,013	69.6	
食物及飲品銷售.....	21,163	2.6	28,066	4.1	33,373	3.8	27,269	4.3	30,574	3.9	
貨品銷售.....	8,024	1.0	19,036	2.8	22,681	2.6	15,306	2.4	17,527	2.2	
小計.....	386,260	48.3	536,350	78.4	633,407	71.2	512,693	80.1	590,114	75.7	
物業發展及持有：											
物業銷售.....	397,793	49.8	133,002	19.5	230,305	25.9	105,516	16.5	125,533	16.1	
租金收入.....	15,159	1.9	13,945	2.0	19,789	2.2	16,600	2.6	21,513	2.8	
小計.....	412,952	51.7	146,947	21.5	250,094	28.1	122,116	19.1	147,046	18.9	
其他：											
建築合約.....	-	-	-	-	3,480	0.4	3,477	0.5	40,212	5.2	
來自酒店營運的收入.....	-	-	434	0.1	2,033	0.2	1,634	0.3	1,796	0.2	
小計.....	-	-	434	0.1	5,513	0.6	5,111	0.8	42,008	5.4	
總計.....	799,212	100.0	683,731	100.0	889,014	100.0	639,920	100.0	779,168	100.0	

公園營運

我們的公園營運主要透過銷售我們主題公園的入場門票，以及在園內銷售食物及飲品與及商品，賺取收入。門票銷售額過往構成我們的公園營運收入的最大部分。

財務資料

我們目前於中國經營六個主題公園，分別位於大連、青島、天津、煙台、武漢和成都。我們公園營運的收入主要受我們的主題公園的入場人次、門票價格及人均消費水平推動。過往，來自大連老虎灘海洋公園及青島極地海洋世界的門票銷售收益佔我們收益的重大部分。鑑於在2011年及2012年開幕的新主題公園收入貢獻增加，以及於完成收購事項後將大連發現王國及重慶加勒比海水世界計入我們的合併財務報表，我們預期大連老虎灘海洋公園及青島極地海洋世界的門票銷售收佔我們的總收入百分比將於未來下跌。自2008年以來，我們已就大連老虎灘海洋公園的門票銷售與虎灘公園訂立年度門票合作協議。根據該等年度協議，我們與虎灘公園協議年內入場門票的價格，作為我們從門票銷售所得收入的分成機制，並可經由我們與虎灘公園於年底協議向上調整。詳情請參閱「業務－海洋主題公園－大連老虎灘海洋公園」及「風險因素－主要與我們的主題公園業務有關的風險－倘我們未能維持與虎灘樂園的售票合作安排或於執行安排的條款時遇上困難，我們從大連老虎灘海洋公園獲得的收入可能受到不利影響。」。

下表載列於所示期間我們六個主題公園的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
大連老虎灘海洋公園.....	127,074	32.9	134,296	25.0	141,708	22.4	115,356	22.5	126,168	21.4
青島極地海洋世界.....	135,616	35.1	165,261	30.8	214,323	33.8	183,554	35.8	222,899	37.8
成都極地海洋世界.....	89,380	23.1	107,928	20.1	92,722	14.6	69,110	13.5	78,042	13.2
天津極地海洋世界.....	34,190	8.9	88,119	16.4	73,201	11.6	58,322	11.4	67,816	11.5
煙台鯨鯊館 ⁽¹⁾	-	-	10,760	2.0	26,545	4.2	21,742	4.2	20,425	3.5
武漢極地海洋世界 ⁽¹⁾	-	-	29,986	5.6	84,908	13.4	64,609	12.6	74,764	12.7
合計.....	<u>386,260</u>	<u>100.0</u>	<u>536,350</u>	<u>100.00</u>	<u>633,407</u>	<u>100.0</u>	<u>512,693</u>	<u>100.0</u>	<u>590,114</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 煙台鯨鯊館及武漢極地海洋世界均於2011年9月開始營運。

下表載列於所示期間我們各主題公園的門票收入、購票入場人次及平均票價：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月								
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年						
	票價 人民幣千元	購票入場人次 百萬人次	平均票價 人民幣元/人	票價 人民幣千元	購票入場人次 百萬人次	平均票價 人民幣元/人	票價 人民幣千元	購票入場人次 百萬人次	平均票價 人民幣元/人	票價 人民幣千元	購票入場人次 百萬人次	平均票價 人民幣元/人			
大連老虎灘海洋公園 ⁽¹⁾ ...	122,660	1.67	73.4	128,428	1.82	70.6	136,679	1.83	74.7	110,959	1.60	69.3	123,187	1.43	86.1
青島極地海洋世界.....	128,693	1.30	99.0	150,526	1.80	83.6	195,839	1.96	99.9	167,285	1.71	97.8	204,680	2.10	97.5
成都極地海洋世界.....	73,106	0.68	107.5	92,554	0.85	108.9	82,739	0.71	116.5	61,661	0.57	108.2	68,407	0.68	100.6
天津極地海洋世界.....	32,614	0.26	125.4	83,081	0.69	120.4	68,065	0.51	133.5	54,607	0.41	133.2	62,473	0.53	117.9
煙台鯨鯊館.....	-	-	-	8,239	0.07	117.7	19,297	0.16	120.6	18,794	0.13	144.6	17,327	0.13	133.3
武漢極地海洋世界.....	-	-	-	26,420	0.20	132.1	74,734	0.64	116.8	56,812	0.46	123.5	65,939	0.57	115.7
合計.....	357,073	3.91	91.3	489,248	5.43	90.1	577,353	5.81⁽²⁾	99.4	470,118	4.89	96.1	542,013	5.44	99.6

(未經審核)

附註：

- (1) 大連老虎灘海洋公園的購票入場人次分別包括(i)向大連老虎灘公園購買門票的遊客人數(基於虎灘公園提供的入場人次數據,我們已自2008年與虎灘公園訂立每年售票合作協議)及(ii)於園內購買四維影院門票的遊客人數。有關每年售票合作協議的詳情,請參閱「業務—海洋主題公園—大連老虎灘海洋公園」。
- (2) 購票入場人次(基於購買我們主題公園的門票的遊客人數)不同於入園人次(基於我們主題公園的實際入園遊客)。2012年兩套入場數據的差異乃主要由於以下原因,(i)當青島極地海洋世界打包出售園內的海洋世界及歡樂劇院的套票時,購票入場人次乃按售出的套票數量計算,而入園人次則按海洋世界及歡樂劇院的實際入園遊客計算,參觀數據高於購票入場人次;及(ii)我們不時向遊客提供若干免費入場券作為對兒童或老人的優惠活動或福利;及(iii)若干遊客使用年卡多次進入我們的主題公園。

我們公園的運營收入亦包括通過在我們的主題公園內銷售食品飲料及銷售商品獲得的遊客園內消費。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，園內消費分別達人民幣29.2百萬元、人民幣47.1百萬元及人民幣56.1百萬元以及人民幣48.1百萬元。每名遊客的園內消費按我們的六個主題公園的園內消費除以該等主題公園的購票入場人次計算，於同期分別為約人民幣7.5元、人民幣8.7元、人民幣9.7元及人民幣8.8元。

物業發展及持有分部

我們的物業發展及持有分部主要從銷售我們主題公園週邊的商用物業及（較少程度地）租金收入中賺取收入。來自物業銷售的收入主要受所交付的樓面面積及每平方米平均售價所推動。平均售價受多個因素影響，例如出售及交付的物業種類及大小、市況、地點、目標客戶及樓層，因此可能存重大變數。租金收入為來自租賃我們主題公園內的設施及公園週邊的配套投資物業所產生的經常性租金收入，主要受租賃物業的樓面面積、租金水平及出租率推動。

財務資料

下表呈列於所示期間根據項目基礎得出的物業銷售的收入：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月				
	2010年		2011年		2012年		2013年	
	收入	平均售價	出售及交付的樓面面積	收入	平均售價	出售及交付的樓面面積	收入	平均售價
	人民幣千元	人民幣千元	平方米	人民幣千元	人民幣千元	平方米	人民幣千元	人民幣千元
成都極地海洋世界的 配套商用物業.....	25,685	12,591	2,040	57,442	23,446	12,537	174,581	13,925
青島極地海洋世界的 配套商用物業.....	9,598	16,407	585	53,940	7,175	2,720	46,732	17,181
煙台漁人碼頭.....	362,510	8,936	40,568	-	-	506	8,992	17,771
海昌中國 ⁽¹⁾	-	-	-	21,620	4,214	-	-	-
合計	397,793			133,002		230,305	105,516	125,533

(未經審核)

附註：

- (1) 於2011年，我們確認位於大連的商用物業銷售收入為人民幣21.6百萬元，該物業由我們的全資附屬公司海昌中國於過往發展。作為重組的一部分，海昌中國成為我們於中國經營的附屬公司的境內控股公司，已終止其物業營運（持有大連老虎灘漁人碼頭及大連一幢辦公樓除外）。除海昌中國出售的物業外，於往績記錄期間出售及交付的所有物業為於我們的主題公園附近的配套商用物業。展望將來，物業銷售產生的收入將只與位於我們的主題公園附近的配套商用物業有關。

其他營運

來自其他業務營運的收入主要為客人逗留於鄰近煙台主題公園的煙台兩岱山溫泉度假村所提供的服務及酒店房間費用。酒店營運的收入主要受平均出租率及房租所影響。於2012年及截至2013年9月30日止九個月，其他業務營運亦計入來自與位於成都的商業樓宇有關的建築合約的收入分別為人民幣3.5百萬元及人民幣40.2百萬元。有關的物業乃按買家的規定興建以供銷售。我們來自此一項目的收入於本招股章程附錄一A會計師報告中被視為建築合約產生的收入，該等收入按完成百分比法參考迄今為止已產生的成本佔合約估計總成本的百分比確認。請參閱本招股章程附錄一A所載會計師報告附註3.2。

銷售成本

銷售成本為與我們的公園營運有關的成本，主要包括樓宇、設備及在建工程折舊、僱員薪金及福利開支、維修與保養、動物護理、公用設施及園內商品銷售成本。物業發展及持有分部的銷售成本主要為與特定期內確認的物業銷售收入有關的成本，包括土地收購成本、建築成本、資本化利息及其他開支。其他業務的銷售成本包括就編製財務報表而言，根據有關位於成都的商業樓宇建造合約（根據買方的規定而建造）的完工百分率法確認為會計用途的建造成本。

下表載列於所示期間我們按業務分部分析的銷售成本細明：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，惟百分比除外)									
公園營運	179,536	47.0	293,341	76.4	362,268	74.0	265,209	78.9	261,425	67.7
物業發展及持有	202,452	53.0	89,892	23.4	121,805	24.9	66,106	19.7	83,859	21.7
其他	-	-	840	0.2	5,274	1.1	4,905	1.5	41,034	10.6
總計	381,988	100.0	384,073	100.0	489,347	100.0	336,220	100.0	386,318	100.0

財務資料

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。截至2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月，我們的毛利分別為人民幣417.2百萬元、人民幣299.7百萬元、人民幣399.7百萬元及人民幣392.9百萬元，而同期我們的毛利率（毛利除以收入）分別為52.2%、43.8%、45.0%及50.4%。2010年毛利率相對較高主要歸因於煙台漁人碼頭於2010年出售商用物業所致。相較2011年，煙台漁人碼頭於2010年的毛利率較高，而其物業銷售額於我們總收入中佔有很大比例。截至2013年9月30日止九個月的毛利率相對較高的主要原因為來自我們公園業務的收入增加。

下表載列於所示期間我們按業務分部分分析的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
公園運營	206,724	53.5	243,009	45.3	271,139	42.8	247,484	48.3	328,689	55.7
物業發展及持有	210,500	51.0	57,055	38.9	128,289	51.3	56,010	45.9	63,187	43.0
其他	-	-	(406)	(93.5)	239	4.3	206	4.0	974	2.3
合計/平均	<u>417,224</u>	<u>52.2</u>	<u>299,658</u>	<u>43.8</u>	<u>399,667</u>	<u>45.0</u>	<u>303,700</u>	<u>47.5</u>	<u>392,850</u>	<u>50.4</u>

下表載列於所示期間我們六個主題公園各自的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
老虎灘海洋公園	67,181	52.9	70,109	52.2	75,774	53.5	68,447	59.3	80,084	63.5
青島極地海洋世界	76,368	56.3	100,738	61.0	146,865	68.5	129,228	70.4	173,115	77.7
成都極地海洋世界	47,936	53.6	40,602	37.6	32,477	35.0	26,002	37.6	32,279	41.4
天津極地海洋世界	15,239	44.6	20,729	23.5	4,845	6.6	9,386	16.1	18,275	26.9
煙台鯨鯊館	-	-	(1,341)	(12.5)	(11,100)	(41.8)	(6,562)	(30.2)	(7,433)	(36.4)
武漢極地海洋世界	-	-	12,172	40.6	22,278	26.2	20,983	32.5	32,369	43.3
合計/平均	<u>206,724</u>	<u>53.5</u>	<u>243,009</u>	<u>45.3</u>	<u>271,139</u>	<u>42.8</u>	<u>247,484</u>	<u>48.3</u>	<u>328,689</u>	<u>55.7</u>

財務資料

其他收入

其他收入主要包括政府補貼、來自關連公司的利息收入、來自保險索償的所得款項、佣金收入及其他雜項。

下表載列於所示期間我們其他收入的細明：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
政府補貼	11,793	18,642	17,511	13,644	8,949
利息收入	1,173	569	547	267	3,398
來自關連公司的利息收入：					
授予海昌集團公司墊款					
的利息收入	—	31,816	81,318	43,437	83,705
實際利率攤銷	—	—	42,420	30,582	39,352
小計	—	31,816	123,738	74,019	123,057
來自保險索償的收入	10,037	5,244	7,757	6,198	7,164
佣金收入	3,994	—	—	—	—
其他	987	1,206	1,297	888	4,311
總計	27,984	57,477	150,850	95,016	146,879

政府補貼

於往績記錄期間，於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月作為其他收入計入我們的合併損益表的政府補貼分別達人民幣11.8百萬元、人民幣18.6百萬元、人民幣17.5百萬元及人民幣8.9百萬元。大多數此類的政府補貼與我們主題公園的資產有關，於財務狀況表中初步確認為遞延收入，而其後於相關主題公園的土地和樓宇的預計可使用年內按等額每年分期撥入損益賬。下表所列為我們於往績記錄期間的合併損益表所載政府補貼的細分情況：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
公園業務					
大連老虎灘海洋公園	1,962	—	—	40	300
青島極地海洋世界	5,271	3,271	3,261	2,761	563
成都極地海洋世界	2,228	1,950	1,950	1,394	1,705
天津極地海洋世界	1,438	8,801	7,601	6,236	5,222
煙台鯨鯊館	—	—	100	100	100
武漢極地海洋世界	—	200	2,129	1,628	712
小計	10,899	14,222	15,041	12,159	8,603
物業發展及持有	894	4,420	2,471	1,485	347
總計	11,793	18,642	17,511	13,644	8,949

財務資料

我們於往績記錄期間在損益表確認的政府補貼包括(i)我們於相關報告期內已獲得的補貼已於同期一次過確認為收益以因應因相關成本已確認為開支（「一次過補貼」），及(ii)於相關期間前或期間可獲得與資產項目有關的補貼，已由財務狀況表內的遞延收益賬目撥至損益表（「由遞延收益賬目撥出的補貼」）。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，我們的一次過補貼分別為人民幣6.5百萬元、人民幣6.1百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣1.8百萬元。所有有關一次過補貼歸屬於我們的主題公園分部。

下表載列我們於往績記錄期間所收取載入損益表的政府補貼細分情況：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
於我們的損益表中扣除的					
政府補貼					
<i>一次過補貼</i>					
大連老虎灘海洋公園	1,962	—	—	—	300
青島極地海洋世界	4,520	2,520	2,510	2,010	—
成都極地海洋世界	—	—	—	419	242
天津極地海洋世界	—	3,340	2,140	1,680	950
煙台鯨鯊館	—	—	—	—	—
武漢極地海洋世界	—	200	1,376	1,176	260
	6,482	6,060	6,025	5,285	1,752
<i>由遞延收益賬目撥出的補貼 . .</i>	5,311	12,582	11,486	8,359	7,197
合計	11,793	18,642	17,511	13,644	8,949

財務資料

下表載列於我們財務狀況表中確認的政府補貼於所示日期按主題公園及其配套商用物業的細分情況：

	截至12月31日			截至9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
於我們的財務狀況表確認的				
政府補貼				
青島極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	51,308	46,138	42,916	42,006
成都極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	75,772	73,821	72,872	70,845
天津極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	388,232	382,772	377,660	381,658
武漢極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	104,322	104,322	103,569	103,117
	619,634	607,053	597,017	597,625
在流動負債項下	9,703	11,166	9,577	9,463
在非流動負債項下	609,931	595,887	587,440	588,162
	619,634	607,053	597,017	597,625

下表載列我們主題公園及其配套物業於往績記錄期間所收取政府補貼的細分情況（該補貼(i)如與開支項目有關會直接確認為收益，或(ii)如與資產項目有關則計入財務狀況表內的遞延收益賬目）：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
所獲政府補貼					
大連老虎灘海洋公園及其配套商用物業 . . .	1,962	-	-	-	300
青島極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	4,520	2,521	2,510	2,010	-
成都極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	-	-	1,100	419	-
天津極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	170,000	3,340	2,489	1,680	8,997
煙台極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	-	-	-	-	-
武漢極地海洋世界及其配套商用物業 . . .	-	200	1,376	1,176	260
	176,482	6,061	7,475	5,285	9,557

近年來，中國政府已頒佈多項國家政策鼓勵旅遊業和休閒業。省級或省級以下的地方政府已通過具體措施實施有關國家政策，包括向其所在地區的重要旅遊及休閒項目提供政府補貼以促進當地的工業和經濟目標，如促進當地旅遊業和休閒業的發展，增加就業，優化產業結構。尤其是，在向我們的主題公園項目提供補貼方面，我們認為當地政府一般會考慮（其中包括）我們項目的規模，我們的項目將給或已給當地的旅遊及休閒市場、經濟和城市發展帶來潛在或可靠的利益，及我們在發展類似主題公園項目方面的經驗和往績記錄。我們從各個地方政府機關獲得的大部分補貼的金額（「項目補貼」）通常是通過我們與相關當地政府在我們開發進程的早期的商談釐定，考慮的因素有（其中包括）擬建項目的規模及位置，將予開發的主題公園的基礎設施規劃及施工工程的難度，當地政府可用的財務資源及開發有關項目在當地政府的整體規劃中的重要性。於往績記錄期間在收益表中確認及扣除的項目補貼主要指我們2006年於成都及武漢，2008年於青島及2008年至2011年於天津的主題公園及其配套商用物業獲得的有關補貼。此類補貼通常在我們主題公園及商用物業項目的建築期內由地方政府酌情向我們分期支付。除了此類補貼外，我們還獲得了表彰我們所取得的成就的補貼（如成功獲得國家旅遊網站評級）。此類補貼通常在有關當地政府批准我們對特定補貼的申請後以一次過方式向我們支付。鑑於政府補貼通常是用來資助我們承接的項目，我們認為我們就已獲得的政府補貼的主要義務是根據地方當局批准的安排發展項目及按地方當局指示將補貼所得款項用於指定項目。除此以外，我們於往績記錄期間獲得的政府補貼並無向我們施加任何重大或不尋常責任或條件。

來自關連公司的利息收入

來自關連公司的利息收入指(i)截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們分別授予海昌集團公司的墊款零、人民幣560.0百萬元、人民幣1,030.0百萬元及人民幣530.0百萬元的利息收入，其中公司間貸款由我們的銀行貸款撥付，我們對此收取利息以抵銷我們的融資成本；及(ii)於採用實際利率法對我們於2012年授予海昌企業發展的免息公司間貸款（本金額為人民幣700.0百萬元）（「授予海昌企業發展的定期貸款」）進行折讓後，為會計目的而記錄的實際利率攤銷。根據國際財務報告準則，授予海昌企業發展的定期貸款最初按其公平值確認（通過使用市場利率法對未來貸款償還進行折讓來估計）。於最初確認後，此貸款以實際利率法按攤銷成本計量。有關授予海昌企業發展的定期貸款的實際利率法攤銷作為其他收入列入我們的合併損益表。

於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月，我們向海昌集團公司的墊款所得利息收入分別為零、人民幣31.8百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣83.7百萬元。我們透過銀行向海昌集團公司提供所有該等計息墊款，惟2011年及2012年我們附屬公

財務資料

司大連老虎灘向海昌集團公司直接提供的若干公司間貸款除外，該等貸款於同期產生的利息收入分別為人民幣31.8百萬元及人民幣29.3百萬元。自大連老虎灘提供的上述貸款於2012年8月獲悉數償還及由通過銀行向海昌集團公司提供的貸款替代起，我們未曾向我們的關連公司提供任何計息公司間貸款。請參閱「業務－法律程序及監管合規」。

佣金收入

佣金收入指第三方根據本集團與第三方若干事先協議的利潤攤分百分比在公園內銷售商品所得銷售額。

其他收益

其他收益主要包括投資物業的公平值收益或虧損，以及發展中物業重新分類至投資物業後產生的重估收益。

下表載列於所示期間其他收益細明：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
投資物業的公平值					
收益／(虧損)	7,234	(15,716)	143,149	49,284	56,067
出售物業、廠房及					
設備的收益	-	-	11,765	11,443	-
於發展中物業重新分類至					
投資物業時進行					
重估的收益	46,716	122,029	3,551	3,551	-
於持作出售的落成物業					
重新分類至投資物業時					
進行重估的收益	-	-	-	-	8,938
其他	-	-	120	120	-
合共	53,950	106,313	158,585	64,398	65,005

投資物業公平值收益／(虧損)

我們持作賺取租金收入及／或資本升值的投資物業包括已落成及在建投資物業。我們的投資物業在我們的合併財務狀況報表內於各結算日基於合資格獨立專業估值師的估值按其公平值列為非流動資產。我們投資物業的公平值變動產生的收益或虧損於我們的合併損益表

財務資料

內列為利潤或虧損。請參閱「—重要會計政策及估計—投資物業」。我們投資物業的公平值或會不時波動且於未來亦可能下降。我們投資物業的公平值發生任何下降將有損我們的利潤。

下表載列於所示期間我們投資物業的公平值收益／(虧損)明細。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
位於青島的配套商用物業.....	(12,463)	(1,346)	8,000	6,000	4,000
位於成都的配套商用物業.....	—	(10,347)	16,022	14,412	—
位於天津的配套商用物業.....	—	—	(2,277)	(19,765)	25,063
煙台漁人碼頭.....	19,697	(4,023)	3,698	2,000	2,231
位於武漢的配套商用物業.....	—	—	117,706	46,637	(12,646)
海昌中國.....	—	—	—	—	37,419
合計.....	7,234	(15,716)	143,149	49,284	56,067

我們於2011年錄得投資物業公平值虧損人民幣15.7百萬元，乃主要由於自2011年起，我們目前的物業估值師戴德梁行於物業估值時所考慮的事項及所用估值方法較2010年我們的當時物業估值師Censere (Far East) Limited (彼等均為獨立合資格物業估值師) 所用方法之間存在差異。物業估值涉及的主觀估計及假設或會變動，尤其是由不同物業估值師進行估值時。我們於2012年及截至2012年9月30日止九個月錄得相對較高的投資物業公平值收益主要指我們位於武漢的配套商用物業 (總建築面積約為40,761.7平方米) 於2012年竣工後的公平值變動。工程竣工前，有關商用物業乃分類為在建投資物業。截至2013年9月30日止九個月，投資物業的公平值收益為人民幣56.1百萬元，乃主要由於海昌中國於2013年上半年在大連收購的一棟辦公樓的公平值以及我們於2013年完成於天津的投資物業的建設之後該等物業的公平值收益。該公平值部份被位於武漢的投資物業的公平值虧損 (原因為受中國政府力圖控制房地產市場的規例及政策的不利影響，當地房地產市場不景氣) 所抵銷。

重新分類的重估收益

於往績記錄期間，我們亦錄得發展中物業重新分類為投資物業及持作出售的竣工物業重新分類為投資物業的重估收益。持作出售的在建物業及已竣工物業於擬定用途由持作出售轉變為持作賺取租金收入及／或資本升值時 (透過與其他方訂立相關租約在訂立租約前訂立

財務資料

意向書證明)重新分類為投資物業。於2010年、2011年及2012年，我們將若干發展中物業的用途轉變為投資物業。截至2013年9月30日止九個月，我們將若干持作出售的落成物業的擬定用途變更為投資物業。因此，該等重新分類物業於重新分類日期按合資格獨立專業估價師的估值釐定的公平值與其當時賬面值之間的差額，在我們的合併損益表內列作利潤或虧損。該等調整反映我們投資物業的未變現資本收益，且並不產生現金。

下表載列於所示期間我們各項目重新分類的重估收益明細：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
發展中物業重新分類為					
投資物業.....	46,716	122,029	3,551	3,551	—
位於成都的配套商用物業...	46,716	—	3,551	3,551	—
位於天津的配套商用物業...	—	66,045	—	—	—
位於武漢的配套商用物業...	—	55,984	—	—	—
小計.....	<u>46,716</u>	<u>122,029</u>	<u>3,551</u>	<u>3,551</u>	<u>—</u>
持作出售的落成物業					
重新分類為投資物業.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,938</u>

銷售及市場推廣開支

我們的銷售及市場推廣開支主要包括廣告及推廣開支、支付予旅遊經紀的銷售佣金、我們的銷售及市場推廣員工的薪金及酬勞、差旅開支及辦公室開支、折舊項目(如辦公室、家具及汽車)及其他雜項開支。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，銷售及市場推廣開支分別佔我們的收入4.7%、9.3%、8.6%及6.6%。

行政開支

行政開支主要包括我們的一般管理及行政員工的員工成本、辦公室開支及差旅開支、營運前開支、稅項開支、保養費、攤銷及其他雜項開支。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，行政開支分別佔我們的收入13.9%、20.6%、15.2%及12.2%。

財務資料

其他開支

其他開支主要包括出售固定資產的虧損、匯兌比率虧損、支付罰金及補償、稅項開支及其他雜項項目。

財務成本

財務成本主要包括銀行貸款的利息付款，扣除與發展中物業有關的資本化利息。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，財務成本分別佔我們的收入約6.5%、20.8%、33.9%及36.2%。

下表載列於所示期間我們的財務成本：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
銀行貸款及其他借款的利息	90,082	175,365	358,357	273,526	334,253
融資租賃的利息	—	—	11,271	8,932	10,955
非按公平值列入損益的					
金融負債的總利息開支	90,082	175,365	369,628	282,458	345,208
減：資本化利息	(37,864)	(33,132)	(68,332)	(53,361)	(63,103)
總計	<u>52,218</u>	<u>142,233</u>	<u>301,296</u>	<u>229,097</u>	<u>282,105</u>

所得稅開支

所得稅開支為我們的即期及遞延稅項開支總額，包括中國企業所得稅及土地增值稅撥備。請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註10。

於2010年、2011年及2012年以及截至2012年及2013年9月30日止九個月，我們的實際利率（指所得稅除以除稅前利潤）分別為37.9%、60.8%、57.8%、59.1%及40.6%。我們的實際利率於往績記錄期間的波動主要歸因於未確認的稅項虧損、與我們物業有關的土地增值稅撥備及若干不可扣稅開支的綜合影響。未確認的稅項虧損主要與我們若干附屬公司的除稅前虧損有關，倘就會計目的而言可能不會有應課稅利潤可供動用以抵消虧損，有關虧損不會確認為遞延稅項資產。不可扣稅的開支主要與公司間貸款的若干應付利息開支過量有關，原因是根據中國相關稅法，應付利息開支超過一定的數額後，即不可用於扣稅。有關遞延稅項資產確認的詳情，請參閱「重要會計政策及估計－所得稅」。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，我們的中國企業所得稅開支按法定所得稅率25%及我們於中國的附屬公司應課稅利潤提撥準備。

經營業績

截至2013年9月30日止九個月與截至2012年9月30日止九個月的比較

收入

收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣639.9百萬元，增加21.8%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣779.2百萬元，主要由於來自公園營運及物業發展及持有分部的收入增加所致。

來自公園營運的收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣512.7百萬元，增加15.1%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣590.1百萬元，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。主題公園的門票銷售由截至2012年9月30日止九個月的人民幣470.1百萬元，增加15.3%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣542.0百萬元，主要由於我們位於武漢、青島、天津及成都的主題公園的門票銷售增加所致，而門票銷售額增加乃由於（受平均票價上漲推動）我們大連主題公園的入場人次增加。我們的青島及武漢的主題公園入場人次上升是由於成功的營銷手段（尤其是透過本集團的銷售渠道），以及青島等城市已成為著名的旅遊景點因而不斷吸引更多遊客所致。我們在天津的主題公園入場人次上升是由於鄰近公園的接橋調整營作使通往公園的道路有所改善。在成都的主題公園入場人次上升是由於我們公園所處的區域開發休閒和購物中心使交通流量上升。該等公園的門票銷售額增加被我們煙台的主題公園門票銷售額減少部分抵銷（主題公園門票銷售額減少是由於平均票價下跌，而平均票價下跌乃主要由於我們的營銷策略調整，專注於向團體遊客銷售）。食品及飲品銷售收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣27.3百萬元，增加12.1%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣30.6百萬元，貨品銷售收入由人民幣15.3百萬元增加14.5%至人民幣17.5百萬元，均主要是由於我們主題公園的入園人次增加。

來自物業發展及持有分部的收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣122.1百萬元，增加20.4%，至2013年同期的人民幣147.0百萬元，主要由於物業銷售於同期由人民幣105.5百萬元增加19.0%，至人民幣125.5百萬元所致。物業銷售增加乃由於我們於成都的商用物業的已交付建築面積增加48.4%，以及有關物業的平均售價增加10.2%所致。此分部的收入增加（於較少程度上）乃因租金收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣16.6百萬元，增加29.6%，至2013年同期的人民幣21.5百萬元，主要由於根據相關租約調升租金所致。

財務資料

來自其他業務的收益由截至2012年9月30日止九個月的人民幣5.1百萬元增加至2013年同期的人民幣42.0百萬元，主要由於截至2013年9月30日止九個月就於成都的商用物業（根據買方的規定建造以供銷售）確認建築合同的收益人民幣40.2百萬元（相對2012年同期確認人民幣3.5百萬元）所致。於截至2012年9月30日止九個月確認的收益較少，主要由於我們於2012年下半年方開始建築相關物業。

銷售成本

銷售成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣336.2百萬元，增加14.9%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣386.3百萬元，主要由於我們的物業發展及持有分部及其他業務營運的銷售成本增加所致。相較於上一年同期，公園營運的銷售成本於截至2013年9月30日止九個月相對穩定。物業發展及持有分部的銷售成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣66.1百萬元，增加26.9%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣83.9百萬元，主要由於有關成都的已售及已交付建築面積增加所致。其他業務的銷售成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣4.9百萬元增加至截至2013年9月30日止九個月的人民幣41.0百萬元，主要原因是我們為編製財務報表目的，根據建築工程的完工百分率法，就成都的商用樓宇錄得較高的建築合同成本所致。

毛利

毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣303.7百萬元增加29.4%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣392.9百萬元。同期，毛利率由47.5%增加至50.4%。

我們公園營運的分部毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣247.5百萬元增加32.8%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣328.7百萬元。於截至2012年及2013年9月30日止九個月，我們的公園營運分部毛利率分別為48.3%及55.7%。公園營運毛利率上升主要由於截至2012年9月30日止九個月至截至2013年9月30日止九個月的參觀人數增加帶動我們在武漢、青島、天津及成都的主題公園的收入增加，而同期我們多數主題公園的經營開支相對穩定。公園業務的毛利率上升亦由於我們大連的主題公園的毛利率上升（主要由於平均票價上升）以及經營開支下降（乃由於我們實行成本控制措施所致）。

我們的物業發展及持有分部的分部毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣56.0百萬元增加12.8%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣63.2百萬元。於截至2012年及2013年9月30日止九個月的物業發展及持有分部毛利率分別為45.9%及43.0%。此分部的毛利率下降主要由於與上一期間比較，截至2013年9月30日止九個於成都交付的商用物業的銷售成本相對較高。

其他營運的分部毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣0.2百萬元大幅增加至截至2013年9月30日止九個月的人民幣1.0百萬元。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2012年9月30日止九個月的人民幣159.4百萬元增加32.9%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣211.9百萬元，主要由於來自關連公司的利息收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣74.0百萬元增加66.4%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣123.1百萬元，此乃主要由於我們向關連公司提供以供其一般融資所需的集團內公司間計息貸款增加，及採用實際利率法貼現應收關連公司的若干免息款項所產生的利息收入增加。請參閱「一重要會計政策及估計－貸款及應收款項」。為大幅補償我們就提供該等集團內公司間貸款所借貸的銀行借貸的融資成本，我們於進行若干集團內公司間貸款時收取利息。此項增加亦可歸因於投資物業公平值收益增加（由截至2012年9月30日止九個月的人民幣49.3百萬元增加至截至2013年同期的人民幣56.1百萬元），原因是截至2013年9月30日止九個月的投資物業公平值收益有所增加，這反映我們若干物業的興建進度以及市值增加以及截至2013年9月30日止九個月持作出售的落成物業重新分類為投資物業時的重估收益人民幣8.9百萬元。

銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣69.3百萬元減少25.3%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣51.8百萬元，主要由於2012年本公司舉行大規模的市場推廣活動，而於2013年該等活動並未延續。

行政開支

行政開支於截至2012年及2013年9月30日止九個月分別為人民幣92.0百萬元及人民幣95.0百萬元，相對穩定。

其他開支

其他開支由截至2012年9月30日止九個月人民幣2.0百萬元，減少91.6%，至截至2013年9月30日止九個月人民幣0.2百萬元，主要是由於出售固定資產虧損減少人民幣0.4百萬元及罰款及賠償相關付款減少人民幣0.7百萬元。

財務成本

財務成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣229.1百萬元，增加23.1%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣282.1百萬元，主要是由於銀行及其他借款增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣41.9百萬元，增加70.3%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣71.3百萬元，主要是由於遞延稅項開支增加人民幣24.6百萬元，乃主要與重估投資物業公平值及利息資本化有關。

期內利潤／虧損

基於上文所述，我們的期內溢利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣28.9百萬元大幅增加至截至2013年9月30日止九個月的人民幣104.4百萬元。而淨利率則由截至2012年9月30日止九個月的4.5%上升至2013年同期的13.4%。

截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入由2011年的人民幣683.7百萬元，增加30.0%，至2012年的人民幣889.0百萬元，主要是由於我們的公園營運以及物業發展及持有分部的收入增加所致。

我們的公園營運產生的收入由2011年的人民幣536.4百萬元，增加18.1%，至2012年的人民幣633.4百萬元，主要是由於門票銷售上升，以及與食物及飲品銷售和商品銷售有關的園內消費增加所致。我們的主題公園門票銷售由2011年的人民幣489.2百萬元，增加18.0%，至2012年的人民幣577.4百萬元，主要是由於均在2011年9月展開營運的武漢極地海洋世界及煙台鯨鯊水族館貢獻的收入。主題公園的門票銷售增加亦歸因於青島極地海洋世界的門票銷售增加（主要受入場人次平均票價提高所帶動）以及大連老虎灘海洋公園的平均票價上升（主要受平均票價提高及公園四維影院的門票銷售增加所帶動）。該增長部份被成都極地海洋世界的門票銷售額的下降（主要由於周圍基礎設施建設不完善導致入場人次較低）及天津極地海洋世界的門票銷售額的下降（主要由於公園附近吊橋的運營致使人場人次下降）所抵銷。於2012年，當地政府機構運營的吊橋升降更為頻繁，尤其是於周末及每天的交通高峰時間，對公園的交通造成不利影響。來自食物及飲品銷售的收入由2011年的人民幣28.1百萬元，增加18.9%，至2012年的人民幣33.4百萬元。來自銷售貨品的收入由2011年的人民幣19.0百萬元，增加19.5%，至2012年的人民幣22.7百萬元。園內消費增加乃受到高入場人次推動。

我們的物業發展及持有分部產生的收入由2011年的人民幣146.9百萬元，增加70.3%，至2012年的人民幣250.1百萬元，主要是由於我們在成都的物業交付的樓面面積上升，導致物業銷售由2011年的人民幣133.0百萬元，增加73.2%至2012年的人民幣230.3百萬元所致。增加亦是由於出租率上升，導致租金收入由2011年的人民幣13.9百萬元增加42.4%至2012年的人民幣19.8百萬元所致。

財務資料

來自我們其他營運的收入由2011年的人民幣0.4百萬元，增加至2012年的人民幣5.5百萬元，主要是由於(i)來自酒店營運的收入由2011年的人民幣0.4百萬元，攀升至2012年的人民幣2.0百萬元，此乃由於煙台雨岱山溫泉於2011年9月展開營運；及(ii)我們於2012年確認來自有關位於成都的商用樓宇的建築合約收入人民幣3.5百萬元。我們於2011年並無任何建築合約。

銷售成本

銷售成本由2011年的人民幣384.1百萬元，增加27.4%，至2012年的人民幣489.3百萬元，主要是由於我們的公園營運的銷售上升，以及(較少程度地)物業發展及持有分部以及其他業務營運的銷售成本增加所致。我們公園營運的銷售成本由2011年的人民幣293.3百萬元，增加23.5%，至2012年的人民幣362.3百萬元，乃主要受到與武漢極地海洋世界及煙台鯨鯊水族館(均為自2011年9月開幕以來首次錄得全年營運)有關的營運成本增加，以及(較少程度地)其他主題公園錄得相應於其收入增長的營運成本上升所推動。物業發展及持有分部的銷售成本由2011年的人民幣89.9百萬元，增加35.5%，至2012年的人民幣121.8百萬元，主要是由於與上文所述我們於成都的物業有關的已售及已交付樓面面積增加所致。其他營運的銷售成本由2011年的人民幣0.8百萬元，上升至2012年的人民幣5.3百萬元，主要由於與成都的商用樓宇有關的建築合約成本增加。

毛利

基於上文所述，我們的毛利由2011年的人民幣299.7百萬元，增加33.4%，至2012年的人民幣399.7百萬元。毛利率由2011年的43.8%上升至2012年的45.0%。

我們公園營運的分部毛利由2011年的人民幣243.0百萬元，增加11.6%，至2012年人民幣271.1百萬元。公園營運的分部毛利率於2011年及2012年分別為45.3%及42.8%。我們的公園營運毛利率下降，乃主要由於(i)如上所述，來自我們成都及天津的主題公園收入下降導致這兩家主題公園的毛利率下降；(ii)2012年，我們武漢及煙台的新主題公園毛利率較2011年下跌。受惠於營運前及開幕期間的市場推廣及宣傳活動，我們的主題公園一般於開始營運的年度每月入場人次會較高，從而會有更高的毛利率，我們於武漢及煙台的主題公園因於2011年9月展開營運，故於2012年毛利率相對有所下降。公園業務的毛利率下降經(i)我們大連的主題公園的毛利率上升(主要受平均票價提高及公園四維影院的門票銷售增加所推動)及(ii)我們青島主題公園的毛利率上升(主要受入場人次增加所推動)所部份抵銷。

我們物業發展及持有分部的分部毛利由2011年的人民幣57.1百萬元，增加124.7%，至2012年的人民幣128.3百萬元。物業發展及持有分部於2011年及2012年的分部毛利率分別為38.9%及51.3%。我們的公園營運的毛利率上升，乃主要由於2012年毛利率較高的高檔餐飲及青島交付的其他商用物業佔較高份額所致。

我們其他營運的分部毛損於2011年為人民幣0.4百萬元。分部毛利於2012年為人民幣0.2百萬元。其他營運的分部毛利率於2011年及2012年分別為負93.5%及4.3%。

其他收入及收益

其他收入及收益由2011年的人民幣163.8百萬元，增加88.9%，至2012年的人民幣309.4百萬元，主要是由於投資物業公平值收益上升，以及來自關連公司的利息收入增加所致。於2012年，我們確認投資物業的公平值收益人民幣143.1百萬元，主要是由於鄰近武漢極地海洋世界的第一期商用物業於期內完成建築工程，使該等物業的市價上升所致。來自關連公司的利息收入由2011年的人民幣31.8百萬元，增加至2012年的人民幣123.7百萬元，主要是由於我們向關連公司提供集團內公司間計息貸款，以應付他們的一般融資需要，及採用實際利率法貼現應收關連公司的若干免息款項所產生的利息收入增加。為大幅補償我們就提供該等貸款所借貸的銀行借貸的融資成本，我們對若干貸款收取利息。向關連公司授出的貸款按參考我們釐定的息率計息。其他收入及收益的增加，部分被發展中物業重新分類至投資物業所產生的重估收益由2011年的人民幣122.0百萬元減少至2012年人民幣3.6百萬元所抵銷。

銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由2011年的人民幣63.4百萬元增加21.3%，至2012年的人民幣76.9百萬元。該等增加主要反映(i)因透過旅行社銷售的團體門票金額上升令到支付旅行社的銷售佣金增加人民幣5.4百萬元；及(ii)廣告及推廣開支增加人民幣5.9百萬元，主要是與宣傳我們的極地海洋主題公園的廣告活動有關。

行政開支

行政開支由2011年的人民幣140.8百萬元減少4.1%，至2012年的人民幣135.1百萬元，主要是由於我們在2011年就均於2011年9月展開營運的武漢極地海洋世界及煙台鯨鯊水族館錄得開業前開支人民幣36.5百萬元。該等增加部分被主要由於僱員薪金及福利增加以及與首次公開招股前投資有關的費用上升導致工資開支增加所抵銷

其他開支

其他開支由2011年的人民幣0.9百萬元增加至2012年的人民幣8.8百萬元，主要是由於若干物業的買方在取得物業所有權證時發生延誤而需支付賠償引致支付罰款及賠償增加人民幣2.1百萬元及匯率虧損增加人民幣3.4百萬元。

財務成本

財務成本由2011年的人民幣142.2百萬元，上升111.9%，至2012年的人民幣301.3百萬元，主要是由於我們於2011年下半年借入的若干未償貸款的利息開支於整個2012年度產生，而有關利息於2011年度所計期間較短所致，

所得稅開支

所得稅開支由2011年的人民幣70.6百萬元增加53.3%，至2012年的人民幣108.2百萬元，主要是由於我們的應課稅收入上升，以及主要與投資物業公平值調整和利息資本化有關的遞延稅項開支增加所致。

年內利潤

基於上文所述，年內利潤由2011年的人民幣45.5百萬元增加73.4%，至2012年的人民幣78.9百萬元，而純利率則由2011年的6.7%上升至2012年的8.9%。

截至2011年12月31日止年度與截至2010年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入由2010年的人民幣799.2百萬元減少14.5%，至2011年的人民幣683.7百萬元，主要是由於物業銷售的收入下跌所致，惟部分被我們的公園營運的收入上升所抵銷。

來自我們公園營運的收入由2010年的人民幣386.3百萬元，增加38.9%，至2011年的人民幣536.4百萬元，主要是由於門票銷售上升，以及與食物及飲品銷售和貨品銷售有關的園內消費增加所致。我們的主題公園門票銷售由2010年的人民幣357.1百萬元，增加37.0%，至2011年的人民幣489.2百萬元，主要是由於均在2010年下半年展開營運及成都極地海洋世界及天津極地海洋世界門票銷售均售上升，以及來自均於2011年9月開始營運的武漢極地海洋世界和煙台鯨鯊水族館的收入貢獻。有關增加亦歸因於，相較2010年，2011年我們大連及青島的主題公園門票銷售均因入場人次增加而增加。來自食物及飲品銷售的收入由2010年的人民幣21.2百萬元，增加32.5%，至2011年的人民幣28.1百萬元。銷售貨品的收入由2010年的人民幣8.0百萬元，增加137.5%，至2011年的人民幣19.0百萬元。園內消費上升主要受入場人次上升所帶動。

來自我們物業發展及持有分部的收入由2010年的人民幣413.0百萬元減少64.4%，至2011年的人民幣146.9百萬元，主要是由於煙台的物業銷售由2010年的人民幣362.5百萬元減少至2011年的零所致，惟部分減幅由於青島的物業銷售因已售及交付的樓面面積上升而增加，與及成都的物業銷售因平均售價以及已售和交付的樓面面積均上升因而令物業銷售錄得的增幅所抵銷。物業銷售的收入減少（較少程度地）是由於入住率下降，令租金收入由2010年的人民幣15.2百萬元減少8.6%，至2011年的人民幣13.9百萬元所致。

我們的其他營運於2011年錄得來自酒店營運的收入人民幣0.4百萬元，此等收入與於2010年開始營運的煙台雨岱山溫泉出售入場門票的收入有關。2010年並無錄得其他營運的收入。

銷售成本

銷售成本於2010年及2011年維持相對穩定水平，分別為人民幣382.0百萬元及人民幣384.1百萬元。我們公園營運的銷售成本由2010年的人民幣179.5百萬元，增加63.4%，至2011年的人民幣293.3百萬元，主要是受到與均於2011年錄得首個全年營運年度的成都極地海洋世界和天津極地海洋世界及均於2011年9月展開營運的武漢極地海洋世界和煙台鯨鯊水族館有關的營運成本上升，以及（較少程度地）其他主題公園的營運成本錄得相應於其入場人次增長的上升所推動。由於上述2011年已售和已交付樓面面積下降，物業發展及持有分部的銷售成本由2010年的人民幣202.5百萬元減少55.6%至2011年的人民幣89.9百萬元，導致部分升幅被抵銷。

毛利

基於上文所述，我們的毛利由2010年的人民幣417.2百萬元減少28.2%，至2011年的人民幣299.7百萬元。毛利率由2010年的52.2%降至2011年的43.8%。

我們公園營運的分部毛利由2010年的人民幣206.7百萬元，增加17.6%，至2011年的人民幣243.0百萬元。公園營運的分部毛利率於2010年及2011年分別為53.5%及45.3%。我們公園營運的毛利率下降，主要是由於結合各種因素的影響所致，包括(i)我們在成都及天津的主題公園受惠於自2010年下半年展開營運以來推出的市場推廣活動和宣傳而令2010年的毛利率相對較高，導致2011年該兩個公園的毛利率下降；(ii)對比2010年，我們的天津主題公園2011年的盈利率較低亦是由於上文所述的公園附近吊橋的運營時間表的修訂，對公園的交通及入場人次造成的不利影響，及(iii)我們大連老虎灘海洋公園產生的營運開支增加，此等增加乃與提升四維影院的座位和其他設施的非經常項目有關。2011年公園業務的毛利率下降已被我們青島的主題公園毛利率上升（受入場人次增加及我們於2010年9月起開始營運的武漢主題公園所推動）所部份抵銷。

我們物業發展及持有分部的分部毛利由2010年的人民幣210.5百萬元減少72.9%，至2011年的人民幣57.1百萬元。此一分部的分部毛利率於2010年及2011年分別為51.0%及38.9%。此分部的毛利率下降，主要由於受惠於優越位置及良好市況，於2010年出售商用物業及交付的煙台漁人碼頭的年毛利率較高所致。於2011年我們並無錄煙台漁人碼頭任何物業銷售。

我們其他營運於2011年的分部毛損為人民幣0.4百萬元。於2010年，由於並無賺取收入，故其他營運並無錄得毛利。

其他收入及收益

其他收入及收益由2010年的人民幣81.9百萬元，增加100.0%，至2011年的人民幣163.8百萬元，主要是由於發展中物業重新分類為投資物業後錄得重估收益增加人民幣75.3百萬元所致。該等增加亦是由於2011年來自關連公司的利息收入人民幣31.8百萬元（2010年為零）所致。我們向關連公司提供貸款以供它們的一般融資所需。為全數補償我們就提供該等集團內公司間貸款所借貸的銀行借貸的融資成本，我們於進行該等集團內公司間貸款時收取利息。

銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由2010年的人民幣37.5百萬元增加69.1%，至2011年的人民幣63.4百萬元。該等增加反映(i)廣告及宣傳開支增加人民幣18.2百萬元，主要為關於我們為宣傳於2010年及2011年開幕的主題公園而推行的廣告活動；及(ii)工資開支上升人民幣3.1百萬元，主要由於隨著2010年下半年有兩個主題公園開業及2011年有另外兩個公園開業，永久員工人數上升所致。

行政開支

行政開支由2010年人民幣111.4百萬元，增加26.4%，至2011年人民幣140.8百萬元，主要是由於(i)於2011年與籌備在武漢和煙台推出的新主題公園而產生的開支有關的營運前開支增加人民幣17.1百萬元；(ii)因僱員數目增加以及僱員薪金和福利上升令工資開支上升人民幣7.6百萬元；及(iii)稅項開支上升人民幣5.9百萬元所致。

其他開支

其他開支由2010年人民幣3.3百萬元減少至2011年人民幣0.9百萬元，主要是由於於2010年錄得主要與我們在大連的主題公園的四維影院的搬遷有關出售固定資產虧損人民幣2.1百萬元。

財務成本

財務成本由2010年人民幣52.2百萬元，增加172.4%，至2011年人民幣142.2百萬元，主要是由於銀行借貸有所上升所致。

所得稅開支

所得稅開支由2010年人民幣111.6百萬元，減少36.8%，至2011年人民幣70.6百萬元，主要是由於應課稅收入下降以及土地增值稅減少所致。

年內利潤

基於上文所述，年內利潤由2010年人民幣183.1百萬元，減少75.2%，至2011年人民幣45.5百萬元，而純利率則由2010年22.9%下降至2011年6.7%。

流動資金及資本資源

我們的流動資金需求主要與營運資金需要、資本開支、債務償還及業務收購有關。我們的主要流動資金來源為來自我們營運的現金、銀行及其他借貸，以及來自我們的關連公司及關連人士的集團內公司間貸款。由於我們主題公園業務的季節性，我們管理層的主要目標之一即是通過任何年度對資產和負債以及現金流量的積極管理，保持流動性的最佳水平。在我們主題公園的入園人次處於最低水平的淡季，我們通過調整表演時間以及提高我們的行政和管理團隊的效率來控制運營成本，並利用銀行貸款及其他借款、來自我們的關連公司的公司間貸款以及手頭現金來滿足本集團的流動資金需求。我們建立規劃和預算編製程序，並密切監控我們的現金流及流動資金狀況，以確保我們有充足的流動性來實現我們的經營和增長目標。展望未來，我們預期來自我們的營運、銀行借貸及本次全球發售所得款項的現金，將是我們的主要流動資金來源。於未來，如我們的資本開支或其他長期承諾增加，或如我們需要龐大的融資以供業務收購，我們或會決定尋求長期債項，視乎我們當時的財務狀況，並考慮全球發售所得款項淨額而定。

財務資料

現金流

下表載列於所示期間與我們的綜合現金流量有關的若干資料：

	截至2013年9月30日				
	截至12月31日止年度			止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
				(人民幣千元)	
經營活動產生淨現金流量.....	379,209	326,962	192,461	388,583	283,595
投資活動(所用)/產生淨現金流量..	(1,119,122)	(2,529,998)	(447,741)	(353,935)	223,830
融資活動產生/(所用)淨現金流量..	716,921	2,211,514	543,775	401,469	(320,759)
現金及現金等值物淨(減少)/增加..	(22,992)	8,478	288,495	436,117	186,666
年末/期末的現金及現金等值物....	107,067	115,545	404,040	551,662	590,706

經營活動產生淨現金

截至2013年9月30日止九個月，我們經營活動產生淨現金人民幣283.6百萬元。該金額來自我們的稅前溢利人民幣175.7百萬元，並已作出調整，以主要反映(i)因出售成都及煙台的商用物業而令持作出售的竣工物業減少人民幣83.9百萬元，(ii)已收利息調整人民幣87.1百萬元；及(iii)就財務成本人民幣282.1百萬元以及物業、廠房及設備的折舊人民幣85.6百萬元作出的若干非現金調整，部份被(i)利息收入調整人民幣126.5百萬元，(ii)貿易應付款項及應付票據減少人民幣117.5百萬元，主要原因為若干建設工程竣工時結算該應付款項所產生的應付合約成本減少，(iii)因預售物業減少而令客戶預付款減少人民幣65.7百萬元，(iv)已付稅項調整人民幣56.8百萬元及(v)投資物業公平值變動的非現金調整人民幣56.1百萬元所抵銷。

於2012年，我們有經營活動產生淨現金人民幣192.5百萬元。該金額來自我們的稅前利潤人民幣187.0百萬元，並已作出調整以主要反映(i)主要由成都的商用物業銷售導致的持作出售已落成物業減少人民幣121.8百萬元；(ii)客戶預付款增加人民幣93.7百萬元；及(iii)就財務成本以及物業、廠房及設備的折舊作出的非現金調整分別人民幣301.3百萬元及人民幣112.9百萬元，惟部分被(i)投資物業公平值變動人民幣143.1百萬元；(ii)發展中物業增加人民幣199.4百萬元及(iii)利息收入調整人民幣124.3百萬元所抵銷。

於2011年，我們有經營活動產生淨現金人民幣327.0百萬元。該金額乃來自我們的稅前利潤人民幣116.1百萬元，並已作出調整以主要反映(i)與物業預售有關的客戶預付款增加人民幣155.5百萬元；(ii)貿易應收款項及應收票據減少人民幣97.2百萬元，此乃由於收回上一年的物業銷售應收款項所致；(iii)持作出售的落成物業減少人民幣96.5百萬元（主要由於2011年於成都及青島銷售商用物業）；及(iv)就財務成本以及物業、廠房及設備的折舊作出的若干非現金調整分別人民幣142.2百萬元及人民幣84.6百萬元。該等已部分被(i)將發展中物業重新分類為投資物業後的重估收益人民幣122.0百萬元；及(ii)發展中物業增加人民幣223.0百萬元所抵銷。

於2010年，我們有經營活動產生淨現金人民幣379.2百萬元。該金額來自我們的稅前利潤人民幣294.7百萬元，並已作出調整以主要反映(i)因我們出售及交付煙台的物業導致持有出售落成物減少人民幣195.8百萬元；(ii)主要因2010年有關將予開業的新主題公園的建設工程導致貿易應付款項及應付票據增加人民幣313.7百萬元；(iii)主要有關天津當地政府為促進休閒和旅遊業而發給我們的補貼導致政府補貼增加人民幣164.7百萬元及若干其他非現金調整，惟部分被(i)發展中物業增加人民幣362.5百萬元，及(ii)預付款項、按金及其他應收款項人民幣增加人民幣126.1百萬元所抵銷。

投資活動產生／所用淨現金

截至2013年9月30日止九個月，投資活動產生淨現金為人民幣223.8百萬元，主要由於(i)應收關連公司款項減少人民幣286.5百萬元，乃由於結算我們向若干關連公司授出的相關貸款及(ii)於若干主要受保護投資產品於到期時已向我們償付後，可供出售投資減少人民幣180.0百萬元，部份被(i)購買物業、廠房及設備人民幣117.0百萬元及(ii)投資物業增加人民幣102.9百萬元所抵銷。

於2012年，投資活動所用淨現金為人民幣447.7百萬元，主要包括(i)可供出售投資增加人民幣180.2百萬元，(ii)應收關連公司款項增加人民幣153.4百萬元，及(iii)新增投資物業人民幣106.9百萬元。

於2011年，投資活動所用淨現金為人民幣2,530.0百萬元，主要包括應收關連公司款項增加人民幣1,871.3百萬元，以及與年內兩個新主題公園開幕有關的購買物業、廠房及設備金額人民幣630.4百萬元。

於2010年，投資活動所用淨現金為人民幣1,119.1百萬元，主要包括應收關連公司款項增加人民幣364.7百萬元，以及與年內兩個新主題公園開幕有關的購買物業、廠房及設備金額人民幣746.4百萬元。

融資活動產生淨現金

截至2013年9月30日止九個月，融資活動所用淨現金為人民幣320.8百萬元，主要是由於(i)償還銀行及其他貸款人民幣1,361.4百萬元及(ii)已付利息人民幣345.2百萬元，部份被(i)新造銀行及其他貸款人民幣960.0百萬元及(ii)應付關連公司款項增加人民幣365.7百萬元抵銷。

於2012年，融資活動產生淨現金為人民幣543.8百萬元，主要是(i)來自新造銀行及其他貸款人民幣1,381.8百萬元及(ii)發行股份人民幣509.7百萬元，惟部分被償還銀行及其他貸款人民幣841.4百萬元及已付利息人民幣369.6百萬元所抵銷。

於2011年，融資活動產生淨現金為人民幣2,211.5百萬元，主要是由於新造銀行及其他貸款人民幣3,494.7百萬元，惟部分被償還銀行及其他貸款人民幣633.3百萬元、向當時的權益持有人視作分派人民幣323.8百萬元以及應付關連公司款項減少人民幣277.5百萬元所抵銷。

於2010年，融資活動產生淨現金為人民幣716.9百萬元，主要是由於新造銀行及其他貸款人民幣951.5百萬元及應付關連公司的款項增加人民幣380.6百萬元，惟部分被償還銀行及其他貸款人民幣505.0百萬元所抵銷。

營運資金

計及我們的現有現金及現金等值物、預期來自我們經營活動的現金流量、可動用的銀行貸款及其他融資，以及全球發售的估計所得款項淨額，董事經作出審慎及仔細查詢後，相信我們有足夠營運資金可滿足我們由本招股章程日期起計最少12個月的流動資金需要。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列於所示日期我們的淨流動資產及流動負債的細明：

	於12月31日			於9月30日	於1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
					(未經審核)
			(人民幣千元)		
流動資產					
持作出售落成物業.....	504,332	416,011	470,871	349,898	530,471
發展中物業.....	622,057	574,682	648,047	723,755	505,043
存貨.....	7,153	7,386	6,834	7,970	19,285
貿易應收款項及					
應收票據.....	114,008	16,818	17,955	18,933	20,975
可供出售投資.....	-	-	180,182	200	200
預付款項、按金及					
其他應收款項.....	42,278	59,017	72,421	69,899	113,974
應收最終控股公司款項.....	-	-	-	615	615
應收關連公司款項.....	1,178,957	3,050,257	1,983,260	2,186,610	1,553,621
應收關連人士款項.....	2,800	-	-	-	-
應收非控股權益					
持有人款項.....	56,897	75,555	52,675	58,977	52,819
已抵押銀行結餘.....	2,582	3,632	2,286	2,291	2,291
現金及現金等值物.....	107,067	115,545	404,040	590,706	391,408
總流動資產.....	2,638,131	4,318,903	3,838,571	4,009,854	3,190,702
流動負債					
應付合約客戶款項總額.....	-	-	6,212	8,593	41,235
貿易及其他應付款項.....	634,689	564,380	492,745	375,290	326,001
其他應付款項及應計費用...	137,398	230,036	174,539	174,546	202,027
應付關連公司款項.....	1,063,593	786,061	807,266	1,172,994	1,103,398
應付關連人士款項.....	818	-	-	-	-
客戶預付款.....	112,338	267,803	361,506	295,813	126,825
計息銀行及其他借貸.....	307,440	1,672,292	1,436,777	1,197,921	915,592
政府補貼.....	9,703	11,166	9,577	9,463	9,513
遞延收入.....	-	-	4,036	7,898	7,873
應付稅項.....	298,149	298,421	251,748	236,639	246,302
總流動負債.....	2,564,128	3,830,159	3,544,406	3,479,157	2,978,766
流動資產淨值.....	74,003	488,744	294,165	530,697	211,936
總資產減流動負債.....	2,397,002	3,728,100	4,202,778	4,169,560	4,142,902

財務資料

於2014年1月31日，我們的淨流動資產為人民幣211.9百萬元，包括流動資產人民幣3,190.7百萬元及流動負債人民幣2,978,766元。2014年1月31日的總流動資產較2013年9月30日為低，主要由於應收關連公司款項減少（原因為我們開始結算公司間貸款結餘）及現金及現金等值物下降（原因為我們使用當中部份於十一月至一月期間的淡季支付我們的經營開支以及根據分期付款時間表支付若干建築成本應付款）。2014年1月31日的總流動負債較2013年9月30日為低，主要由於償還若干計息銀行及其他借貸後計息銀行及其他借貸餘額減少，以及客戶預付款減少（原因為來自物業銷售的若干預售所得款項確認為收入）。

持作出售落成物業

持作出售落成物業包括於各財務狀況報表日期仍未交付的已落成物業，並已按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，我們分別有持作出售落成物業人民幣504.3百萬元、人民幣416.0百萬元、人民幣470.9百萬元及人民幣349.9百萬元。於往績記錄期間，我們的持作出售落成物業主要包括我們於成都、青島及煙台的商用物業。

下表載列於所示日期我們持作出售落成物業按項目分析的細明：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
成都極地海洋世界的 配套商用物業	299,194	277,429	357,513	238,978
煙台漁人碼頭的 配套商用物業	9,454	9,454	6,098	3,586
青島極地海洋世界的 配套商用物業	77,895	27,584	5,716	5,790
大連老虎灘漁人碼頭	161,544	101,544	101,544	101,544
海昌中國的配套商用物業 ⁽¹⁾ . . .	16,245	—	—	—
總計	504,332	416,011	470,871	349,898

附註：

- (1) 我們其中一間全資附屬公司海昌中國過往從物業發展。作為重組的一部分，海昌中國成為我們於中國經營的附屬公司的境內控股公司，因此其已於2011年完成及終止其物業發展業務（持有大連老虎灘漁人碼頭及辦公樓宇除外）。

發展中物業

發展中物業為擬於落成後持作出售的物業，並按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用，以及該等物業於開發期內產生的

財務資料

其他直接應佔成本。發展中物業分類為流動資產，除非有關開發項目的建築期預期於正常營運週期後完成。已落成物業由發展中物業轉列入持作出售落成物業。

於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，我們分別有發展中物業人民幣622.1百萬元、人民幣574.7百萬元、人民幣648.0百萬元及人民幣723.8百萬元。我們發展中物業的變動一般反映於特定財務狀況報表日期我們在建的樓面面積，因此受到項目開發時間表重大影響。於往績記錄期間，我們的發展中物業主要包括我們於天津、成都及武漢的商用物業。

下表載列於所示日期我們持作出售落成物業按項目分析的細明：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
武漢極地海洋世界 的配套商用物業.....	132,302	95,332	94,436	95,937
成都極地海洋世界 的配套商用物業.....	35,367	105,741	5,149	7,445
天津極地海洋世界 的配套商用物業.....	454,388	373,329	545,227	620,373
青島極地海洋世界 的配套商用物業.....	—	—	3,235	—
三亞發展 ⁽¹⁾ 的商用物業.....	—	280	—	—
總計.....	622,057	574,682	648,047	723,755

附註：

(1) 指三亞發展。我們於2012年出售該附屬公司的全部股權。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據主要包括(i)因出售我們的商用物業而產生的到期應收款項，該等款項須按相關的買賣協議支付；(ii)就旅行社出售門票的應收款項；及(iii)到期支付的租金應收款項，以及與我們授予若干租戶的免租期有關的應收款項。與免租期有關的應收款項為於免租期內按直線法確認的租金收入與截至報告日期為止已收的租金收入之間的差額。於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，我們的貿易應收款項及應收票據分別為人民幣114.0百萬元、人民幣16.8百萬元、人民幣18.0百萬元及人民幣18.9百萬元。於2010年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據在相對較高水平，主要由於與年內出售我們位於煙台的商用物業所致。我們於2012年12月31日及2013年9月30日作出的呆賬撥備與我們的租戶支付的若干管理費撥備有關。

財務資料

下表載列於所示日期我們的貿易應收款項及應收票據：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
貿易應收款項	113,808	16,618	21,169	22,147
應收票據	200	200	-	-
減：呆賬撥備	-	-	(3,214)	(3,214)
總計	114,008	16,818	17,955	18,933

下表載列按發票日期劃分貿易應收款項及應收票據的賬齡分析，未扣除呆壞賬撥備前：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
90日內	88,942	802	3,944	11,918
超過90日及於一年內	8,311	4,448	4,472	583
超過一年	16,755	11,568	9,539	6,432
總計	114,008	16,818	17,955	18,933

我們授予我們物業的買家的信貸期一般為一個月，主要客戶或可獲延長至最長達三個月。在我們的公園營運下的門票銷售以及其他第二產品與服務的銷售一般以現金作出或透過借記卡或信用卡作出。就貿易應收款項作出撥備而言，我們按集體基準評估我們的貿易應收款項，計及由信貸期開始起至各報告期末的期間與貿易應收款項有關的拖欠風險水平的任何變化。

下表載列於所示日期不被視為減值的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
並無逾期亦無減值	95,756	11,370	14,536	18,764
逾期一年內	12,216	4,913	3,378	126
逾期超過一年	6,036	535	41	43
總計	114,008	16,818	17,955	18,933

財務資料

下表載列於所示日期貿易應收款項及應收票據的平均週轉天數：

	於12月31日			截至9月30日 止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
貿易應收款項及應收票據 的平均週轉天數 ⁽¹⁾	47.5	34.9	7.1	6.4

附註：

- (1) 貿易應收款項及應收票據的年度平均週轉天數，以年初及年末貿易應收款項及應收票據的平均總餘額除該年度收入乘365天得出。截至2013年9月30日止九個貿易應收款項及應收票據的平均週轉天數，以期初及期末貿易應收款項及應收票據的平均餘額除該六個月的收入乘270天得出。

於往績記錄期間，貿易應收款項及應收票據的週轉天數波動，乃主要由於各期間的主要收入來源組成成份不同所致。2010年及2011年貿易應收款項及應收票據的平均週轉天數處於高水平乃由於貿易應收款項及應收票據於2010年12月31日處於高水平，原因是若干大客戶就煙台的物業銷售獲授相對較長的信貸期。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)建築成本、購買物業、廠房及設備及其他相關開支的預付款項；(ii)投標按金、履約擔保，以及其他按金和應收款項；及(iii)收購土地儲備的預付土地租賃付款的即期部分，減去減值撥備。下表載列於所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
預付款項	35,422	46,611	26,383	44,158
按金及其他應收款項	28,024	43,084	54,148	50,385
預付土地租賃付款 的即期部分	9,716	9,644	9,957	9,924
	73,162	99,339	90,488	104,467
減：非即期部分	(30,884)	(40,322)	(18,247)	(34,568)
	<u>42,278</u>	<u>59,017</u>	<u>72,241</u>	<u>69,899</u>

於2011年12月31日按金及其他應收款項較2010年12月31日有所增加乃主要由於根據中國法律的規定向相關政府部門支付的按金增加，以及預付稅款增加。於2013年9月30日按金及其他應收款項較2012年12月31日有所減少乃主要由於扣除購買物業、廠房及設備的預

財務資料

付款項的非即期部份的較大金額。我們於往績記錄期間就預付款項、按金及其他應收款項作出的呆賬撥備包括主要與我們於2010年就收購煙台部份土地儲備而向煙台地方政府提供的人民幣10百萬元的按金有關的撥備人民幣10.5百萬元。為參與土地收購的公開招標、拍賣及掛牌出讓程序，我們須按相關中國政府機構確定的款項預付按金。公開招標、拍賣及掛牌出讓程序的成功參與者與政府訂立土地出讓合同，就參與銷售支付的按金將通常用作抵銷土地溢價部份或於悉數支付土地溢價後返還予成功參與者。我們已就位於煙台的土地訂立土地出讓合同並悉數支付土地溢價。然而，由於有關按金並未在我們獲得有關土地使用權後退還予我們，且我們無法保證有關按金何時及是否會退還予我們，因此我們已出於謹慎，就按金作出撥備。

存貨

我們的存貨主要包括喂飼我們的動物的飼料，以及於我們的主題公園內出售的商品。於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，我們分別有存貨人民幣7.2百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣8.0百萬元。

下表載列我們於所示期間的平均存貨週轉天數，我們的存貨週轉天數於往績記錄期間維持在相對較低的水平。

	截至12月31日止年度			截至9月30日
				止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
存貨週轉天數 ⁽¹⁾	6.8	6.9	5.3	5.2

附註：

- (1) 一年的存貨週轉天數乃按期初及期末存貨之平均結餘除以該年的銷售成本再乘以365天計算。截至2013年9月30日止九個月的存貨的平均存貨週轉天數乃按期初及期末存貨之平均結餘除以該九個月的銷售成本再乘以270天計算。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要包括應付予第三方承包商及其他供貨商的建築成本、應付開支及其他應付款項。我們與承包商之間概無約定統一結算期。就總承包商而言，我們通常在收到貨物及服務後30天至60天內作出付款。就我們的建築承包商而言，我們則通常按照建築合約所載的事先協定的付款方案作出分期付款。例如，根據典型的建築服務總合約，我們通常根據已完工的建設工程，在當月結算上個月的部份估計建設成本，並同意在項目建設竣工前最多結算總建設成本的75%及在我們與承包商就建設相關開支達成協定時最多結算總建設成本的95%。相關付款的結算有待付款條件達成後方可落實，其中包括相關建設工

財務資料

程的質量評估、能否獲得所需的建設竣工備案文件以及有關發票的核證，而有關結算視乎多項因素而定，如已訂約建設工程的規模及質量以及承包商的聲譽，並且可能會耗時數周，甚至數月。我們的合約安排通常亦會規定由我們預扣相當於總建設成本約5%的保證金或保留金，藉此提供更多品質保證，惟有關款項將在項目竣工後約兩年內結算。下表載列我們於所示日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
一年內	619,770	414,440	322,723	217,052
超過一年	14,919	149,940	170,022	158,238
總計	634,689	564,380	492,745	375,290

於往績記錄期間，貿易應付款項及應付票據減少，乃主要由於我們已於2010年及2011年開業的新主題公園的建築工程，以及有關樂園升級設施項目的其他工程竣工後，應付建築成本有所減少所致。

下表載列於所示期間貿易應付款項及應付票據的平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
貿易應付款項及應付票據 的平均週轉天數 ⁽¹⁾	643.3	569.8	394.3	303.3

附註：

- (1) 貿易應付款項及應付票據的年度平均週轉天數，以年初及年末貿易應付款項及應付票據的平均總餘額除該年度銷售成本乘365天得出。截至2013年9月30日止九個月貿易應付款項及應付票據的平均週轉天數，以期初及期末貿易應付款項及應付票據的平均餘額除該九個月的銷售成本乘270天得出。

於往績記錄期間，貿易應付款項及應付票據減少，乃主要由於應付建築成本一筆較大金額已於我們的主要建設項目竣工後結清導致貿易應付款項及應付票據減少所致。過去一定時期內，絕大部份開支通常乃就期內建設我們的新主題樂園以及物業開發活動而產生，導致貿易應付款項的結餘相對較高，而相關銷售成本（就計算期內週轉天數而言）則通常與我們現有主題公園的經營成本以及先前期間產生的物業開發開支有關。由於我們的主題公園及物業開發組合在往績記錄期間增加所致，我們錄得較高的貿易應付款項週轉天數。

財務資料

其他應付款項及應計費用

其他應付款項主要包括應付利息、投標按金，以及應付的營業及其他稅項。所有其他應付款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。應計費用主要包括應付薪金及與僱員福利有關的其他應付款項。下表載列於所示日期我們的其他應付款項及應計費用：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
其他應付款項	133,359	228,666	169,331	172,224
應計費用	4,039	1,370	5,208	2,322
總計	137,398	230,036	174,539	174,546

客戶預付款

客戶預付款主要包括物業銷售的預售所得款項，以及有關門票銷售的預付款項。我們直至相關物業建成及交付予客戶或轉至作為租賃目的前，不會將預售物業所得款項確認為收入。於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，我們的客戶預付款分別為人民幣112.3百萬元、人民幣267.8百萬元、人民幣361.5百萬元及人民幣295.8百萬元。

應收／應付關連公司款項

重組完成前，本集團成員公司及餘下集團同屬一組，接受統一的資本管理及控制，故此我們以往將關連公司向我們授出及我們向關連公司授出的若干公司間貸款視為集團內部交易。重組完成後，就編製我們的合併財務報表而言，我們向關連公司提供的該等公司間貸款入賬為應收關連公司款項，而我們獲關連公司提供的貸款則入賬為應付關連公司款項或其他貸款（若有關貸款乃通過若干銀行提供）。

應收關連公司款項

於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，應收關連公司款項分別為人民幣1,179.0百萬元、人民幣3,050.3百萬元、人民幣2,483.3百萬元及人民幣2,186.6百萬元。於往績記錄期間，應收關連公司款項主要包括授予海昌企業發展及海昌集團公司的墊款。除於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予海昌集團公司的墊款分別為零、人民幣560.0百萬元、人民幣1,030.0百萬元及人民幣530.0百萬元（「應收關連公司的計息款項」）外，於往績記錄期間，所有其他應收關連公司款項均為不計息及無抵押。於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，在應收關連公司計息款項中，截至2011年12月31日並無與委託銀行訂立下文所述的背對背安排而由我們的附屬公司大連

財務資料

老虎灘直接向海昌集團公司提供的墊款為人民幣560.0百萬元。自以上由大連老虎灘直接提供的墊款於2012年8月透過銀行悉數償付並以向海昌集團公司提供的委託貸款代替以來，我們並無直接向我們的關連公司直接提供任何計息公司間貸款。截至2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，根據與委託銀行訂立下文所述的背對背安排我們向關連公司提供的委託貸款分別為零、零、人民幣1,030.0百萬元及人民幣530.0百萬元。該等委託貸款所載條款及條件於中國典型的委託貸款安排中常見。我們作為委託人（即實際的貸款人），將貸款本金存於受託銀行。受託銀行隨後根據我們的指示將該貸款本金借予我們的關連公司，而我們將承擔借款人在償還本金及利息方面違約的風險。根據委託貸款安排，我們應向受託銀行支付固定服務費，並於相關借款人或我們的經營及財務狀況出現重大變動，或我們或彼等採取重大公司行動時需通知受託銀行。中國有關法規禁止非金融機構（如本公司的附屬公司）直接貸款給另一家公司，我們向關連公司的公司間貸款安排成為委託貸款可使我們能夠遵守這些中國法規。我們董事確認，我們向關連公司提供的該等委託貸款並無任何其他重大條款有別於向關連公司直接提供的墊款，而我們相信利用委託貸款而非直接向關連公司提供墊款並不會對我們的負債狀況構成不利影響。下表載列為根據上文所述背對背安排的委託貸款的應收關連公司款項，以及截至所示日期並無訂立該背對背安排而直接向關連公司提供的墊款：

	截至12月31日			截至9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
向海昌集團公司提供的 委託貸款.....	-	-	1,030,000	530,000
直接向關連公司提供的墊款				
向海昌集團公司提供的 計息墊款.....	-	560,000	-	-
向關連公司提供的 免息墊款.....	<u>1,178,957</u>	<u>2,490,257</u>	<u>1,453,260</u>	<u>1,656,610</u>
合計.....	<u>1,178,957</u>	<u>3,050,257</u>	<u>2,483,260</u>	<u>2,186,610</u>

我們就應收關連公司的計息款項收取利息，因為我們乃動用借自銀行的資金提供該等公司間貸款，而應收關連公司的計息款項產生的利息收入可大幅抵銷我們有關銀行貸款的集資成本。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月，來自應收關聯公司的計息款項的利息收入分別為零、人民幣31.8百萬元、人民幣81.3百萬元及人民幣83.7百萬元。應收關連公司的其他款項乃以我們的現有資金提供，作為我們與關連公司在重組完成前所進行的集團內部交易一部份，並不計息。

於2013年9月30日，應收關連公司的計息款項為人民幣530.0百萬元，為無抵押，年利率為16.9%。截至2013年9月30日止九個月，應收關連公司計息款項人民幣500.0百萬元已結清，而餘額人民幣530.0百萬元還款日期延期至2014年6月4日。

財務資料

應付關連公司款項

於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，應付關連公司款項分別為人民幣1,063.6百萬元、人民幣786.1百萬元、人民幣807.3百萬元及人民幣1,173.0百萬元。於往績記錄期間，應付關連公司款項主要包括授自海昌企業發展的墊款。於往績記錄期間，應付關連公司款項乃作為我們與關連公司在重組完成前所進行的集團內部交易一部份而授予我們，而所有該等款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

其他貸款

海昌企業發展通過銀行向我們提供的其他貸款（在我們的財務狀況表入賬為其他貸款）在2013年到期時已經悉數償還，部份該等貸款以海昌企業發展向我們授出的公司間貸款進行再融資，在我們的合併財務狀況表入賬為應付關連公司款項。因此，其他貸款由2012年12月31日的人民幣583.0百萬元減少至2013年9月30日的人民幣零元，而2013年9月30日的應付關連公司款項則較2012年12月31日增加人民幣365.7百萬元。

於往績記錄期間應收或應付關連公司的所有款項的賬面值與其公平值相若，原因是其存期相對較短。所有未償還應收及應付關連公司的公司間貸款將於上市日期前清償及償還。

下表載列所示日期的應收及應付關連公司款項以及其他貸款：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
應收關連公司款項				
— 即期部份	1,178,957	3,050,257	1,983,260	2,186,610
— 非即期部份	—	—	500,000	—
小計	1,178,957	3,050,257	2,483,260	2,186,610
其他貸款	—	660,000	583,000	—
應付關連公司款項				
— 即期	1,063,593	786,061	807,266	1,172,994

當所有應收及應付關連公司的公司間貸款獲結算後，根據2013年9月30日的結餘計算，我們預期將收取來自關連公司的付款淨額約人民幣1,013百萬元。我們預期將動用我們就應收關連公司的貸款而向關連公司收取的付款結清尚未支付的應付關連公司的貸款。

財務資料

於往績記錄期間，我們應付及應收關連公司的款項及其他貸款主要包括我們、海昌企業發展及海昌集團公司之間作為公司間交易（於重組完成前訂立）的一部分的公司間貸款及其他貸款。下表載列於所示日期應付及應收海昌企業發展和海昌集團公司的公司間貸款及其他貸款：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
應收關連人士款項				
海昌企業發展 ⁽¹⁾	865,142	2,398,246	1,203,964	1,441,989
海昌集團公司 ⁽²⁾	302,758	644,344	1,168,276	639,340
應付關連公司款項 ⁽³⁾				
海昌企業發展	854,666	772,883	750,884	1,071,277
海昌集團公司	5,187	5,187	2,632	6,193
來自海昌企業發展 的其他貸款 ⁽⁴⁾	—	660,000	583,000	—

附註：

- (1) 應收海昌企業發展的款項均不計息，其中包括於2012年向海昌企業發展授出的一筆本金額為人民幣700.0百萬元的定期貸款。該貸款原定於2013年3月償付，惟其後延至2013年12月並進一步延至2014年2月28日。根據訂約各方訂立的補充協議，海昌企業發展不會因延期而遭受任何懲罰。
- (2) 除於2010年、2011年及2012年12月31日以及於2013年9月30日，應收海昌集團公司的款項分別為零、人民幣560.0百萬元、人民幣1,030.0百萬元、人民幣530.0百萬元外，每年利率為16.9%，應收海昌集團公司的其他款項均不計息。
- (3) 應付關連公司的款項均不計息。
- (4) 於2011年及2012年12月31日，海昌企業發展通過銀行提供的其他貸款的年利率分別為15%及15%，且已於2013年9月30日前悉數償還。

財務資料

投資物業

為賺取長期租金收益或為資本增值目的或兩者兼有，我們保留作為投資物業開發的商用物業。我們的投資物業包括已竣工投資物業及未來作投資物業用途的在建物業。根據合資格獨立專業估值師的估值，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，我們投資物業的公平值分別為人民幣460.8百萬元、人民幣872.0百萬元、人民幣1,143.0百萬元及人民幣1,350.0百萬元。下表載列所示期間我們投資物業的公平值明細：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
青島配套商用物業.....	204,346	203,000	211,000	215,000
成都配套商用物業.....	122,398	115,000	152,000	200,000
天津配套商用物業.....	—	246,000	324,000	389,000
煙台漁人碼頭.....	134,023	130,000	135,000	137,000
武漢配套商用物業.....	—	178,000	321,000	324,000
海昌中國.....	—	—	—	85,000
總計.....	460,767	872,000	1,143,000	1,350,000

我們投資物業的公平值由2010年12月31日至2011年12月31日增加89.2%，此乃由於我們天津及武漢的若干商用物業將被出租，在2011年由在建物業轉為投資物業所致。我們投資物業的公平值由2011年12月31日至2012年12月31日增加31.1%，主要由於武漢的投資物業在竣工後公平值增加，以及我們持續建設天津的投資物業所致。我們投資物業的公平值由2012年12月31日至2013年9月30日增加18.1%，主要由於我們於2013年上半年在大連收購的辦公樓宇的公平值及於持作出售的落成物業重新分類後於成都的新投資物業增加所致。

資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要包括與我們的主題公園業務相關的物業、廠房及設備的增添及購入土地使用權及發展我們的投資物業的預付款，截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年9月30日止九個月分別合共為人民幣766.2百萬元、人民幣633.4百萬元、人民幣190.6百萬元及人民幣220.0百萬元。於2010年產生的資本開支主要與我們在成都及天津的主題公園的建設及開發有關，兩處的主題公園均已於2010年開幕。於2011年產生的資本開支主要與我們在煙台及武漢的主題公園的建設及開發有關，兩處的主題公園均已於2011年9月開幕。於2012年產生的資本開支主要與(i)位於武漢的主題公園的若干樓宇及設施的建設；(ii)我們於天津的投資物業的開發；及(iii)購買物業、廠房及與更換和維修我們其他主題公園的設備有關的設備；及(iv)就與我們在青島的商用物業有關的土地使用權所支付的款項有關。截至2013年9月30日止九個月的資本開支乃主要與在大連購入一幢辦公大樓及於大連、天津和武漢發展我們的投資物業有關。

下表載列所示期間經營我們的六個主題公園（包括位於大連的四維影院）及其配套商用物業的附屬公司，以及若干其他附屬公司所產生的資本開支：

	截至12月31日止年度			截至9月30日
	2010年	2011年	2012年	止九個月 2013年
	(人民幣千元)			
大連老虎灘.....	10,823	8,823	8,899	3,924
青島極地.....	9,991	21,918	15,933	4,383
成都極地.....	269,850	14,662	729	11,196
天津極地.....	318,168	8,337	87,131	50,983
煙台漁人.....	93,965	149,835	1,303	1,276
武漢極地.....	59,718	428,189	75,983	44,297
海昌中國.....	-	-	-	97,508
大連星期五大道.....	3,703	-	-	-
上海海昌.....	-	1,638	619	6,384
總計.....	766,241	633,402	190,597	219,951

財務資料

債項及合約性責任

計息銀行及其他借貸

於2014年1月31日，我們有未償還計息銀行及其他借貸為人民幣3,284.6百萬元。下表載列於所示日期我們的計息銀行及其他借貸的組成項目：

	於12月31日			於9月30日	於1月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
					(未經審核)
	(人民幣千元)				
即期					
融資租賃應付款項.....	-	40,760	51,315	103,859	80,626
其他貸款－無抵押 ⁽¹⁾	-	660,000	583,000	-	-
其他貸款－無抵押 ⁽²⁾	61,460	61,460	-	143,334	140,897
銀行貸款－有抵押.....	30,000	789,524	491,923	208,575	100,000
非即期貸款的即期部分					
－有抵押.....	215,980	120,548	310,539	742,153	594,069
小計.....	<u>307,440</u>	<u>1,672,292</u>	<u>1,436,777</u>	<u>1,197,921</u>	<u>915,592</u>
非即期					
融資租賃應付款項.....	-	87,539	36,815	55,665	27,793
其他貸款－無抵押 ⁽²⁾	-	500,000	1,301,800	791,614	782,532
銀行貸款－有抵押.....	813,999	1,851,301	1,067,855	1,468,091	1,558,666
小計.....	<u>813,999</u>	<u>2,438,840</u>	<u>2,406,470</u>	<u>2,315,370</u>	<u>2,368,991</u>
總計.....	<u><u>1,121,439</u></u>	<u><u>4,111,132</u></u>	<u><u>3,843,247</u></u>	<u><u>3,513,292</u></u>	<u><u>3,284,583</u></u>

附註：

- (1) 指海昌企業發展通過銀行向我們提供的貸款，於2010年、2011年及2012年12月31日，貸款年利率分別為零、15%及15%，且已於2013年9月30日前悉數償還。
- (2) 指下文所討論的來自信託公司的貸款。

財務資料

我們使用我們計息銀行及其他借款所得款項為我們建造及發展主題公園、商用物業以及全面拓展我們的業務提供資金。相較於2010年12月31日，截至2011年12月31日的計息銀行及其他借款所得款項有所增加，此乃主要由於與2010年下半年開業的兩家新主題公園以及2011年開業的另兩家主題公園相關的資本投資所致。此乃反映出我們自2010年12月31日至2011年12月31日期間的銀行貸款、我們於2011年透過銀行自關連公司獲得的人民幣600.0百萬元貸款以及我們附屬公司大連老虎灘同年自信託公司獲得的人民幣500.0百萬元貸款均有所增加。自2011年12月31日至2012年12月31日期間的計息銀行及其他借款有所減少主要由於於2012年年底到期償還部份銀行借款，部份被信託公司貸款增加抵銷所致。相較於2012年12月31日，截至2013年9月30日的計息銀行及其他借款有所減少主要由於我們於海昌企業發展銀行授予我們的貸款到期時償還了該筆貸款。

除銀行借款外，我們亦使用來自信託公司的貸款，以豐富我們的融資資源。經考慮獲取不同資源的資金所需成本及時間、相關融資文件對我們及我們附屬公司所施加限制的範圍、市況及我們資金需求等諸多因素，我們決定與信託公司訂立相關融資安排。相對於銀行貸款，信託公司的貸款在資金可獲得性、審批計劃和還款要求方面通常具有更大的靈活性，因此為我們的部份項目開發提供了一個有效的替代資金來源，雖然其貸款利率通常比商業銀行貸款要高。此外，由於銀行貸款的條款及抵押結構須遵守各銀行的嚴格監管及內部合規要求，通常僅能夠向少數合資格的借款人提供銀行貸款，這為信託公司為其服務制定有競爭力的價格提供空間，並向數量更多的潛在借款人提供融資。儘管利率較高，我們於往績記錄期間仍決定從信託公司獲得貸款，因為此類貸款乃按相對更具協商餘地的條款訂立，且具有多種靈活的結構，可以更方便地進行調整，以滿足我們業務的資金需求。我們認為，這符合行業慣例。我們已將信託公司貸款主要用於我們配套商用物業的開發。

根據我們附屬公司與相關信託公司訂立的信託公司貸款安排，我們通常同意信託公司使用我們主題公園的若干固定資產、經營我們主題公園的項目公司的股權、以及已識別資產有關的權利、所有權及權益或股權設立信託。信託公司使用其自投資信託的投資者處獲得的所得款項為我們提供貸款，我們同意向擔任以投資者為受益人的受託人的信託公司定期償還本金及利息。

財務資料

下表載列截至所示日期本公司從信託公司獲得的未償還貸款。

借出信貸公司	借款人	12月31日			截至
		2010年	2011年	2012年	9月30日
		(人民幣千元)			
大連華信信託有限公司 ⁽¹⁾	青島極地	61,460	61,460	—	—
中誠信託有限公司 ⁽²⁾	大連老虎灘	—	500,000	500,000	500,000
大連華信信託有限公司 ⁽³⁾	海昌旅遊	—	—	500,000	—
大連華信信託有限公司 ⁽⁴⁾	成都極地	—	—	101,800	101,800
中原信託有限公司 ⁽⁵⁾	海昌旅遊	—	—	200,000	188,773
四川信託有限公司 ⁽⁶⁾	青島極地	—	—	—	144,375
		61,460	561,460	1,301,800	934,948

附註：

- (1) 貸款期限為2010年5月至2011年5月。
- (2) 貸款期限為2011年6月至2018年6月。
- (3) 貸款期限為2012年4月至2014年4月。
- (4) 貸款期限為2012年6月至2014年6月。
- (5) 貸款期限為2012年12月至2017年12月。
- (6) 貸款期限為2013年3月至2019年2月。

我們所有銀行及其他借貸以人民幣計值。我們的若干銀行及其他借貸以下列一項或多項之組合作出抵押：以我們的物業、廠房及設備、發展中物業、投資物業、預付土地租賃付款及貿易應收款項等資產進行按揭；抵押應佔我們的附屬公司的權益；以我們的關連公司的樓宇及預付土地租賃付款進行按揭或我們的關連公司的擔保。我們的過往記錄及未償還銀行借貸一般獲授自大型商業銀行，該等銀行均為獨立第三方。我們的關連公司提供的所有擔保及就我們的銀行及其他借款而以關連公司的資產所作質押將於上市日期前解除。

我們的銀行借款通常帶有商業銀行貸款常用的條款及條件。我們來自信託公司的其他貸款可能包括與銀行貸款相若的契約。我們的銀行貸款及其他貸款包括倘相關借款人的經營及財務狀況發生重大不利變動時須知會貸款人的規定、重大企業活動的限制（例如併購、出售主要資產及資本削減）、及對承擔重大債務及作出重大投資的限制等契約。若干該等借款亦規定對支付股息的限制（倘貸款項下的任何應付款項到期或未支付）及對就投資而言使用借款的限制。

財務資料

於往績記錄期間，我們的銀行及其他借款的實際利率如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日 止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
銀行貸款	5.4%至6.5%	6.1%至7.1%	5.9%至7.8%	6.6%至8.8%
其他貸款	12.0%	9.0%至15.0%	9.0%至15.0%	8.6%至15.1%

下表載列於以下所示日期我們的借貸的到期日：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
於一年內或於要求時	307,440	1,672,292	1,436,777	1,197,921
於第二年	105,480	138,365	985,335	453,914
於第三年至第五年，				
包括首尾兩年	153,440	1,109,229	491,896	1,441,752
五年後	555,079	1,191,246	929,239	419,704
	<u>1,121,439</u>	<u>4,111,132</u>	<u>3,843,247</u>	<u>3,513,292</u>

於最後實際可行日期，除了由中國工商銀行武漢東西湖支行於2012年10月給予武漢極地的本金額為人民幣550百萬元的信貸融資（「武漢信貸融資」），該項信貸融資要求武漢極地維持不超過75%的資產負債率，我們的重要貸款記錄並無包含任何財務契諾。雖然武漢極地的資產負債率曾高於75%，但自武漢極地於2013年10月11日完成註冊資本由人民幣60百萬元增加至人民幣460百萬元後，其資產負債率已降至75%以下。武漢極地所增加的註冊資本已由海昌旅遊（武漢極地的唯一股東）悉數認購並繳付。我們不會因過往違反武漢信貸融資項下的資產負債率而受到相關貸款人所實施的任何處罰。我們已從相關貸款人收到一封日期為2013年11月18日的函件確認我們於信中日期遵守武漢信貸融資的條款及條件。鑑於過往違反事宜已解決及考慮到我們從貸款人收到的確認函，以及中國法律顧問的建議，董事認為，我們不大可能會因過往違反武漢信貸融資而受到任何處罰。於往績記錄期間，我們的董事並不知悉任何其他違反財務契諾或任何重大拖欠貿易及非貿易應付款項及銀行借貸付款的情況。於2013年11月，我們獲中國建設銀行大連分行批准，授予我們信貸總額人民幣200百萬元，於另外訂立貸款協議後即可動用。批准並無附帶任何對我們提取未動用信貸的能力的限制。截至最後實際可行日期，我們尚未提取該新信貸的任何金額。董事已確認，截至本招股章程日期為止，除根據現有信貸融資可供提取的金額外，我們並無任何計劃籌集重大外部債務融資。

財務資料

債項聲明

於2014年1月31日，即就本債項聲明而言的最後實際可行日期，除於本節「計息銀行及其他借貸－或然負債」的分節中披露者外，我們並無任何其他債務證券、借貸、債項、按揭、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。自2014年1月31日以來，我們的債項並無任何重大不利變動。

資本承擔

下表載列於所示日期我們的資本承擔，主要是因收購土地使用權、物業開發開支，以及建築及開發物業、廠房及設備而產生：

	於12月31日		於9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
已訂約，但未撥備：				
發展中物業、樓宇及機器	558,466	827,238	497,657	390,001
已授權，但未訂約	4,543	—	36,288	2,787
總計	563,009	827,238	533,945	392,788

下表載列2013年9月30日我們於武漢、成都、天津及青島的主題公園以及其配套商用物業的已訂約資本承擔及所示未來期間有關承擔的預期付款計劃：

	於2013年				
	9月30日的承擔	於截至12月31日止年度的預期承擔付款			
		2013年	2014年	2015年	2016年
	(人民幣千元)				
武漢極地海洋世界	279,052	13,817	12,903	126,972	125,360
成都極地海洋世界	22,079	2,455	9,533	6,740	3,351
天津極地海洋世界	80,940	17,322	30,987	20,500	12,131
青島極地海洋世界	7,930	4,773	3,157	—	—
總計	390,001	38,367	56,580	154,212	140,842

我們預計，在結清我們與我們的關連公司間的所有公司間貸款後，主要通過我們主題公園的營運現金流、將自我們的關連公司獲得的還款淨額及我們的配套商用物業的銷售及預售所得款項及租金收入用於滿足該等承擔所需資金。

財務資料

此外，於2013年9月，我們訂立兩份股權轉讓協議，據此，我們已承諾購買分別於大連發現王國及重慶加勒比海水世界的100%股權，總代價分別約為人民幣416,621,420.83元及人民幣10,210,831.35元，價格可根據該協議所訂明者予以調整。我們預期將於2014年年底前完成收購事項，並受有關股權轉讓協議所載列的若干自決條件所限。我們計劃動用現有的現金及現金等值物及預期營運所得現金流量，為收購事項代價提供資金。根據股份認購協議，本公司作為收購事項代價向大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比的股東支付的任何款項將會悉數償還予本公司。請參閱「歷史、重組及公司架構－第五階段重組」及「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」。經計及上述款項的收取，我們預期支付收購事項代價不會影響本集團的財務狀況或現金流量。

經營租賃承擔

我們根據三個月至十年年期的經營租賃安排租賃我們的投資物業，有關租期或會為主要客戶延長至最多二十年。租賃的條款一般要求我們的租戶支付保證金，並附帶可按當時市況定期調整租金的條文。

我們與租戶於不可註銷經營租賃下於以下到期期間內有下列的未來最低租賃應收款項總額：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
一年內	10,428	9,520	11,819	12,231
於第二年至第五年， 包括首尾兩年	40,028	46,591	54,770	56,328
五年後	94,083	126,281	117,570	113,064
總計	144,539	182,392	184,159	181,623

此外，我們已根據經營租賃安排租賃若干土地及辦公室樓宇。我們於不可註銷經營租賃下於以下到期期間內有下列的未來最低租賃付款總額：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
一年內	461	300	1,729	—
於第二年至第五年， 包括首尾兩年	800	225	6,014	—
總計	1,261	525	7,743	—

或然負債

按照市場慣例，我們就銀行授予我們持作出售落成物業的若干客戶以為他們購買我們的物業提供資金的按揭貸款，向銀行作出擔保。我們的擔保一般於建築工程完成後及(1)按揭登記文件於發出房屋所有權證後交付至相關銀行；或(2)我們的客戶全數償還按揭貸款時(以較早者為準)獲得解除。根據擔保的條款，如買家拖欠按揭貸款，我們將須負責償還未還的按揭貸款連同買家應付按揭銀行的任何應計利息和罰款，然後我們將有權接管相關物業的法定所有權。如我們未能履行此等責任，承按銀行將拍賣相關物業，並向我們追收超出淨止贖銷售所得款項的未償還貸款額。

於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，我們的就客戶承擔的未償還按揭貸款擔保分別為人民幣92.1百萬元、人民幣121.7百萬元、人民幣126.1百萬元及人民幣110.5百萬元。於往績記錄期間，我們並無就客戶的該等按揭貸款提供的擔保產生任何重大虧損。

此外，我們還通過質押我們的資產，包括土地使用權及發展中物業就授予我們關連公司的銀行貸款提供抵押擔保。有關抵押擔保於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日分別達人民幣300.0百萬元、人民幣69.5百萬元、人民幣496.6百萬元及人民幣584.2百萬元。我們就我們關連公司的銀行貸款提供的所有擔保將於上市日期前獲解除。

於2014年1月31日(就本報表而言的最後實際可行日期)，除本招股章程其他部分披露者外，我們並無任何重大或然負債。

資產負債表外承擔及安排

於2014年1月31日(就本報表而言的最後實際可行日期)，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

關連人士交易

有關我們的關連人士交易的討論，請參閱本招股章程附錄一A會計師報告附註42。

可供分派儲備

於2013年9月30日，我們可供分派予我們的股東的股份溢價為人民幣509.6百萬元。公司法規定，於組織章程大綱及章程細則條文(如有)規限下，於開曼群島註冊成立的豁免公司(如本公司)可按其不時釐定的方式運用股份溢價賬，惟不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付任何股息，除非緊隨建議分派或派付股息日期後，公司有能力和償還在日常業務中的到期債務。

財務資料

重要財務比率

下表載列於所示日期或期間，我們的重要財務比率：

	於12月31日／截至該日止年度			於9月30日／ 截至該日 止九個月
	2010年	2011年	2012年	2013年
權益回報率 ⁽¹⁾	22.9%	8.3%	5.9%	11.5% ⁽⁵⁾
總資產回報率 ⁽²⁾	3.7%	0.6%	1.0%	1.8% ⁽⁵⁾
流動比率 ⁽³⁾	1.0x	1.1x	1.1x	1.2x
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	95.5%	261.1%	154.1%	160.8%

附註：

- (1) 權益回報率乃按各年／期內本公司擁有人應佔溢利除以本公司擁有人應佔總權益計算。
- (2) 總資產回報率乃按各年／期內溢利除以每個財務期間末總資產計算。
- (3) 流動比率乃按流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (4) 淨債務權益比率乃按各財務期末的淨負債除以權益總額計算。淨負債等於(i)計息銀行及其他借貸及(ii)應付關連公司款項的總和，減(i)現金及現金等值物及(ii)應收關連公司的款項的總和。
- (5) 該利率已年率化。

權益回報率

我們的權益回報率由2010年12月31日的22.9%下降至2011年12月31日的8.3%，原因是2011年利潤下降。權益回報率於2012年12月31日進一步降至6.4%，乃由於本公司擁有人應佔總權益由2011年12月31日的人民幣362.2百萬元增至2012年12月31日的人民幣1,008.2百萬元，此乃主要由於弘毅投資的上市前投資所致。權益回報率於2013年9月30日升至11.5%，原因是截至2013年9月30日止九個月溢利增長。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2010年12月31日的3.7%下降至2011年12月31日的0.6%，乃由於2011年利潤下降及於2011年12月31日總資產增加，此乃主要由於應收關連公司款項增加及物業、廠房及設備增加以及投資物業增加。總資產回報率增至2012年12月31日的1.0%，並進一步增至2013年9月30日的1.8%，乃主要由於2012年及截至2013年9月30日止九個月利潤增加及因應收關連公司款項減少導致總資產減少。

流動比率

我們的流動比率於往績記錄期間保持相對穩定。

淨債務權益比率

淨債務權益比率由2010年12月31日的95.5%大幅增至2011年12月31日的261.1%，主要由於我們的計息銀行及其他借貸增加，用於為我們的資本開支撥資。淨權益負債比率降至2012年12月31日的154.1%，乃由於弘毅投資的上市前投資導致總權益增加及在償還若干到期銀行借貸後的計息銀行及其他借貸減少。淨債務權益比率降至2013年9月30日的160.8%，主要由於關連公司通過銀行提供的貸款及從關連公司獲得的公司間貸款減少（原因為我們正在結算與關連公司的公司間貸款結餘）。

市場風險

我們於日常業務過程中面對各種財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

利率風險

我們的利率風險主要來自計息銀行貸款。按可變利率及固定利率發出的銀行貸款使我們分別面對現金流利率風險及公平值利率風險。整體而言，我們視乎資本市場狀況和我們的需要按浮動利率以及固定利率獲取銀行貸款。我們現時並無使用任何利率掉期合約或其他金融工具以對沖我們的利率風險。然而，我們將持續監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2010年、2011年、2012年12月31日及於2013年9月30日，如我們當時未償還的銀行貸款的利率上升／下降100個基點，而所有其他變量維持不變，我們於以上各年或期間的稅前利潤將分別下跌／上升人民幣8.1百萬元、人民幣25.2百萬元、人民幣19.1百萬元及人民幣21.5百萬元。

信貸風險

就貿易及其他應收款項而言，我們並無重大集中的信貸風險。我們其他金融資產（包括現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、存款及其他應收款項、以及應收關連公司的款項）因交易對手違約而產生的最高信貸風險相等於此等工具的賬面值。

流動資金風險

我們的業務屬資本密集型，使我們面對流動資金風險。如我們未能籌集足夠資金以應付我們的資本承擔，我們將面對流動資金風險。為管理流動資金風險，我們監察及維持我們的管理層認為充足的現金及現金等值物水平，以為我們的營運提供資金及可減低現金流波動的影響。在管理的過程中，我們的管理層按資產負債比率基準監察資本以確保有足夠的未提取銀行融資，並動用借貸以確保遵守貸款契諾。

上市開支

與發行新股直接相關的上市開支確認為權益，而其他上市開支則確認為行政開支。

截至2013年9月30日，我們已就全球發售已產生開支人民幣5.8百萬元，其中人民幣4.4百萬元已入賬作截至2013年9月30日止九個月的行政開支，而剩餘部份人民幣1.4百萬元將於上市後用於抵銷股份溢價賬。到全球發售完成時，我們預期會進一步產生上市開支約人民幣100.0百萬元，其中人民幣30.7百萬元將確認為我們的行政開支，餘下人民幣69.3百萬元將於上市後用於抵銷股份溢價賬。

溢利估計

基於本招股章程附錄三所載基準，不考慮任何不可預見情況，我們相信，截至2013年12月31日止年度，本公司擁有人應佔估計合併溢利將不低於人民幣83百萬元（按照國際財務報告準則）。

股息及股息政策

於全球發售完成後，我們的股東將可收取我們宣派的股息。任何股息的派付及金額將由董事酌情決定及將視乎我們未來的營運及盈利、收購、資本需要及盈餘、一般財務狀況、合約性限制，以及董事視為有關的其他因素而定。此外，我們的控股股東將有能力影響我們的股息政策。

我們目前擬保留大部分（如非全部）我們可供動用的資金及未來盈利，以營運及擴充我們的業務。董事會將每年檢討股息政策。我們的股份的現金股息（如有）將以港元支付。

物業權益及物業估值

有關我們的若干物業權益及新增主題公園的詳情載於附錄四A及四B。戴德梁行已評估該等於2013年12月31日的物業權益。戴德梁行發出的估值概要及估值證書亦已列於附錄四A及四B中。

根據上市規則的披露規定

董事已確認，於最後實際可行日期，並無任何情況為倘我們須遵守上市規則第13章第13.13至13.19條的規定，將會產生須按上市規則第13.13至13.19條作出披露的責任。

並無重大逆轉

董事確認，截至本招股章程日期止，我們自2013年9月30日以來的交易或財務狀況或前景並無重大不利變動，且自2013年9月30日以來並無發生會對本招股章程附錄一A所載會計師報告中所示數據產生重大影響的事件。董事認為，供公眾人士在知情的情況下對本集團的活動和財務狀況作出評估所需的全部資料，已列於本招股章程。

財務資料

大連發現王國的財務資料

作為我們重組的一部分，於2013年9月24日，我們訂立一項股權轉讓協議，據此，我們同意收購大連發現王國的100%股權，總代價為約人民幣416,621,420.83元，惟受該股權轉讓協議內所載的價格調整機制所規限。我們預期該項收購於上市後將在2014年年底前完成。請參閱「歷史、重組及公司架構－我們的重組－第五階段重組」及「風險因素－與我們的整體業務有關的風險－倘我們未能如期完成收購事項，則我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響」。

呈列基準

大連發現王國於根據相關中國法律進行一項分拆程序前原為海昌企業發展的分支。作為該項分拆的一部分，大連發現王國於2012年5月28日註冊成立，以持有主題公園資產以及開發和營運大連金石灘發現王國。本招股章程附錄一B所載的會計師報告所載大連發現王國的財務數據，包括由往績記錄期間開始的業績及現金流，猶如大連海昌發現王國於2010年12月31日前已分拆。已編製大連發現王國的財務狀況表，以呈列於2010年12月31日已分拆大連發現王國的業務的資產與負債。

經營業績

下表載列於所示期間與大連發現王國全面收益表的若干收入及開支項目有關的數據：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，惟百分比除外)									
收入.....	150,128	100.0	183,603	100.0	189,332	100.0	174,741	100.0	196,710	100.0
銷售成本.....	(117,737)	(78.4)	(123,346)	(67.2)	(136,419)	(72.1)	(114,119)	(65.3)	(118,138)	(60.1)
毛利.....	32,391	21.6	60,257	32.8	52,913	27.9	60,622	34.7	78,572	39.9
其他收入及收益.....	5,380	3.6	9,788	5.3	7,418	3.9	1,486	0.9	1,838	0.9
銷售及市場推廣開支.....	(13,498)	(9.0)	(12,533)	(6.8)	(13,247)	(7.0)	(11,111)	(6.4)	(10,690)	(5.4)
行政開支.....	(20,919)	(13.9)	(32,528)	(17.7)	(29,460)	(15.6)	(18,434)	(10.5)	(22,248)	(11.3)
其他開支.....	(155)	(0.1)	(260)	(0.1)	(249)	(0.1)	(161)	(0.1)	(158)	(0.1)
稅前利潤.....	3,199	2.1	24,724	13.5	17,375	9.2	32,402	18.5	47,314	24.1
所得稅開支.....	(20)	(0.0)	-	-	(2,300)	(1.2)	(6,057)	(3.5)	(11,783)	(6.0)
稅後利潤及年內／										
期內全面收益總額.....	3,179	2.1	24,724	13.5	15,075	8.0	26,345	15.1	35,531	18.1
母公司擁有人應佔：.....	3,179	2.1	24,724	13.5	15,075	8.0	26,345	15.1	35,531	18.1

財務資料

若干非國際財務報告準則數據

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經調整EBITDA ⁽¹⁾ . . .	55,717	75,036	68,274	70,695	87,000

附註：

- (1) 大連發現王國的經調整EBITDA指扣除稅項、物業、廠房及設備折舊、預付土地租賃款項攤銷、財務成本淨額及總部開支的溢利。大連發現王國的經調整EBITDA並非國際財務報告準則規定的標準計量，其被呈列為補充披露資料，乃由於我們的董事認為其廣泛用於計量主題公園運營商表現並作為其估值基準。我們用大連發現王國的經調整EBITDA來衡量其經營表現並與其競爭者比較。我們呈列大連發現王國的經調整EBITDA亦是由於若干投資者將其作為衡量公司舉債及償債、作出資本開支及滿足營運資本需求能力的一種方法。然而，大連發現王國的經調整EBITDA不應被用來代替任何根據國際財務報告準則確定的計量基準。大連發現王國的經調整EBITDA的計算方式亦可能不同於其他公司所採用的計算方式，因此，可比性有限。

下表載列於所示日期大連發現王國的財務狀況表：

	於12月31日		於9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備	744,050	704,150	684,489	651,773
預付租賃款項	61,901	59,985	57,990	56,494
無形資產	7,330	6,490	8,672	7,803
非流動資產總額	813,281	770,625	751,151	716,070
流動資產				
存貨	6,677	6,631	5,878	8,457
應收同系附屬公司款項	—	—	—	9,329
應收貿易賬款	1,003	256	798	5,179
預付款項、按金及 其他應收賬項	5,165	9,023	3,232	4,091
現金及現金等值物	21,932	2,388	1,485	21,866
流動資產總額	34,777	18,298	11,393	48,922

財務資料

	於12月31日		於9月30日	
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
流動負債				
應付關連公司款項.....	74,887	79,317	79,317	78,626
應付同系附屬公司款項.....	166,951	94,432	42,983	—
應付貿易賬款.....	26,573	9,852	15,751	10,067
其他應付賬款及應計費用.....	5,990	6,829	8,711	12,309
客戶款項.....	364	476	390	1,284
流動負債總額.....	274,765	190,906	147,152	102,286
流動負債淨額.....	(239,988)	(172,608)	(135,759)	(53,364)
總資產減流動負債.....	573,293	598,017	615,392	662,706
資產淨值.....	573,293	598,017	615,392	662,706
權益				
繳足資本.....	413,211	413,211	413,211	413,211
儲備.....	160,082	184,806	202,181	249,495
權益總額.....	573,293	598,017	615,392	662,706

精選全面收益表項目的描述

收入

大連發現王國的收入主要來自兩個業務分部：(i)大連發現王國的公園營運；及(ii)營運大連發現王國酒店（鄰近大連發現王國的度假村）。公園營運的收入來自銷售公園入場門票及園內銷售食物及飲品和商品。門票銷售過往構成大連發現王國收入的最大部分。

下表載列於所示期間大連發現王國收入（已扣除營業稅及附加費）的明細分析：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
	(未經審核)									
	(人民幣千元，惟百分比除外)									
門票銷售.....	112,452	74.9	129,964	70.8	136,016	71.8	125,877	72.0	137,782	70.0
食物及飲品銷售.....	19,633	13.1	29,550	16.1	29,003	15.3	26,587	15.2	30,078	15.3
貨品銷售.....	13,707	9.1	16,681	9.1	16,225	8.6	14,251	8.2	19,900	10.1
來自酒店營運的收入.....	4,336	2.9	7,408	4.0	8,088	4.3	8,026	4.6	8,950	4.6
總計.....	150,128	100.0	183,603	100.0	189,332	100.0	174,741	100.0	196,710	100.0

財務資料

下表載列所示期間大連發現王國的購票入場人次及平均門票價格：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
購票入場人次 (百萬人次)	1.09	1.23	1.22	1.10	1.19
平均門票價格 (人民幣元／人)	103.2	105.7	111.5	114.4	115.8

銷售成本

銷售成本主要包括提供服務成本及已售存貨成本。提供服務成本主要為與我們公園營運有關的成本，包括水電費、維修及保養費、演出及表現相關的開支、檢查費、園內樓宇、設備及其他設施的折舊及僱員薪金及福利開支。存貨成本主要包括我們園內出售食品及飲品及商品的成本。

其他收入

其他收入主要為來自於園內根據若干預先協議的利潤攤分百分比出售第三方的商品的佣金收入、利息收入、出租停車位的收入，以及其他設施和其他雜項的收入。

銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支主要包括廣告及推廣開支、我們的銷售及市場推廣員工的薪金及酬勞，以及其他雜項開支。

行政開支

行政開支主要包括行政員工的薪金及酬勞及辦公室開支、攤銷及折舊、稅項開支、動能及其他雜項開支。

截至2013年9月30日止九個月與截至2012年9月30日止九個月的比較

收入

收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣174.7百萬元，增加12.6%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣196.7百萬元，主要是由於門票銷售由截至2012年9月30日止九個月的人民幣125.9百萬元，增加9.5%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣137.8百萬元，此乃由於(i)天氣環境良好，公園營業期於2013年4月開始（較2012年早大約一個月），使入場人次增加；(ii)四維影院於2013年上半年開幕，使平均票價上升所推動。收入增加亦主要由於入場人次增加，使園內消費增加所致。來自食物及飲品銷售的收入由截至

財務資料

2012年9月30日止九個月的人民幣26.6百萬元，增加13.2%至截至2013年9月30日止九個月的人民幣30.1百萬元。來自商品銷售的收入於同期由人民幣14.3百萬元增加39.2%至人民幣19.9百萬元。來自酒店的收入由2012年首九個月的人民幣8.0百萬元增加12.5%至2013年同期的人民幣9.0百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2012年9月30日止九個月的人民幣114.1百萬元，增加3.5%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣118.1百萬元，主要由於截至2013年9月30日止九個月的入場人次增加令相關的銷售成本增加所致。

毛利

毛利由截至2012年9月30日止九個月的人民幣60.6百萬元，增加29.6%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣78.6百萬元，主要由於如上文所解釋的收入增加及銷售成本相對上輕微上升。由於上文所述，毛利率由截至2012年9月30日止九個月的34.7%增加至截至2013年9月30日止九個月的39.9%。

其他收入

其他收入由截至2012年9月30日止九個月的人民幣1.5百萬元，上升23.7%，至2013年同期的人民幣1.8百萬元，主要是由於利息收入及佣金收入增加所致。

銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支維持相對平穩，於截至2012年及2013年9月30日止九個月分別為人民幣11.1百萬元及人民幣10.7百萬元。

行政開支

行政開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣18.4百萬元，增加20.7%，至截至2013年9月30日止九個月的人民幣22.2百萬元，主要是由於薪金增加以及支付表現掛鈎獎金導致工資開支增加所致。

其他開支

其他開支於截至2012年及2013年9月30日止九個月保持相對穩定，分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2012年9月30日止九個月的人民幣6.1百萬元增加至2013年同期的人民幣11.8百萬元，主要是由於我們的應課稅收入增加。

期內利潤／虧損

由於上文所述，大連發現王國於截至2012年及2013年9月30日止九個月分別錄得人民幣26.3百萬元及人民幣35.5百萬元的期內溢利。

截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度的比較

收入

收入由2011年人民幣183.6百萬元，增加3.1%，至2012年人民幣189.3百萬元，主要是由於門票銷售由2011年人民幣130.0百萬元，增加4.6%，至2012年人民幣136.0百萬元，此乃受到平均票價上升所推動，這亦引致購票入場人次輕微下降。收入增加亦（較少程度地）是由於來自酒店營運的收入由2011年人民幣7.4百萬元，上升9.5%，至2012年人民幣8.1百萬元，主要是由於入住率增加，該增加部分被主要因購票入場人次減少導致食物及飲品銷售以及商品銷售下跌所抵銷。來自食物及飲品銷售的收入由2011年人民幣29.6百萬元，減少2.0%，至2012年人民幣29.0百萬元。來自商品銷售的收入由2011年人民幣16.7百萬元，減少3.0%，至2012年人民幣16.2百萬元。

銷售成本

銷售成本由2011年人民幣123.3百萬元，增加10.6%，至2012年人民幣136.4百萬元，主要是由於與園內設備升級項目有關的維修與保養開支上升及我們於2012年引進的夜間巡遊有關的開支增加所致。

毛利

基於上文所述，毛利由2011年人民幣60.3百萬元，減少12.3%，至2012年人民幣52.9百萬元。毛利率由2011年32.8%下降至2012年27.9%，主要是由於銷售成本的增加（如上述所述）大於收入的增加所致。

其他收入

其他收入由2011年人民幣9.8百萬元，下跌24.5%，至2012年人民幣7.4百萬元，主要是由於在2011年確認預售門票銷售收入人民幣1.5百萬元，原因是該等門票於發出後超過兩年尚未使用，期限已屆滿。

銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支大致維持平穩，於2011年及2012年分別為人民幣12.5百萬元及人民幣13.2百萬元。

行政開支

行政開支由2011年人民幣32.5百萬元，減少9.2%，至2012年人民幣29.5百萬元，主要是由於因表現花紅減少導致工資開支下跌，以及因大連發現王國的成本控制措施導致顧問費、辦公室開支及其他開支減少所致。

其他開支

其他開支大致維持平穩，於2011年為人民幣0.3百萬元，2012年為人民幣0.2百萬元。

所得稅開支

於2011年，大連發現王國並無錄得所得稅開支，因為動用以往年度結轉的累積稅項虧損。在動用以往年度結轉的累積稅項虧損後，大連發現王國的所得稅開支為人民幣2.3百萬元。

期內利潤

基於上文所述，期內利潤由2011年人民幣24.7百萬元，減少38.9%，至2012年人民幣15.1百萬元，純利率則由2011年13.5%降至2012年8.0%。

截至2011年12月31日止年度與截至2010年12月31日止年度的比較

收入

收入由2010年人民幣150.1百萬元，增加22.3%，至2011年人民幣183.6百萬元，主要是由於主要受到購票入場人次上升推動令門票銷售上升，以及食物及飲品銷售和商品銷售增加所致。門票銷售由2010年人民幣112.5百萬元，增加15.6%，至2011年人民幣130.0百萬元。來自食物及飲品銷售的收入由2010年人民幣19.6百萬元，增加51.0%，至2011年人民幣29.6百萬元。來自銷售商品的收入由2010年人民幣13.7百萬元，增加21.9%，至2011年人民幣16.7百萬元。收入上升亦是由於來自酒店營運的收入由2010年人民幣4.3百萬元，上升72.1%，至2011年人民幣7.4百萬元，主要是由於因入場人次增加導致平均出租率上升所致。

銷售成本

銷售成本由2010年人民幣117.7百萬元，增加4.8%，至2011年人民幣123.3百萬元，主要是由於因食物及飲品及商品的銷售增加導致存貨成本上升，以及因入場人次增加導致樂園及酒店的經營成本上升所致。

毛利

基於上文所述，毛利由2010年人民幣32.4百萬元，增加86.1%，至2011年人民幣60.3百萬元。毛利率由2010年21.6%上升至2011年32.8%，乃由於收入的升幅超出銷售成本的升幅所致。

其他收入

其他收入由2010年人民幣5.4百萬元，增加81.5%，至2011年人民幣9.8百萬元，主要是由於(i)因入場人次上升，令於園內銷售第三方的商品的佣金收入增加；(ii)在2011年確認預售門票銷售收入人民幣2.0百萬元，原因是該等門票於發出後超過兩年尚未使用，期限已屆滿；及(iii)營業稅退稅增加所致。

財務資料

銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支大致維持平穩，於2010年為人民幣13.5百萬元，2011年為人民幣12.5百萬元。

行政開支

行政開支由2010年人民幣20.9百萬元，增加55.5%，至2011年人民幣32.5百萬元，主要是由於表現花紅較高令工資開支上升所致。

其他開支

其他開支維持平穩，於2010年及2011年分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。

所得稅開支

於2010年，大連發現王國產生所得稅開支人民幣20,000元，於2011年，因動用結轉自過往年度的累積稅項虧損，故並無產生所得稅開支。

期內利潤

基於上文所述，期內利潤由2010年人民幣3.2百萬元，增加671.9%，至2011年人民幣24.7百萬元，而純利率則由2010年2.1%增至2011年13.5%。

流動負債淨額

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
流動資產				
存貨.....	6,677	6,631	5,878	8,457
應收同系附屬公司款項.....	—	—	—	9,329
應收貿易賬款.....	1,003	256	798	5,179
預付款項、按金及 其他應收賬項.....	5,165	9,023	3,232	4,091
現金及現金等值物.....	21,932	2,388	1,485	21,866
流動資產總額.....	34,777	18,298	11,393	48,922
流動負債				
應付關連公司款項.....	74,887	79,317	79,317	78,626
應付同系附屬公司款項.....	166,951	94,432	42,983	—
應付貿易賬款.....	26,573	9,852	15,751	10,067
其他應付賬款及應計費用.....	5,990	6,829	8,711	12,309
客戶款項.....	364	476	390	1,284
流動負債總額.....	274,765	190,906	147,152	102,286
流動負債淨額.....	(239,988)	(172,608)	(135,759)	(53,364)

財務資料

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，大連發現王國的流動負債淨額分別為人民幣240.0百萬元、人民幣172.6百萬元、人民幣135.8百萬元及人民幣53.4百萬元。流動負債淨額主要包括應付海昌集團公司及海昌企業發展的款項，以及應付園內銷售食物、飲品及商品供應商的貿易款項及其他應付款項。流動資產主要包括食物、飲品及商品的存貨、就門票銷售應收旅行社及機構客戶的貿易款項及現金及現金等值物。大連發現王國的歷史流動負債淨額狀況乃主要由於來自海昌集團公司及海昌企業發展的公司間貸款所致，該等貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

於往績記錄期間，大連發現王國並無任何流動或非流動銀行借貸，原因是其倚賴公司間貸款以為其營運資金及資本開支提供資金。我們將在完成收購後立即結算有關結欠及應收大連發現王國的關連人士的所有公司間貸款。

現金流

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營活動產生淨現金流量.....	14,058	56,173	82,084	71,899	77,989
投資活動產生/(所用)					
淨現金流量.....	30,571	(7,628)	(31,538)	(22,753)	(13,934)
融資活動所用					
淨現金流量.....	(33,766)	(68,089)	(51,449)	(44,336)	(43,674)
現金及現金等值物淨					
增加/(減少).....	10,863	(19,544)	(903)	4,810	20,381
於年末/期末的現金及					
現金等值物.....	21,932	2,388	1,485	7,198	21,866

經營活動產生淨現金

截至2013年9月30日止九個月，大連發現王國經營活動產生的淨現金為人民幣78.0百萬元。該項金額主要來自我們的稅前溢利人民幣47.3百萬元，並已作出調整，以主要反映有關物業、廠房及設備折舊的非現金調整人民幣37.3百萬元，部分被下列各項所抵銷：(i)貿易應收賬款增加人民幣4.4百萬元（主要與旅行社代理銷售門票的應收款項有關）；及(ii)貿易應付賬款減少人民幣5.7百萬元（主要是由於與建設成本有關的付款減少）。

於2012年，大連發現王國有經營活動產生淨現金人民幣82.1百萬元。該等金額來自我們的稅前利潤人民幣17.4百萬元，並已作出調整以主要反映(i)就物業、廠房及設備的折舊作出若干非現金調整人民幣47.9百萬元；(ii)由於向關連人士收取應收款項及與購買四維影院所用動畫有關的預付款項減少，導致預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣5.8百萬元；及(iii)由於與本年度在園內進行建築及維修工程有關的應付款項增加，導致貿易應付款項增加人民幣5.9百萬元。

財務資料

於2011年，大連發現王國有經營活動產生淨現金人民幣56.2百萬元。該等金額乃來自我們的稅前利潤人民幣24.7百萬元，並已作出調整以主要反映就物業、廠房及設備的折舊作出若干非現金調整人民幣47.4百萬元。惟部分被(i)由於與購買四維影院所用動畫有關的預付款項增加，導致預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣3.9百萬元；及(ii)由於在建築工程竣工後清償若干應付建築成本，導致貿易應付款項下跌人民幣16.7百萬元所抵銷。

於2010年，大連發現王國有經營活動產生淨現金人民幣14.1百萬元。該等金額乃來自我們的稅前利潤人民幣3.2百萬元，並已作出調整以主要反映就物業、廠房及設備的折舊作出若干非現金調整人民幣49.7百萬元。惟部分被(i)由於在建築工程竣工後清償若干應付建築成本，導致貿易應付款項減少人民幣16.0百萬元；及(ii)由於與業績獎金有關的應付款項減少導致其他應付款項及應計費用減少人民幣22.5百萬元所抵銷。

投資活動產生／(所用)淨現金

截至2013年9月30日止九個月，投資活動所用淨現金為人民幣13.9百萬元，主要包括購買物業、廠房及設備所用現金人民幣4.5百萬元及同系附屬公司所獲墊款人民幣9.3百萬元。

於2012年，投資活動所用淨現金為人民幣31.5百萬元，主要包括用於(i)購買物業、廠房及設備的現金人民幣28.3百萬元，乃與園內設備更換和維護及建造四維影院有關；及(ii)購買其他無形資產的現金人民幣3.2百萬元，主要與網上酒店訂房系統及四維影院的動畫有關。

於2011年，投資活動所用淨現金為人民幣7.6百萬元，主要包括用於購買物業、廠房及設備的現金人民幣7.5百萬元。

於2010年，投資活動所產生淨現金為人民幣30.6百萬元，主要包括墊款予關連人士人民幣38.5百萬元，惟部分被用於(i)購買物業、廠房及設備的現金人民幣5.9百萬元；(ii)購買其他有形資產的現金人民幣2.0百萬元所抵銷，主要園內使用的動畫有關。

融資活動產生／(所用)淨現金

截至2013年9月30日止九個月，融資活動所用淨現金為人民幣43.7百萬元，主要是由於償還同系附屬公司(即海昌企業發展)墊款人民幣43.0百萬元所致。

於2012年，融資活動所用淨現金為人民幣51.4百萬元，是由於償還海昌企業發展的墊款人民幣51.4百萬元所致。

於2011年，融資活動所用淨現金為人民幣68.1百萬元，主要是由於償還海昌企業發展的墊款人民幣72.5百萬元所致，惟部分被應付關連人士款項增加人民幣4.4百萬元所抵銷。

於2010年，融資活動所用淨現金為人民幣33.8百萬元，乃有關償還海昌企業發展的墊款人民幣33.8百萬元所致。

重慶加勒比海水世界的財務資料

作為我們重組的一部分，於2013年9月23日，我們訂立一項股權轉讓協議，據此，我們同意收購重慶加勒比海水世界的100%股權，總代價為人民幣10,210,831.35元，惟受該股權轉讓協議內所載的價格調整機制所規限。我們預期該項收購將在2014年年底前完成。請參閱「歷史、重組及公司架構－我們的重組－第五階段重組」及「風險因素－與我們的整體業務有關的風險－倘我們未能如期完成收購事項，則我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響」。

呈列基準

重慶海昌加勒比於根據相關中國法律進行一項分拆程序前原為重慶極地實業的分支。作為該項分拆程序的一部分，重慶海昌加勒比於2012年1月8日註冊成立以於重慶加勒比海水世界持有主題公園資產及開發及經營重慶加勒比海水世界本招股章程附錄一C所載會計師報告所載重慶加勒比海水世界的財務數據，包括由往績記錄期間開始的綜合收益表、權益變動報表及現金流量報表，猶如重慶海昌加勒比於2010年12月31日前已分拆。已編製重慶加勒比海水世界的財務狀況表，以呈列於2010年12月31日已分拆大連發現王國的業務的資產與負債。

經營業績

下表載列於所示期間重慶加勒比海水世界的損益及全面收益表：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
		%		%		%		%		%
	(未經審核)									
	(人民幣千元，百分比除外)									
收入.....	27,691	100.0	37,353	100.0	34,538	100.0	32,416	100.0	39,715	100.0
銷售成本.....	(19,750)	(71.3)	(24,775)	(66.3)	(26,416)	(76.5)	(18,455)	(56.9)	(20,595)	(51.9)
毛利.....	7,941	28.7	12,578	33.7	8,122	23.5	13,961	43.1	19,120	48.1
其他收入及收益.....	18,598	67.2	12,482	33.4	15,074	43.6	12,761	39.4	13,418	33.8
銷售及市場推廣開支.....	(9,793)	(35.4)	(4,293)	(11.5)	(4,249)	(12.3)	(3,659)	(11.3)	(4,024)	(10.1)
行政開支.....	(4,952)	(17.9)	(6,264)	(16.8)	(7,590)	(22.0)	(5,913)	(18.2)	(7,620)	(19.2)
其他開支.....	(14)	(0.1)	(13,739)	(36.8)	(81)	(0.2)	(8)	(0.0)	(114)	(0.3)
財務成本.....	-	-	-	-	(4,866)	(14.1)	(3,776)	(11.6)	(2,328)	(5.9)
稅前利潤.....	11,780	42.5	764	2.0	6,410	18.6	13,366	41.2	18,452	46.5
所得稅開支.....	(3,081)	(11.1)	(393)	(1.1)	(5,157)	(14.9)	(3,815)	(11.8)	(4,133)	(10.4)
年內／期內稅後利潤 及全面收益.....	<u>8,699</u>	<u>31.4</u>	<u>371</u>	<u>1.0</u>	<u>1,253</u>	<u>3.6</u>	<u>9,551</u>	<u>29.5</u>	<u>14,319</u>	<u>36.1</u>
以下項目應佔：										
母公司擁有人.....	<u>8,699</u>	<u>31.4</u>	<u>371</u>	<u>1.0</u>	<u>1,253</u>	<u>3.6</u>	<u>9,551</u>	<u>29.5</u>	<u>14,319</u>	<u>36.1</u>

財務資料

若干非國際財務報告準則數據

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
經調整EBITDA ⁽¹⁾	6,285	16,493	13,132	17,053	24,609

附註：

- (1) 重慶加勒比海水世界的經調整EBITDA指扣除其主題公園運營應佔的稅項，加物業、廠房及設備折舊、預付土地租賃款項攤銷、財務成本淨額及總部開支前的利潤／(虧損)。為單獨審閱其主題公園的運營，我們已將獨立項目公司運營的其配套商用物業的經營業績排除在外。

重慶加勒比海水世界的經調整EBITDA並非國際財務報告準則規定的標準計量，其被呈列為補充披露資料，乃由於我們的董事認為其廣泛用於計量主題公園運營商的表現並作為其估值基準。我們用重慶加勒比海水世界的經調整EBITDA來衡量其經營表現並與其競爭者比較。我們呈列重慶加勒比海水世界的經調整EBITDA亦是由於若干投資者將其作為衡量公司舉債及償債、作出資本開支及滿足營運資本需求能力的一種方法。然而，重慶加勒比海水世界的經調整EBITDA不應被用來代替任何根據國際財務報告準則確定的計量基準。重慶加勒比海水世界的經調整EBITDA的計算方式亦可能不同於其他公司所採用的計算方式，因此，可比性有限。

財務資料

下表載列於所示日期重慶加勒比海水世界的財務狀況表：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備.....	252,762	242,665	235,106	230,740
投資物業.....	188,734	175,000	177,000	179,000
預付土地租賃付款.....	6,378	6,194	6,010	5,871
無形資產.....	361	298	235	189
遞延稅項資產.....	79,846	80,318	75,161	71,028
非流動資產總值.....	528,081	504,475	493,512	486,828
流動資產				
持作出售的落成物業.....	82,231	82,696	83,814	83,814
發展中物業.....	119,070	119,070	119,758	119,758
存貨.....	836	420	853	458
貿易應收款項.....	901	1,048	1,498	1,437
預付款項、按金及 其他應收款項.....	346	314	533	1,117
應收直接控股公司款項.....	10,000	—	—	—
應收關連公司款項.....	280	280	—	—
應收同系附屬公司款項.....	91	611	828	79
現金及現金等值物.....	323	10,211	265	6,228
總流動資產.....	214,078	214,650	207,549	212,891
流動負債				
貿易應付款項.....	9,378	8,907	9,070	6,041
其他應付款項及應計費用.....	994	2,755	5,579	6,562
應付直接控股公司款項.....	—	—	20	20
應付中間控股公司款項.....	357,441	285,274	283,527	287,220
應付同系附屬公司款項.....	—	—	—	3,473
客戶墊款.....	—	6	16	115
應付融資租賃租金.....	—	10,629	17,967	19,145
政府補貼.....	7,784	8,761	8,761	8,761
總流動負債.....	375,597	316,332	324,940	331,337
流動負債淨額.....	(161,519)	(101,682)	(117,391)	(118,446)
總資產減流動負債.....	366,562	402,793	376,121	368,382

財務資料

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)			
非流動負債				
應付融資租賃租金.....	—	34,652	15,487	—
政府補貼.....	304,955	305,298	296,538	289,967
非流動負債總額.....	304,955	339,950	312,025	289,967
淨資產.....	61,607	62,843	64,096	78,415
本公司擁有人應佔權益				
繳足股本.....	10,000	10,000	10,000	10,000
儲備.....	51,607	52,843	54,096	68,415
總權益.....	61,607	62,843	64,096	78,415

於往績記錄期間，重慶加勒比海水世界從銷售海水公園的入場門票以及於園內銷售食物和飲品及商品賺取收入。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，海水公園的收入分別為人民幣27.7百萬元、人民幣37.4百萬元、人民幣34.5百萬元及人民幣39.7百萬元，其中門票銷售分別佔同期總收入的88.5%、88.6%、88.4%及85.5%。於2010年、2011年及2012年以及截至2013年9月30日止九個月，海水公園的購票入場人次分別約為212,600人次、296,100人次、259,700人次及315,600人次。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，海水公園的稅後利潤分別為人民幣8.7百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣1.3百萬元及人民幣14.3百萬元。

重慶加勒比海水世界一般於四月至十月期間開放，其入場人次很大程度上須視乎天氣狀況，因為其現時的所有景點均為戶外活動。其歷史經營業績的波動是由於各種因素導致，例如天氣狀況、購票入場人次的季節性波動、與維修、保養及置換設備有關的營運開支增加、報告期內就我們收取自中國相關政府機關以鼓勵建設公園和鄰近基建的補貼及其他鼓勵所確認的政府補貼金額，以及投資物業公平值調整所產生的損益。重慶加勒比海水世界於過往的經營業績均受季節性波動影響，預期此影響將會繼續。

毗鄰重慶加勒比海水世界的配套商用物業包括兩條商業街。於2013年9月30日，投資物業、持作出售的落成物業及重慶加勒比海水世界的發展中物業分別達人民幣179.0百萬元、人民幣83.8百萬元及人民幣119.8百萬元。

財務資料

淨流動負債

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，重慶加勒比海水世界的淨流動負債分別為人民幣161.5百萬元、人民幣101.7百萬元、人民幣117.4百萬元及人民幣118.4百萬元。流動負債主要包括應付同系附屬公司款項、貿易應付款項、融資租賃應付款項、應付稅項及政府補貼。流動資產主要包括持作出售的落成物業、發展中物業及應收居間股權公司款項。重慶加勒比海水世界的歷史淨流動負債狀況乃主要由於關連公司的高級公司間貸款，該等貸款為無抵押、不計息及須於要求時償還。

重慶加勒比海水世界於往績記錄期間並無任何流動或非流動銀行借款，原因是其依賴公司間貸款為其營運資本及資本開支撥資。我們將在完成收購後立即結清欠付及應收重慶加勒比海水世界的關連公司的所有公司間款項。

現金流

下表載列重慶加勒比海水世界於所示期間的現金流資料概要：

	截至12月31日止年度			截至2013年9月30日 止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
經營活動產生					
淨現金流量	5,232	19,406	7,597	13,255	16,005
投資活動所用淨現金流量	(1,880)	(1,736)	(3,989)	(2,791)	(2,899)
融資活動所用					
淨現金流量	(3,981)	(7,782)	(13,554)	(20,345)	(7,143)
現金及現金等值物淨					
(減少) / 增加	(629)	9,888	(9,946)	(9,881)	5,963
於年末 / 期末的現金及					
現金等值物	323	10,211	265	330	6,228

本集團及新增主題公園的精選財務數據

下表載列於所示期間本集團、大連發現王國及重慶加勒比海水世界的精選合併損益表數據：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月								
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年		2013年				
	本集團 ⁽¹⁾	大連海昌 發現王國 ⁽²⁾	重慶海昌 加勒比海 ⁽³⁾	本集團 ⁽¹⁾	大連海昌 發現王國 ⁽²⁾	重慶海昌 加勒比海 ⁽³⁾	本集團 ⁽¹⁾	大連海昌 發現王國 ⁽²⁾	重慶海昌 加勒比海 ⁽³⁾	本集團 ⁽¹⁾	大連海昌 發現王國 ⁽²⁾	重慶海昌 加勒比海 ⁽³⁾			
收入.....	799,212	150,128	27,691	683,731	183,603	37,353	889,014	189,332	34,538	639,920	174,741	32,416	779,168	196,710	39,715
銷售成本.....	(381,988)	(117,737)	(19,750)	(384,073)	(123,346)	(24,775)	(489,347)	(136,419)	(26,416)	(336,220)	(114,119)	(18,455)	(386,318)	(118,138)	(20,595)
毛利.....	417,224	32,391	7,941	299,658	60,257	12,578	399,667	52,913	8,122	303,700	60,622	13,961	392,850	78,572	19,120
其他收入及收益.....	81,934	5,380	18,598	163,790	9,788	12,482	309,435	7,418	15,074	159,414	1,486	12,761	211,884	1,838	13,418
銷售及市場推廣開支.....	(37,539)	(13,498)	(9,793)	(63,388)	(12,533)	(4,293)	(76,885)	(13,247)	(4,249)	(69,317)	(11,111)	(3,659)	(51,812)	(10,690)	(4,024)
行政開支.....	(111,368)	(20,919)	(4,952)	(140,807)	(32,528)	(6,264)	(135,113)	(29,460)	(7,590)	(91,963)	(18,434)	(5,913)	(94,972)	(22,248)	(7,620)
其他開支.....	(3,304)	(155)	(14)	(940)	(260)	(13,739)	(8,764)	(249)	(81)	(1,956)	(161)	(8)	(165)	(158)	(114)
財務成本.....	(52,218)	-	-	(142,233)	-	-	(301,296)	-	(4,866)	(229,097)	-	(3,776)	(282,105)	-	(2,328)
稅前利潤.....	294,729	3,199	11,780	116,080	24,724	764	187,044	17,375	6,410	70,779	32,402	13,366	175,680	47,314	18,452
所得稅開支.....	(111,619)	(20)	(3,081)	(70,590)	-	(993)	(108,171)	(2,300)	(5,157)	(41,856)	(6,057)	(3,815)	(71,290)	(11,783)	(4,133)
年內/期內利潤.....	183,110	3,179	8,699	45,490	24,724	371	78,873	15,075	1,253	28,921	26,345	9,551	104,390	35,531	14,319
以下項目應佔：															
母公司擁有人.....	148,775	3,179	8,699	30,043	24,724	371	59,617	15,075	1,253	14,422	26,345	9,551	89,051	35,531	14,319
非控股權益.....	34,335	-	-	15,447	-	-	19,256	-	-	14,499	-	-	15,339	-	-
	183,110	3,179	8,699	45,490	24,724	371	78,873	15,075	1,253	28,921	26,345	9,551	104,390	35,531	14,319

附註：

- (1) 本集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月的精選合併損益表數據，乃摘錄自載於本招股章程附錄一A本集團的會計師報告。
- (2) 大連發現王國截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月的精選全面收益表數據，乃摘錄自載於本招股章程附錄一B的大連發現王國的會計師報告。我們已於2013年9月24日訂立一項股權轉讓協議，收購大連發現王國的100%股權，預期收購將於2014年底前完成。大連發現王國的歷史財務資料已載於本招股章程，純粹作為說明之用，不一定能反映倘收購大連發現王國的交易於所示期間內已發生我們的合併財務資料的實際財務狀況和經營業績數字。
- (3) 重慶加勒比海水世界截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月的精選全面收益表數據，乃摘錄自載於本招股章程附錄一C的重慶加勒比海水世界的會計師報告。我們已於2013年9月23日訂立一項股權轉讓協議，收購重慶加勒比海水世界的100%股權，預期收購將於2014年底前完成。重慶加勒比海水世界的歷史財務資料已載於本招股章程，純粹作為說明之用，不一定能反映倘收購重慶加勒比海水世界的交易於所示期間內已發生我們的合併財務資料的實際財務狀況和經營業績數字。

未經審核備考合併財務資料

在收購事項生效後，我們已於及截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月編製若干未經審核備考合併財務資料，猶如有關收購已分別於有關期間的首日發生。我們的未經審核備考合併財務資料已根據本招股章程附錄二A未經審核備考合併財務資料的附註所述的程序和調整編製。備考調整的相關假設及據此制備的備考合併財務資料並無根據任何公認的會計原則予以審核。

我們的未經審核備考合併財務資料不一定反映倘大連發現王國及重慶加勒比海水世界的收購事項於以下所示期間內已發生，我們於合併財務報表內所呈列的財務狀況、經營業績及流動資金變動，以及資本資源。由於本公司、大連發現王國和重慶加勒比海水世界於收購事項前及後均由曲乃杰及其配偶最終控制，我們的未經審核備考合併財務資料乃假設收購事項為大連發現王國和重慶加勒比海水世界為涉及共同控制的實體的業務合併而編製。

此等財務報表不一定反映我們未來的財務狀況、經營業績及流動資金變動，以及資本資源。投資者不應過份地依賴未經審核備考合併財務資料。本數據應與本招股章程內其他部分如「風險因素」、本節內其他披露數據、我們的經審核合併財務資料和相關附註以及大連發現王國和重慶加勒比海水世界經審核合併財務資料與載於會計師報告中的相關附註一併理解，始屬完備。

下表載列(i)截至2013年9月30日止九個月未經審核備考合併損益表數據概要；(ii)截至2012年12月31日止年度未經審核備考合併損益表數據概要及(iii)於2013年9月30日未經審核備考合併財務狀況表，猶如收購事項已於有關期間的首日發生。有關未經審核備考合併財務資料於本招股章程附錄二A詳盡列出，並應與該部分所載的相關附註一併閱讀。

截至2013年9月30日止九個月						
本集團 ⁽¹⁾	大連發現 王國 ⁽²⁾	重慶 加勒比 海水世界 ⁽³⁾	總計 A	備考調整 B	備考 經擴大集團 A+B	%
(人民幣千元)						
收入.....	779,168	196,710	39,715	1,015,593	1,015,593	100.0
毛利.....	392,850	78,572	19,120	490,542	490,542	48.3
稅前利潤.....	175,680	47,314	18,452	241,446	241,446	23.8
所得稅開支.....	<u>(71,290)</u>	<u>(11,783)</u>	<u>(4,133)</u>	<u>(87,206)</u>	<u>(87,206)</u>	<u>(8.6)</u>
期內利潤.....	<u>104,390</u>	<u>35,531</u>	<u>14,319</u>	<u>154,240</u>	<u>154,240</u>	<u>15.2</u>

財務資料

附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1A所載會計師報告所載本集團截至2013年9月30日止九個月的經審核合併財務資料。
- (2) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1B所載會計師報告所載大連發現王國截至2013年9月30日止九個月的經審核財務資料。
- (3) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1C所載會計師報告所載重慶加勒比海水世界截至2013年9月30日止九個月的經審核財務資料。

截至2012年12月31日止年度

	本集團 ⁽¹⁾	大連發現 王國 ⁽²⁾	重慶	總計 A	備考調整 B	備考	%
			加勒比 海水世界 ⁽³⁾			經擴大集團 A+B	
(人民幣千元)							
收入.....	889,014	189,332	34,538	1,112,884		1,112,884	100.0
毛利.....	399,667	52,913	8,122	460,702		460,702	41.4
稅前利潤.....	187,044	17,375	6,410	210,829		210,829	18.9
所得稅開支.....	(108,171)	(2,300)	(5,157)	(115,628)		(115,628)	10.4
期內利潤.....	<u>78,873</u>	<u>15,075</u>	<u>1,253</u>	<u>95,201</u>		<u>95,201</u>	<u>8.6</u>

附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1A所載會計師報告所載我們於2012年的經審核合併財務資料。
- (2) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1B所載會計師報告所載大連發現王國於2012年的經審核財務資料。
- (3) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1C所載會計師報告所載重慶加勒比海水世界於2012年的經審核財務資料。

於2013年9月30日

	本集團 ⁽¹⁾	大連發現 王國 ⁽²⁾	重慶	總計 A	備考調整 B	備考
			加勒比 海水世界 ⁽³⁾			經擴大集團 A+B
(人民幣千元)						
非流動資產.....	3,638,863	716,070	486,828	4,841,761		4,841,761
流動資產總額.....	4,009,854	48,922	212,891	4,271,667	0 ⁽⁴⁾	4,271,667
流動負債總額.....	3,479,157	102,286	331,337	3,912,780		3,912,780
非流動負債總額.....	<u>2,982,128</u>	<u>—</u>	<u>289,967</u>	<u>3,272,095</u>		<u>3,272,095</u>
資產淨值.....	<u>1,187,432</u>	<u>662,706</u>	<u>78,415</u>	<u>1,928,553</u>		<u>1,928,553</u>

財務資料

附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1A所載會計師報告所載我們於2013年9月30日的經審核合併財務資料。
- (2) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1B所載會計師報告所載大連發現王國於2013年9月30日的經審核財務資料。
- (3) 該等金額乃摘錄自本招股章程附錄1C所載會計師報告所載重慶加勒比海水世界於2013年9月30日的經審核財務資料。
- (4) 由於本公司、大連海昌發現王國和重慶海昌加勒比海於收購前及後均由曲先生和程小姐共同最終控制，大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比的建議收購為視為涉及共同控制的實體的業務合併。本公司就收購大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海將予支付的代價分別為人民幣416,621,420.83元及人民幣10,210,831.35元（可按股份認購協議調整價格）。根據本招股章程「歷史、重組及公司架構」分節所載的股份認購協議，大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比的股東應立即償還本公司有關款項，有關款項相等於彼等就出售大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比海所收取的現金付款作為收購的代價。

本集團的歷史財務資料與經擴大集團的未經審核備考合併財務資料之間的差異主要是由於載入了大連海昌發現王國及重慶海昌加勒比的業績所致。除前表附註4所述的調整外，在編製備考財務資料時並無作出任何調整。有關本集團及新增主題公園的歷史財務資料，請參閱「一本集團的財務資料」、「一大連發現王國的財務資料」及「一重慶加勒比海水世界的財務資料」。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表，以反映假設全球發售於2013年9月30日進行的影響。該報表乃根據招股章程附錄一A會計師報告所列2013年9月30日經審核合併有形資產淨值而編製，並作出下述調整。

財務資料

本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供參考，且基於其性質，未必真實公平反映我們於全球發售完成後或於任何未來日期的財務狀況。

	2013年9月30日			
	本公司股權 持有人應佔		未經審核備考 經調整合併 無形資產淨值	每股未經審核 備考經調整 合併無形資產 ⁽³⁾⁽⁴⁾
	本集團經審核 合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾	預測全球發售 所得款項淨額 ⁽²⁾		
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣)
根據發售價每股				
2.18港元計算	981.8	1,616.6	2,598.4	0.65
根據發售價每股				
2.68港元計算	981.8	1,998.4	2,980.2	0.75

附註：

- (1) 我們於2013年9月30日的經審核合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一A所載會計師報告，相當於2013年9月30日本公司擁有人應佔經審核合併資產淨值人民幣1,036.7百萬元扣除該日其他無形資產人民幣0.1百萬元及遞延稅項資產人民幣54.8百萬元後的金額（誠如本招股章程附錄一A所載）。
- (2) 全球發售預測所得款項淨額乃基於指示發售價分別為每股2.18港元及2.68港元（即指示發售價範圍的最低值及最高值）計算，經扣除本公司應付承銷費用及有關費用，且無計及本公司因行使根據超額配股權或購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的股份或根據「附錄六－法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－本公司股東於2014年2月28日通過的書面決議案」所述配發及發行或購回股份的一般授權可配發及發行或購回的股份。估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.7874元的匯率換算為人民幣（作說明用途）。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值於作出本節上文所述調整後基於全球發售完成當時已發行股份4,000,000,000股（假設並無行使超額配股權及購股權計劃）計算。
- (4) 並無就2013年9月30日後本集團的任何交易結果或其他交易作出任何調整。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細論述，請參閱「業務－我們的戰略」一節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份2.43港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），並假設超額配股權未獲行使，則扣除承銷費用和佣金及本公司就全球發售應付的估計費用後，全球發售的所得款項淨額估計將約為2,295.6百萬港元。

倘超額配股權獲悉數行使並假設發售價為每股發售股份2.43港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），則我們將獲得約353.5百萬港元的額外所得款項淨額。我們擬按比例將該等所得款項淨額分配作下列用途：

倘發售價定於每股發售股份2.68港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），且假設超額配股權不獲行使，則我們將獲得約242.5百萬港元的額外所得款項淨額。

倘發售價定於每股發售股份2.18港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），且假設超額配股權不獲行使，則我們獲得的所得款項淨額將減少約242.5百萬港元。

我們擬將全球發售所得款項淨額作下列用途：

- 所得款項淨額約50%或1,147.8百萬港元將用於發展上海海昌極地海洋世界；
- 所得款項淨額約40%或918.2百萬港元將用於發展三亞海棠灣夢幻世界；及
- 所得款項淨額餘下不超過10%或229.6百萬港元將用作營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價釐定為高於或低於估計發售價範圍的中位數，則上述所得款項的分配情況將按比例作出調整。

於所得款項淨額並未即時用作上述用途及在適用法律及規例許可之情況下，我們擬將所得款項淨額存放作為短期存款及／或貨幣市場工具。如以上所得款項的擬定用途出現任何變化，我們將作出適當公佈。

如果所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們計劃通過多種途徑籌集所需資金，包括經營所得現金及銀行融資。

未來計劃及所得款項用途

倘若上海海昌極地海洋世界及／或三亞海棠灣夢幻世界的任何部份不再按計劃進行，包括由於未能取得土地使用權、所需審批、政府政策轉變而導致我們任何物業發展項目變成商業上不可行，或不可抗力事件等，董事將評估形勢、物色其他潛在發展項目（包括擴大我們的現有主題公園、發展新項目及／或在中國收購新項目或土地用於發展），並將全球發售所得款項的未動用部分用於該等項目。於最後實際可行日期，我們尚未發現或確定任何收購目標，可將全球發售所得款項淨額投入其中。我們希望物色發展機遇及選擇適合我們整體品牌定位和發展策略的收購目標。有關我們項目規劃進程的詳情，請參閱「業務－項目開發程序」。倘若上海海昌極地海洋世界及／或三亞海棠灣夢幻世界的任何部份不再按計劃進行，本公司董事亦會考慮將全球發售所得款項之未動用部份用於償還我們的現有銀行貸款及其他借貸以及由此產生的利息。

香港承銷商

聯席牽頭經辦人

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
美林遠東有限公司
建銀國際金融有限公司
招商證券（香港）有限公司
安信國際證券（香港）有限公司
工銀國際證券有限公司

承銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港承銷商按有條件基準全數承銷。國際發售預期將由國際承銷商全數承銷。倘本公司與聯席全球協調人（代表承銷商）因任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

全球發售包括香港公開發售初步提呈100,000,000股香港發售股份及國際發售初步提呈900,000,000股國際發售股份，在各情況下，均可按照本招股章程「全球發售的架構」一節所述的基準進行調整及（就國際發售而言）須視超額配股權行使與否而定。

承銷安排及費用

香港公開發售

香港承銷協議

根據香港承銷協議，本公司按照本招股章程及有關申請表格所載的條款及條件，提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程當中所提及的已發行及將予發行的股份上市及買賣，及香港承銷協議載列的若干其他條件（包括聯席全球協調人（代表承銷商）與本公司商定發售價）獲達成後，香港承銷商已個別（並非共同）同意根據本招股章程、相關申請表格及香港承銷協議所載條款及條件，認購或促使認購人認購現已根據香港公開發售提呈發售但並未獲承購的香港發售股份。

香港承銷協議須以國際承銷協議已簽署及成為無條件，且並未根據其條款被終止為條件及前提。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現下列情況，則聯席保薦人（為其本身及代表香港承銷商）可全權酌情決定向本公司發出書面通知即時終止香港承銷協議：

以下事項發展、發生、存在或生效：

- 於或影響香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、美國、歐盟（或其任何成員國）、日本或聯席全球協調人合理認為與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區（「相關司法權區」）發生或遭受任何單一或一連串不可抗力事件，包括但不限於任何政府行動、全國或國際之間宣佈緊急狀態或戰爭、災難、危機、傳染病、大規模傳染病、疫症爆發或升級、經濟制裁、罷工、勞工糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、騷動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對爆發或升級（不論有否宣戰）、天災或恐怖主義活動（不論是否承認責任）；
- 於或影響任何相關司法權區的地方、全國、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況、股本證券或其他金融市場（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況）出現任何變動或涉及潛在變動的發展或可能導致任何變動或涉及潛在變動的發展的任何單一或一連串事件；
- 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所一般證券買賣的任何停頓、暫停或受限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間）；
- 任何相關司法權區的商業銀行活動出現全面停頓，或該等地區或司法權區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜出現任何中斷；
- 於或影響任何相關司法權區的任何政府機構（定義見香港承銷協議）頒佈任何新法律（定義見香港承銷協議），或現行法律（定義見香港承銷協議）的變動或涉及潛在變動的發展，或對現行法律的詮釋或應用的任何變動或涉及潛在變動的發展；
- 直接或間接針對或涉及任何相關司法權區的任何形式的經濟制裁；
- 任何債權人有理據要求本集團任何成員公司償還或繳付任何債務或其須負責的任何未到期債務；
- 本集團任何成員公司蒙受的任何損失或損害；

承 銷

- 本集團任何成員公司面臨或遭受任何第三方提出的任何訴訟（定義見香港承銷協議）；
- 任何相關司法權區的任何政府機構或政治團體或組織對任何董事或任何附屬公司（定義見香港承銷協議）的任何董事進行任何調查或其他行動或宣佈有意調查或採取其他行動；
- 任何相關司法權區出現涉及稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資監管（包括但不限於，於港元或人民幣兌任何外幣貶值或港元與美元價值掛鈎的制度變動）的任何變動或涉及潛在變動的發展，或於任何相關司法權區實施任何外匯管制；或
- 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險有任何變動或潛在變動或實際出現有關風險，

而聯席全球協調人（為其本身及代表香港承銷商）全權酌情認為，上述情況個別或整體：

- 對本公司或本集團任何成員公司的整體資產、負債、業務、一般事務、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他方面的狀況或情況或表現已產生或將產生重大不利影響；或
- 對全球發售的成功或香港公開發售的申請數目或國際發售的踴躍程度已經或將會產生不利影響；或
- 導致或將導致或可能令進行或推廣全球發售變為不智或不當或不實際可行；或
- 已經導致或將導致或可能導致香港承銷協議（包括承銷）的任何部分不能夠遵照其條款履行，或妨礙根據全球發售或有關承銷處理申請及／或付款；

或聯席全球協調人發現：

- 本招股章程、申請表格、正式通告（定義見香港承銷協議）及／或任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件（包括本公司或代表本公司根據香港承銷協議就香港公開發售發出或採用的任何公告、通函、文件或其他通訊（包括任何補充文件或修訂版本））所載任何陳述，於其發出時或在任何重大方面已變成失實、不正確、不完整或不準確或具誤導成份，或任何該等文件所載的任何估計、預測、所表達的意見、意向或預期在任何重大方面並非公正及誠實及基於合理假設；

承 銷

- 已產生或已發現任何事項，倘於緊接本招股章程日期前產生或發現將構成本招股章程、申請表格、正式通告及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發出或採用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件（包括任何補充文件或修訂版本）的重大遺漏事項；
- 根據公司條例或上市規則或聯交所及／或證監會任何規定或要求而發行或本公司按規定發行的任何補充招股章程（定義見香港承銷協議）（或用於全球發售任何其他文件）；
- 向香港承銷協議或國際承銷協議任何訂約方施加的任何責任（惟向聯席全球協調人、聯席保薦人或承銷商任何一方施加的責任除外）遭違反；
- 任何事件、行為或遺漏引致或可能引致擔保人任何一方根據彼等按香港承銷協議作出彌償保證的任何責任；
- 本集團或本集團任何成員的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他狀況或條件、或表現出現任何重大不利變動或發展或任何預期重大不利變動或發展，而按聯席全球協調人的單獨全權意見認為其影響的不利程度，令繼續進行全球發售變得不可行或不應或不宜進行；
- 導致本公司及控股股東任何一方於香港承銷協議作出的任何保證（定義見香港承銷協議）的任何方面變成失實、不準確、不完整、不正確或具誤導成份的任何違約行為或任何事件；
- 於上市日期或之前，上市委員會拒絕批准或不批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣（惟受限於慣常條件除外），或如獲批准，該批准其後遭撤回、受保留條件限制（惟受慣常條件限制除外）或暫緩；
- 本公司撤回本招股章程（及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件）或全球發售；
- 將對本公司或本集團營運、財務狀況或聲譽有重大不利影響的任何訴訟或爭議或潛在訴訟或爭議；
- 任何人士（香港承銷商除外）已撤回或尋求撤回其同意在任何發售文件（定義見香港承銷協議）內列名或同意刊發任何發售文件；
- 任何一名專家已撤回其同意於刊發本招股章程時以其各自登載的形式及內容載入其報告、函件及／或法律意見（視情況而定）及提述其名稱；

承 銷

- 任何董事被控公訴罪行或依法被禁止或因其他理由不符資格參與管理一家公司；
- 本公司的董事會主席或行政總裁辭任其職位；
- 任何相關司法權區的任何政府機構或政治團體或組織對任何董事或任何附屬公司的任何董事進行任何調查或其他行動或宣佈有意調查或採取其他行動；
- 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律（定義見香港承銷協議）；
- 本公司因任何原因而被禁止根據全球發售的條款配發或銷售發售股份；
- 違反本招股章程（或用於全球發售的任何其他文件）或全球發售任何方面或本集團任何成員公司觸犯上市規則或任何其他適用法律（定義見香港承銷協議）；
- 債權人要求本集團任何成員公司償還債務，或針對將本集團任何成員公司清盤發出命令或提出呈請、或本集團任何成員公司與其債權人作出任何債務重整協議或安排、或本集團任何成員公司訂立債務償還安排、或本集團任何成員公司決議清盤、或就本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人或本集團任何成員公司發生任何類似情況；
- 累計投標詢價程序中的訂單或任何基石投資者在與其簽署協議後作出的投資承擔的大部分遭撤回、終止或取消，而聯席賬簿管理人按彼等單獨及絕對酌情權，認為此會令繼續進行全球發售變得不可行或不應或不宜進行；或
- 許可（定義見香港承銷協議）於上市日期或之前遭拒絕或未授出（受限於慣常條件者除外），或若已授出，該許可其後遭撤回、取消、限制（慣常條件限制者除外）、撤銷或暫緩。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自我們的證券於聯交所首次開始買賣當日起計六個月內，我們不會進一步發行可轉換為股本證券的任何股份或證券（無論該類別是否已經上市），亦不會就該等發行訂立任何協議（無論上述股份或證券的發行是否將自開始買賣起計六個月內完成），根據全球發售或在上市規則第10.08條所規定的情況下發行股份除外。

(B) 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據借股協議借出任何股份外，其將不會並將促使相關登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程披露其持股量的相關參考日期，直至我們的股份於聯交所開始買賣當日起計滿六個月，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)段所指的期間屆滿當日起計六個月內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致該等出售或該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後，其將不再為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司的持股量的相關參考日期，直至股份於聯交所開始買賣當日起計12個月內：

- (i) 倘根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構（定義見銀行業條例（香港法例第155章））為受益人質押或抵押其所實益擁有的任何股份，其將即時通知本公司有關質押或抵押以及已質押或已抵押的股份數目；及
- (ii) 倘接獲任何股份的受質人或承押人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押股份，其將即時將有關指示通知本公司。

根據香港承銷協議作出的承諾

(A) 本公司作出的承諾

我們已向聯席全球協調人承諾，在取得聯席全球協調人（為其本身及代表香港承銷商）事先書面同意前及除非在符合上市規則的情況下，不會於香港承銷協議日期起至上市日期起計滿六個月止期間（「首六個月期間」）內的任何時間：

- (i) 發售、配發、發行、銷售、訂約配發、發行或銷售、銷售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約銷售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以（直接或間接）購買或認購本公司任何股本或其他證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換或可行使或可交換為任何該等股本或證券的任何證券或表示有權收取其中任何權益的任何證券）；或
- (ii) 訂立任何互換或其他安排以向他人轉讓（全部或部分）擁有任何該等股本或證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換或可交換或可行使為任何股份的任何證券或表示有權收取任何股份的任何證券或可購買任何股份的認股權證或其他權利）的任何經濟後果；或
- (iii) 進行具有上文第(i)或(ii)段所述任何交易相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 提出或同意或公開披露本公司將會或可能進行上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何該等交易，

在上述各種情況下，不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何該等交易是否將以交付股份或其他證券、以現金或其他方式結算，惟前述限制不得適用於本公司根據全球發售（包括因行使超額配股權）及因根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而進行的股份發行。倘於緊隨首六個月期間後的六個月期間（「第二個六個月期間」），本公司進行任何該等交易或同意或訂約或公開宣佈有意進行任何該等交易，本公司將採取合理措施以確保其將不會導致本公司證券出現紊亂或虛假的市場情況。

(B) 控股股東作出的承諾

各控股股東同意及向本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港承銷商承諾，在未經聯席全球協調人（為其本身及代表香港承銷商）事先書面同意前及除非在符合上市規則的情況下：

- (a) 除海昌集團有限公司根據借股協議借出任何股份外，於首六個月期間，其將不會：
- (i) 發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、購買或認購的權利或認股權證、借出或以其他方式（直接或間接、有條件或無條件）轉讓或出售本公司任何股本或其他證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換或可交換為或代表可收取任何該等股本或證券或當中任何權益的權利的任何證券）；或
 - (ii) 訂立任何互換或其他安排以向他人轉讓（全部或部分）擁有任何該等股本或證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換或可交換或可行使為任何股份或代表可收取任何股份的權利或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利的任何證券）的任何經濟後果；或同意（直接或間接、有條件或無條件）轉讓或出售任何股份或本公司任何其他股本證券或前述任何項目的任何權益或對其設立產權負擔（包括但不限於可轉換或可交換或可行使為任何股份或代表可收取任何股份的權利或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利的任何證券）；或
 - (iii) 進行具有上文第(i)或(ii)段所述任何交易相同經濟效果的任何交易；或
 - (iv) 公開披露其將會或可能進行上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，

在各情況下，不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述的任何該等交易是否將以交付有關股本或證券、以現金或其他方式結算；

- (A) 於第二個六個月期間，倘緊隨有關交易後，任何控股股東將不再為本公司的控股股東（定義見上市規則），其將不會進行上文第(a)(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易或同意或訂約或公開宣佈有意進行任何該等交易；及
- (B) 直至第二個六個月期間屆滿期間，倘其進行上文第(a)(i)、(ii)或(iii)段所述的任何該等交易或同意或訂約或公開宣佈有意進行任何該等交易，其將採取合理措施以確保其將不會導致本公司證券出現紊亂或虛假的市場情況；及

- (b) 於香港承銷協議日期後任何時間直至上市日期後滿十二個月之日（包括該日）止期間，其須：
- (i) 倘其質押或押記其實益擁有的本公司任何證券或證券權益時，立即以書面通知本公司及聯席全球協調人有關質押或押記，以及所質押或押記的證券數目；及
 - (ii) 倘其接獲任何承質押人或承押記人（口頭或書面）表示將出售任何已質押或已押記的本公司證券或證券權益，立即以書面通知本公司及聯席全球協調人有關表示。

本公司同意及承諾於接獲任何控股股東發出的該等書面資料後，須於可行情況下盡快及如上市規則有所規定，通知聯交所及以新聞公佈方式公開披露該等資料。

彌償

本公司及控股股東各自己同意（其中包括）共同及個別地就聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港承銷商可能蒙受的若干損失（包括因彼等履行香港承銷協議下責任及本公司及控股股東違反香港承銷協議而導致的損失）向彼等作出彌償。

香港承銷商於本公司的權益

除香港承銷協議及於本招股章程披露的責任外，香港承銷商概無於本公司擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本公司證券的權利或期權（無論可否依法執行）。

於全球發售完成後，香港承銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港承銷協議履行彼等責任而持有若干比例的股份。

國際發售

國際承銷協議

就國際發售而言，預期我們將與（其中包括）國際承銷商簽訂國際承銷協議。根據國際承銷協議及受其中所載的條件規限，國際承銷商分別同意促使買家或自行購買根據國際發售提呈發售的發售股份（為避免疑問，不包括根據超額配股權發行的發售股份）。預期國際承銷協議可按與香港承銷協議類似的理由而予以終止。有意投資者謹請注意，倘並無訂立國際承銷協議，全球發售將不會進行。

超額配股權

本公司預期將授予聯席全球協調人超額配股權，可由聯席全球協調人代表其自身於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日之期間內行使，以要求本公司配發及發行合共最多150,000,000股股份（即不超過初步發售股份15%），價格與國際發售項下每股發售股份的價格相同，以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）。

佣金及開支

承銷商將獲得相等於全部發售股份總發售價的3.00%作為佣金，彼等將從該等佣金中支付任何分承銷佣金。

就未被認購而重新分配至國際發售的香港發售股份而言，承銷佣金不會支付予香港承銷商，而會按國際發售的適用比率支付予聯席全球協調人及有關國際承銷商。

假設每股發售股份的發售價為2.43港元（即本招股章程所述指示發售價範圍的中位數）及超配額股權未獲行使，佣金及費用總額連同聯交所上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的所有其他開支估計合共約134.4百萬港元，將由本公司支付及承擔。

聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

承銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的承銷商（統稱為「承銷團成員」）及彼等的聯屬人可能各自個別進行並不構成承銷或穩定價格過程一部分的各種活動（詳情載於下文）。

承銷團成員及彼等的聯屬人是與全世界多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括為作為股份買家及賣家代理人行事、為本身與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易（包括發行如於證券交易所上市的衍生權證等證券），該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接地或間接地購買及出售股份。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致承銷團成員及其聯屬人於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就承銷團成員或彼等的聯屬人於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其基礎證券）而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行者（或其一個聯屬人或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有此等活動可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及完結之後發生。此等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或交易量及股價波幅，及不能估計此情況逐日發生的程度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，承銷團成員將受到若干限制，包括以下的限制：

- (a) 承銷團成員（穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外）一概不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生產品交易），無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 承銷團成員必須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干承銷團成員或其各自的聯屬人已不時及預期未來會向我們及我們的聯屬人提供投資銀行及其他服務，該等承銷團成員或其各自的聯屬人亦已就此收取或將收取常規費用及佣金。

全球發售

本招股章程就香港公開發售而刊發，乃全球發售的一部分。全球發售包括：

- (a) 下文「－香港公開發售」一節所述於香港公開發售100,000,000股股份（可按下文所述予以調整）供公眾認購；及
- (b) 根據S規例在美國境外（包括向香港境內的專業及機構投資者）以離岸交易方式及根據第144A條或美國證券法項下的任何其他豁免登記規定在美國僅向合資格機構投資者國際發售合共900,000,000股發售股份（如下文所述可予調整及視乎超額配股權而定）。

QDII基金

中國工商銀行股份有限公司（「工商銀行」），作為合資格的國內機構投資者，將設立一個基金（「QDII基金」），由其根據適用的中國法律法規和規範性文件向國內的高淨值投資者提供。該等投資者可能包括本集團僱員，但其中亦會設立一定的程序，以確保投資者不包括本集團的任何關連人士。預計國際發售部分股份的經濟利益及投票權將會被實際轉移至QDII基金，作為QDII基金的唯一投資－但持有用於贖回基金的若干現金存款除外。上述安排將通過在一項結構性的直通交易（連同QDII基金的成立，合稱「QDII結構性交易」）中將發售股份分配予工商銀行的一家聯屬公司（「工行聯屬公司」）來實現。該QDII基金的期限為兩年，其設定乃基於QDII基金的持有水平線及其營運成本估算，並將於到期時全數贖回。經過初始禁售期六個月後，允許QDII基金於到期前按月贖回。在國際發售的發售股份的分配或定價方面將不會給予工行聯屬公司任何優惠待遇。

我們的中國法律顧問君合律師事務所已表示，中國工商銀行根據QDII基金的發售備忘錄，經中國法定程序批准，向高淨值投資者（包括屬高淨值投資人士的本集團僱員）發售QDII基金符合中國法律、法規和規範性文件。本公司已向香港聯交所申請且香港聯交所根據上市規則附錄6第5(1)段已同意本公司將發售股份配售予工商銀行的聯屬公司。

投資者可透過香港公開發售申請認購發售股份，也可透過國際發售申請認購或參與競投發售股份，但不可同時以兩種方法申請認購發售股份。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請股款或申請程序，僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的股份數目

本公司初步提呈發售100,000,000股新股份供香港公眾按發售價認購，佔全球發售初步提呈發售股份總數約10%。根據國際發售與香港公開發售之間股份的重新分配，香港發售股份將佔本公司於緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約2.5%（假設超額配股權未獲行使）。

香港公開發售供香港公眾人士及香港機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份和其他證券之公司（包括基金經理），以及定期投資於股份和其他證券之公司實體。

香港公開發售須待達成下文「一 全球發售的條件」一節所訂明的條件後方算完成。

分配

透過香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅以香港公開發售所接獲的有效申請數目而決定。分配基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。在適當情況下，該分配亦可透過抽籤方式進行，即申請香港發售股份相同數目的申請當中，可能有部分獲分配較多股份，部分獲得較少，而未中籤的申請人可能完全不獲配發任何香港發售股份。

為進行分配，香港公開發售可供認購的發售股份總數（已計及任何重新分配）將會分為兩組：甲組及乙組（任何零碎股份將分配至甲組）。因此，初步分配給甲組及乙組的香港發售股份的最大數目將分別為50,000,000股及50,000,000股。甲組發售股份將會按公平基準，分配予所申請發售股份的價格總額為5,000,000港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下的申請人。乙組的發售股份將會按公平基準，分配予所申請發售股份的價格總額為5,000,000港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以上的申請人。投資者務須留意，甲組與乙組申請所獲分配的比例可能有所不同。倘若其中一組（而非兩組）的發售股份出現認購不足的情況，則多出的發售股份將撥入另一組以滿足該組的需求，並作相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請認購發售股份時須支付的價格（並非最終釐定的發售價）。申請人僅能獲分派甲組或乙組其中一組的發售股份，而不能兩者兼得。重複申請或疑似重複申請，以及申請超過50,000,000股香港發售股份（即根據香港公開發售初步可供認購的100,000,000股香港發售股份之50%）會被拒絕受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份分配可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，而這將導致香港公開發售項下發售股份的數量增加至根據全球發售提呈發售的發售股份總數的一定比例（倘若達到預先設定的總需求水平），具體說明如下：

- 倘若根據香港公開發售有效申請的發售股份數目小於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則發售股份將不會從國際發售重新分配至香港公開發售，如此根據香港公開發售可供認購發售股份的總數將為100,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的10%；
- 倘若根據香港公開發售有效申請的發售股份數目大於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍但小於50倍，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購發售股份的總數達到300,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的30%；
- 倘若根據香港公開發售有效申請的發售股份數目大於或等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍但小於100倍，則從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，使根據香港公開發售可供認購發售股份的總數達到400,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的40%；及
- 倘若根據香港公開發售有效申請的發售股份數目大於或等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍，則從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會進一步增加，使根據香港公開發售可供認購發售股份的總數達到500,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的50%；

在上述任何一種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為適當的方式相應調低。此外，聯席全球協調人可將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售之有效申請。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人有權將全部（或按其認為適當的股數比例）未獲認購的香港發售股份，重新分配至國際發售。

申請

香港公開發售的每位申請人均須在遞交的申請內作出承諾及確認，其本身及有關申請利益所屬的人士並無透過國際發售申請或接納任何發售股份，亦未參與競投發售股份，及將不會透過國際發售申請或接納或參與競投發售股份。倘申請人作出的承諾及／或確認遭違反及／或不真確（視乎情況而定），或申請人已經或即將透過國際發售獲配售或分配股份，則該申請人的申請將不予受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份2.68港元，另須就每股發售股份支付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「定價及分配」一節所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.68港元，本公司會將有關款項（包括多收的申請款項相對應的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）不計利息退還予成功申請人。有關詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

國際發售

已提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈的900,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%。

分配

國際發售將會涉及有選擇地向機構及專業投資者，以及預期對發售股份有大量需求的其他投資者推廣發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理）及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際發售之發售股份分配將按下文「定價及分配」一節所述的「累計投標」過程及根據多項因素進行，該因素包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及是否預期有關投資者會於股份在聯交所上市後，進一步購入及／或持有或出售其股份。上述股份的分配方法，旨在建立鞏固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體受益。

聯席全球協調人（代表承銷商）可要求任何透過國際發售獲發售股份及已透過香港公開發售提交認購申請的投資者提供足夠資料，供聯席全球協調人識別彼等透過香港公開發售提交的有關申請及確定彼等透過香港公開發售提交的任何發售股份認購申請均不予受理。

超額配股權

本公司預期將授予聯席全球協調人超額配股權，可由聯席全球協調人代表其自身於上市日期至提交香港公開發售申請的最後日期起計30天內行使，以要求本公司根據國際發售按與國際發售每股發售股份相同的價格配發及發行總共不超過150,000,000股發售股份（佔初步發售股份不超過15%），以補足（其中包括）國際發售中的超額配發（如有）。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊登公佈。

穩定價格

穩定價格行動乃承銷商為促進若干市場的證券分銷而採取的慣例。為穩定價格，承銷商或會於指定期間內在二級市場競投或購入新發行證券，以延緩及（如有可能）防止證券的市場價格跌至低於發售價格。於香港及若干其他司法權區，意在降低市場價格的行為是被禁止的，需要採取穩定價格行動的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士（作為穩定價格經辦人）代表承銷商，可進行交易，以穩定或維持上市日期後一段時間內的股份市價高於應有水平。然而，穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士並無責任採取任何此類穩定價格行動。此類穩定市價行動（倘開始）可隨時終止，並須於限定期間內結束。倘若穩定價格交易與全球發售有關，則是否進行將由穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士全權酌情決定。

根據證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）允許在香港進行的穩定價格行動包括：(i) 以防止或盡量延緩股份的市場價格下跌為目的的超額分配，(ii) 出售或同意出售股份，以建立股份的短倉，防止或盡可能延緩股份的市場價格下跌，(iii) 根據超額配股權購買或認購，或同意購買或認購股份，以平掉根據(i)或(ii)建立的任何倉位，(iv) 購買，或同意購買任何股份，以防止或盡量延緩股份的市場價格下跌，(v) 銷售或同意出售任何股份，以清算因該等購買行為而建立的任何倉位，及(vi) 提出或試圖採取第(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述任何行動。

有意申請及投資於發售股份之人士務請特別注意：

- 穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士，出於穩定市價考慮，將維持股份的好倉；
- 至於穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士維持該好倉的時間及期間，則並無確定性；
- 穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士清算該好倉則可能會對股份的市場價格產生不利影響；

全球發售的架構

- 採取穩定價格行動支撐股份價格的時間不得長於穩定價格期間（從上市日期起計，預計於2014年4月6日（星期日）（即截止辦理香港公開發售認購申請登記後第30日）屆滿）。於該日期之後，倘無進一步採取穩定市價行動，則對股份之需求，連帶股份之價格可能會下跌；
- 即使採取穩定市價行動，亦無法保證股份的價格會保持在發售價格或以上；及
- 在穩定市價行動過程中可能以任何等於或低於發售價的價格作出穩定市價競投或達成交易，這意味著穩定市價競投或達成交易的價格可能低於申請或投資於股份的人士所支付的價格。

超額配發

與全球發售有關的股份超額配發完成之後，聯席全球協調人、其聯屬公司或代其行事的任何人士可能會通過（其中包括）利用穩定價格經辦人、其聯屬公司或代其行事的任何人士在二級市場購買的股份、部分或悉數行使超額配股權或通過借股安排或以上措施的組合來補足該超額配發。購買將根據香港的法律、法規及規例進行，包括根據證券及期貨條例制訂的與穩定價格有關的證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）。可供超額配發的股份數目，將不超過根據超額配股權獲悉數行使而可能出售的股份數目，即150,000,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購股份的15%。

借股協議

為了便於與全球發售有關的超額分配的結算，穩定價格經辦人可選擇根據借股協議向海昌集團有限公司借入最多150,000,000股股份。借股協議項下的借股安排將遵守上市規則第10.07(3)條的規定。

定價及分配

國際承銷商將徵求有意投資者關於認購國際發售中的發售股份的意向。有意投資的專業及機構投資者須表明彼等有意按不同價格或指定價格認購國際發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預期累計投標會進行至香港公開發售的截止申請日，並於當天或當天前後結束。

發售價預計將由本公司與聯席全球協調人（代表承銷商）於定價日（預計將為2014年3月8日（星期六）或前後，最遲不超過2014年3月10日（星期一））協商釐定。

發售價將不會超過每股發售股份2.68港元，預計亦不低於每股發售股份2.18港元（除非於提交香港公開發售的申請截止日期上午之前另行作出公佈（有關詳情於下文進一步解釋））。

全球發售的架構

聯席全球協調人（代表承銷商）基於有意專業及機構投資者於累計投標程序中所表達的踴躍程度，如認為合適，並在本公司的同意下，可在香港公開發售的申請截止日期上午或之前隨時將發售股份的數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者。在此情況下，本公司在決定作出價格調減後將在實際可行情況下盡快（在任何情況下均不得遲於香港公開發售的申請截止日期上午）在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）以及本公司網站（www.haichangholdings.com）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）刊登有關下調發售股份數目的通告。於發出該通知之後，修訂後的發售價範圍將為最終及具決定性，而倘若本公司與聯席全球協調人（代表承銷商）達成協議，則發售價將在該修訂後的發售價範圍之內釐定。申請人應該注意，有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何通告可能會在香港公開發售的申請截止日期方才公佈。該通告還會包括營運資金報表及全球發售統計數據（以上資料現載於本招股章程中）的確認或修訂（如適用），及其他任何因該等調減而可能改變的財務資料。倘若本公司未刊發此公告，發售股份的數目將不會減少及／或倘若本公司與聯席全球協調人（代表承銷商）達成協議，則無論如何發售價均不會被設定在本招股章程所載的發售價範圍之外。

倘若發售股份數目減少，聯席全球協調人將酌情重新分配供香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份數目，惟供香港公開發售的發售股份數目不得少於供全球發售的發售股份總數的10%。供香港公開發售的發售股份及供全球發售的發售股份在若干情況下可由聯席全球協調人酌情在兩者之間重新分配。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及透過香港公開發售的發售股份配發基準及結果預計將於2014年3月12日（星期三）在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）以及本公司網站（www.haichangholdings.com）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）上公佈。

香港承銷協議

香港承銷商按照香港承銷協議的條款金數承銷香港公開發售。本公司及聯席全球協調人（代表承銷商）須就香港公開發售的發售價達成共識。

本公司預計在定價日就國際發售訂立國際承銷協議。

香港承銷協議及國際承銷協議項下之承銷安排的概要載於本招股章程「承銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份之申請須待以下條件達成後才獲接納：

- (a) 上市委員會批准已發行股份及根據全球發售（包括根據超額配股權及根據購股權計劃獲授的任何購股權的行使）將予發行的股份上市及買賣，且其後直至發售股份在聯交所開始買賣前亦並無撤回該等股份上市及買賣批准；
- (b) 本公司與聯席全球協調人（代表承銷商）於定價日正式商定發售價；
- (c) 國際承銷協議於定價日已簽立及交付；及
- (d) 香港承銷商於香港承銷協議項下的責任及國際承銷商於國際承銷協議項下的責任成為並保持為無條件，且未於香港承銷協議及國際承銷協議所指定的日期及時間根據各自協議的條款被終止（除非該等條件在該等日期及時間之前得以合法豁免）。

倘因任何原因，本公司與聯席全球協調人（代表承銷商）未能於2014年3月10日（星期一）或之前釐定發售價，則全球發售將不會進行並將失效。

香港公開發售及國際發售須待（其中包括）對方發售成為無條件及沒有按各自的條款終止方算完成。

倘上述條件在指定時間及日期之前並無達成亦無獲得豁免，全球發售將告失效，並將隨即通知聯交所。本公司將會在全球發售失效翌日，在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）刊登有關全球發售失效的通知。若有上述情況，本公司將會根據本招股章程「如何申請香港發售股份－發送／領取股票及退回股款」一節所載的條款，將所有申請款項不計利息退還予申請人。本公司同時會將所有申請款項，存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例註冊的其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

待全球發售於上市日期上午八時正之前任何時間全面（包括承銷協議未根據其自身條款被終止）成為無條件，就香港發售股份發出的股票將於上市日期上午八時正生效。

申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售（包括根據超額配股權行使）將予發行的股份上市及買賣。

本公司股份或借貸資本的任何部分均無在任何其他證券交易所上市或交易，而且近期亦無尋求或建議尋求該等股份上市或買賣。

股份獲准納入中央結算系統

我們已作出所有必需安排讓股份可納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣且本公司符合香港中央結算的股份納入要求，股份將獲香港中央結算接納為合資格證券，准許其在中央結算系統內寄存、結算及交收，自股份在聯交所開始買賣的日期或香港中央結算選定的其他日期起生效。聯交所參與者之間進行之交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統內交收。中央結算系統項下的所有活動須符合不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則的規定。

買賣安排

假設香港公開發售於2014年3月13日（星期四）上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於2014年3月13日（星期四）上午九時正於聯交所開始買賣。

股份將按每手1,000股股份為單位進行買賣。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表服務網站www.hkeipo.hk申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美國籍人士（定義見S規例及美國證券法）；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過網上白表服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合彼等認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過網上白表服務的方式申請認購香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或首席執行官；
- 上述任何人士的聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過 www.hkeipo.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統或參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可由2014年2月28日上午九時正至2014年3月7日中午十二時正止期間的正常營業時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港承銷商以下任何辦事處：
1. 法國巴黎證券（亞洲）有限公司
香港中環金融街8號國際金融中心二期62樓
 2. 美林遠東有限公司
香港中環花園道3號花旗銀行大廈15樓
 3. 建銀國際金融有限公司
香港中環干諾道中3號中國建設銀行大廈12樓
 4. 招商證券（香港）有限公司
香港中環交易廣場一期48樓
 5. 安信國際證券（香港）有限公司
香港中環交易廣場一期39樓
 6. 工銀國際證券有限公司
香港花園道3號中國工商銀行大廈37樓

如何申請香港發售股份

(ii) 下列收款銀行的任何分行：

(a) 中國工商銀行（亞洲）有限公司

	分行名稱	地址
香港島	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	銅鑼灣分行	銅鑼灣渣甸街50號渣甸中心地下A舖
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
九龍	尖沙咀東分行	尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈地下B舖
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號華比銀行大廈地下
	牛頭角分行	牛頭角道77號淘大商場第二期地下G211-214號舖
	美孚分行	美孚新邨萬事達廣場一樓N95A舖
新界	沙田分行	沙田中心3樓22J號舖
	荃灣青山公路分行	荃灣青山道423-427號地下
	大埔分行	大埔大榮里34至38號美發大廈地下F舖

如何申請香港發售股份

(b) 渣打銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	德輔道分行	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈
	北角中心分行	北角英皇道284號北角中心大廈地下G舖
	香港仔分行	香港仔南寧街6-12號香港仔中心第五期地下4A舖及1樓1號舖
	軒尼詩道分行	灣仔軒尼詩道399號
九龍	旺角分行	旺角彌敦道617-623號地下B舖，一樓及二樓
	美孚曼克頓分行	美孚新邨美孚廣場地下07及09號舖
	樂富中心分行	樂富中心商場地下G201號舖
新界	新都會廣場分行	葵涌興芳道223號新都會廣場一樓175-176號舖
	將軍澳分行	將軍澳厚德邨厚德商場東翼地下G37-40號舖
	大埔分行	大埔大埔墟廣福道23-25號地下2號舖

如何申請香港發售股份

(c) 中國建設銀行（亞洲）股份有限公司

	分行名稱	地址
香港島	中環分行	中環德輔道中6號
	北角分行	北角英皇道382號
九龍	旺角彌敦道分行	旺角彌敦道788號
	觀塘開源道分行	觀塘開源道56號
新界	荃灣分行	荃灣沙咀道282號
	元朗分行	元朗青山公路68號

閣下可由2014年2月28日上午九時正至2014年3月7日中午十二時正止期間的正常營業時間內，在香港結算存管處服務櫃檯（地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓）或自 閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同隨附及註明抬頭人為工銀亞洲代理人有限公司－海昌控股公開發售的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特備收集箱：

- 2014年2月28日（星期五）－上午九時正至下午五時正
- 2014年3月1日（星期六）－上午九時正至下午一時正
- 2014年3月3日（星期一）－上午九時正至下午五時正
- 2014年3月4日（星期二）－上午九時正至下午五時正
- 2014年3月5日（星期三）－上午九時正至下午五時正
- 2014年3月6日（星期四）－上午九時正至下午五時正
- 2014年3月7日（星期五）－上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2014年3月7日（星期五）（申請截止當日）上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務提出申請或通過中央結算系統以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人申請香港發售股份後，即表示閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽署所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人（或彼等的代理或代名人），代表閣下簽署文件，並按照組織章程細則的規定代表閣下辦理一切必要手續以將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守香港公司條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時也僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合伙人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售的任何發售股份，也沒有參與國際發售；
- (viii) 同意在本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若如香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷商和彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；

如何申請香港發售股份

- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請香港發售數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人列入本公司股東名冊，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依據 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下分配任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (如本申請為 閣下本身的利益提出) 保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以白色或黃色申請表格又或向香港結算或向網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下（作為代理或為該人士利益）或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會以白色或黃色申請表格、或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」一節所載條件的個別人士可透過網上白表服務提出申請，方法是使用指定網站www.hkeipo.hk申請以閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件（按網上白表服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

遞交網上白表申請的時間

閣下可於2014年2月28日（星期五）上午九時正至2014年3月7日（星期五）上午十一時三十分，向網上白表服務供應商於www.hkeipo.hk（每日24小時，申請截止當日除外）遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2014年3月7日（星期五）中午十二時正或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過網上白表服務發出認購香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

香港公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據香港公司條例第40條（公司條例第342E條所適用者）獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)（根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
無限極廣場2樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及我們的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

如何申請香港發售股份

- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
- 承諾及確認 閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
- 聲明僅發出了一套為 閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (如 閣下為他人的代理) 聲明 閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及 閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認 閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下分配任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認 閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認 閣下已收取及／或閱讀本招股章程的複本，以及提出申請時僅依據本招股章程及本招股章程的任何補充文件所載列的資料及陳述；
- 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合伙人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士，均毋須對本招股章程以及其任何補充文件並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、其香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及／或其各自的顧問及代理披露 閣下的個人資料；
- 同意(在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表 閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤

回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據香港公司條例第40條（公司條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列有關就香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司（本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合香港公司條例及組織章程細則的規定；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售

價，退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）而存入閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

2014年2月28日（星期五）	—	上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2014年3月1日（星期六）	—	上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾
2014年3月3日（星期一）	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2014年3月4日（星期二）	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2014年3月5日（星期三）	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2014年3月6日（星期四）	—	上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾
2014年3月7日（星期五）	—	上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2014年2月28日（星期五）上午九時正至2014年3月7日（星期五）中午十二時正（每日24小時，申請截止日除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2014年3月7日（星期五）中午十二時正，或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下被懷疑提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

香港公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據香港公司條例第40條（公司條例第342E條所適用者）獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及彼等各自的顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表服務**申請香港發售股份也只是**網上白表服務**供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及承銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表服務**提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：
(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2014年3月7日（星期五）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份**電子認購指示**的輸入申請表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，則須於申請表格上「由代名人遞交」一欄填寫每名受益擁有人（如屬聯名受益擁有人，則指每名聯名受益擁有人）的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**網上白表服務**提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分），閣下的所有香港發售股份申請將不獲受理。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數額應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少1,000股股份。每份超過1,000股股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.hkeipo.hk所指明數目。

倘 閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的其他詳情，見「全球發售的架構－定價及分配」。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘香港於2014年3月7日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

本公司不會如期辦理申請登記，而改為在上午九時正至中午十二時正期間香港任何時間再無發出任何該等警告訊號的下一個營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2014年3月7日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述的日期香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2014年3月12日（星期三）在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）以及在本公司網站www.haichangholdings.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2014年3月12日（星期三）上午八時正前登載於本公司網站www.haichangholdings.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2014年3月12日（星期三）上午八時正至2014年3月18日（星期二）下午十一時五十九分期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.tricor.com.hk/ipo/result，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2014年3月12日（星期三）至2014年3月17日（星期一）期間的營業日上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線3691 8488查詢；
- 於2014年3月12日（星期三）至2014年3月14日（星期五）在所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配結果及／或公開分配結果接納閣下的香港發售股份的認購要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而沒有被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。其他詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或向網上白表服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據香港公司條例第40條（香港公司條例第342E條所適用者），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但卻沒有根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或被懷疑提出重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 承銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.68港元（不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2014年3月12日（星期三）向 閣下退回申請股款。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（黃色申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不包括利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票上（如有）。本公司兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2014年3月12日（星期三）或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

只有當2014年3月13日上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「承銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2014年3月12日（星期三）或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處，卓佳證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票（如適用），地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如何申請香港發售股份

如沒有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2014年3月12日（星期三）以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2014年3月12日（星期三）以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2014年3月12日（星期三）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「公佈結果」所述方式公佈。閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何資料不符，須於2014年3月12日（星期三）下午五時正或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時前知會香港結算。在香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而全部或部分獲接納，閣下可於2014年3月12日（星期三）或本公司於報章通知發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處，卓佳證券登記有限公司領取股票，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

倘沒有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2014年3月12日（星期三）以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 如閣下向香港結算發出電子認購指示

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於**2014年3月12日**（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於**2014年3月12日**（星期三）以「公佈結果」一節所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（公司的香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於**2014年3月12日**（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於**2014年3月12日**（星期三）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額（如有）。一俟香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額（如有）。

- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款（如有）及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費），將於2014年3月12日（星期三）不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘香港聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（定義見上市規則）之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）為載入本招股章程而編製的報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者，

本行在下文載列本行就海昌控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）的財務資料編製的報告，當中包括 貴集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年9月30日止九個月期間（「有關期間」）的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表、 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日和2013年9月30日的合併財務狀況表及 貴公司於2011年及2012年12月31日和2013年9月30日的合併財務狀況報表連同其相關附註（「財務資料」），以及 貴集團於截至2012年9月30日止九個月期間的比較合併損益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表（「中期比較數據」）；此等數據乃按下文第II節附註2.2所載的呈列基準編製，以加載 貴公司就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而於2014年2月28日發出的招股章程（「招股章程」）內。

貴公司於2011年11月21日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。自2012年8月起， 貴公司已進行一連串重組步驟，因此，於本報告日期成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。有關 貴集團重組的進一步詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」分節中所述「重組」內。 貴公司自註冊成立以來並未展開任何業務或營運。 貴公司及其附屬公司已採納12月31日為其財政年度年結日。

根據註冊成立所在司法權區的有關規定及法規，貴公司毋須遵守法定審計規定，因此截至本報告日期並無編製任何法定財務報表。於有關期間期末，貴公司於下文第II節附註1所載附屬公司擁有直接及間接權益（於2014年1月被收購的上海海昌極地海洋世界有限公司除外）。根據註冊成立所在司法權區的有關規定及法規，於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須遵守法定審計規定，故並無編製法定財務報表。於中國內地及香港成立或註冊成立的公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在司法權區適用於該等公司的相關會計原則編製。有關期間法定核數師的詳情載於下文第II節附註1。

為編製本報告，貴公司董事（「董事」）已根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），包括經由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的標準及詮釋，及仍然有效的經由國際會計準則委員會批准的國際會計準則（「國際會計準則」）及常務詮釋委員會詮釋）編製貴集團各有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。截至2010年、2011年及2012年12月31日止各年度及截至2013年9月30日止九個月的相關財務報表已由本行按國際審計及保證標準委員會（「國際審計及保證標準委員會」）發出的國際審計準則進行審計。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出調整。

董事的責任

董事負責根據國際財務報告準則編製真實公平的相關財務報表、財務數據和中期比較數據，以及董事認為對編製相關財務報表及財務資料而言屬必要的內部控制負責，以使相關財務報表及財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

本行的責任乃就財務數據和中期比較數據分別發表獨立意見和審閱結論，並向閣下報告本行的意見和審閱結果。

為編製本報告，本行已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的核數指引第3.340號售股章程及申報會計師執行財務數據的相關程序。

本行亦已按國際審計及保證標準委員會頒行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，審閱中期比較數據。審閱主要包括向管理層作出詢問及對財務數據施行分析性程序，並按該等查詢及分析的結果評估是否已貫徹地應用會計政策和呈列方式，惟另外已作出披露之處則除外。審閱不包括測試控制措施以及核實資產與負債和交易等的審核程序。審閱工作範圍遠小於審計工作的範圍，因而所提供的保證程度較審核為低。所以，本行不對中期比較數據發表意見。

就財務資料作出的意見

本行認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.2所載呈列基準，財務資料真實公平反映 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日及 貴公司於2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的事務狀況以及 貴集團於各有關期間的合併業績和現金流量。

就中期比較數據作出的審閱結論

根據本行的審閱工作（就本報告而言並不構成一項審核），並沒有任何引起本行注意的事情導致本行相信中期比較數據並非（在所有重大方面）按與財務資料採納者相同的基準編製。

I. 財務資料

合併損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收入	6	799,212	683,731	889,014	639,920	779,168
銷售成本		(381,988)	(384,073)	(489,347)	(336,220)	(386,318)
毛利		417,224	299,658	399,667	303,700	392,850
其他收入及收益	6	81,934	163,790	309,435	159,414	211,884
銷售及市場推廣開支		(37,539)	(63,388)	(76,885)	(69,317)	(51,812)
行政開支		(111,368)	(140,807)	(135,113)	(91,963)	(94,972)
其他開支		(3,304)	(940)	(8,764)	(1,958)	(165)
財務成本	8	(52,218)	(142,233)	(301,296)	(229,097)	(282,105)
稅前利潤	7	294,729	116,080	187,044	70,779	175,680
所得稅開支	10	(111,619)	(70,590)	(108,171)	(41,858)	(71,290)
年內／期內利潤		<u>183,110</u>	<u>45,490</u>	<u>78,873</u>	<u>28,921</u>	<u>104,390</u>
以下項目應佔：						
母公司擁有人		148,775	30,043	59,617	14,422	89,051
非控股權益		<u>34,335</u>	<u>15,447</u>	<u>19,256</u>	<u>14,499</u>	<u>15,339</u>
		<u>183,110</u>	<u>45,490</u>	<u>78,873</u>	<u>28,921</u>	<u>104,390</u>
母公司普通權益持有人						
應佔每股利潤						
— 基本	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

I. 財務資料 (續)

合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內利潤	<u>183,110</u>	<u>45,490</u>	<u>78,873</u>	<u>28,921</u>	<u>104,390</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>378</u>	<u>(1)</u>	<u>604</u>
於其後期間將重新分類至損益賬的 其他全面收益淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>378</u>	<u>(1)</u>	<u>604</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,567)</u>	<u>802</u>	<u>(10,753)</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,567)</u>	<u>802</u>	<u>(10,753)</u>
其他全面收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,189)</u>	<u>801</u>	<u>(10,149)</u>
全面收益總額	<u>183,110</u>	<u>45,490</u>	<u>75,684</u>	<u>29,722</u>	<u>94,241</u>
以下項目應佔：					
母公司擁有人	<u>148,775</u>	<u>30,043</u>	<u>56,428</u>	<u>15,223</u>	<u>78,902</u>
非控股權益	<u>34,335</u>	<u>15,447</u>	<u>19,256</u>	<u>14,499</u>	<u>15,339</u>
	<u>183,110</u>	<u>45,490</u>	<u>75,684</u>	<u>29,722</u>	<u>94,241</u>

I. 財務資料 (續)

合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於9月30日
		2010年	2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	1,340,187	1,884,964	1,842,282	1,873,110
投資物業	15	460,767	872,000	1,143,000	1,350,000
預付土地租賃付款	16	342,102	332,206	315,038	307,142
無形資產	17	35	85	123	104
可供出售投資	18	19,170	19,170	19,170	19,170
應收關連公司款項	26、42(b)	—	—	500,000	—
遞延稅項資產	19	129,854	90,609	70,753	54,769
長期預付款項	25	30,884	40,322	18,247	34,568
非流動資產總值		2,322,999	3,239,356	3,908,613	3,638,863
流動資產					
持作出售的落成物業	20	504,332	416,011	470,871	349,898
發展中物業	21	622,057	574,682	648,047	723,755
存貨	23	7,153	7,386	6,834	7,970
貿易應收款項及應收票據	24	114,008	16,818	17,955	18,933
可供出售投資	18	—	—	180,182	200
預付款項、按金及 其他應收款項	25	42,278	59,017	72,421	69,899
應收最終控股公司款項	26、42(b)	—	—	—	615
應收關連公司款項	26、42(b)	1,178,957	3,050,257	1,983,260	2,186,610
應收關連人士款項	26、42(b)	2,800	—	—	—
應收非控股權益持有人款項	26、42(b)	56,897	75,555	52,675	58,977
已抵押銀行結餘	27	2,582	3,632	2,286	2,291
現金及現金等值物	27	107,067	115,545	404,040	590,706
總流動資產		2,638,131	4,318,903	3,838,571	4,009,854
流動負債					
應付合約客戶的總額	22	—	—	6,212	8,593
貿易應付款項及應付票據	28	634,689	564,380	492,745	375,290
其他應付款項及應計費用	29	137,398	230,036	174,539	174,546
應付關連公司款項	26、42(b)	1,063,593	786,061	807,266	1,172,994
應付關連人士款項	26、42(b)	818	—	—	—
客戶墊款	30	112,338	267,803	361,506	295,813
計息銀行及其他借款	31	307,440	1,672,292	1,436,777	1,197,921
政府補貼	33	9,703	11,166	9,577	9,463
遞延收入	34	—	—	4,036	7,898
應付稅項	10	298,149	298,421	251,748	236,639
總流動負債		2,564,128	3,830,159	3,544,406	3,479,157
流動資產淨值		74,003	488,744	294,165	530,697
總資產減流動負債		2,397,002	3,728,100	4,202,778	4,169,560
非流動負債					
計息銀行及其他借款	31	813,999	2,438,840	2,406,470	2,315,370
政府補貼	33	609,931	595,887	587,440	588,162
遞延稅項負債	19	31,957	30,182	65,008	78,596
非流動負債總額		1,455,887	3,064,909	3,058,918	2,982,128
淨資產		941,115	663,191	1,143,860	1,187,432
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	35	—	—	72	72
儲備	36	649,451	362,201	1,008,091	1,036,587
		649,451	362,201	1,008,163	1,036,659
非控股權益		291,664	300,990	135,697	150,773
總權益		941,115	663,191	1,143,860	1,187,432

I. 財務資料 (續)

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔							非控股 權益	總權益
	繳足股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	匯兌 波動儲備	(累積 虧損)/ 保留盈利	總計		
附註	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註36(a))	人民幣千元 (附註36(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2010年1月1日結餘.....	-	-	646,477	829	-	(7,825)	639,481	297,257	936,738
年內利潤及年內總全面收益	-	-	-	-	-	148,775	148,775	34,335	183,110
轉撥至法定儲備.....	-	-	-	20,274	-	(20,274)	-	-	-
收購非控股權益.....	-	-	35,815	-	-	-	35,815	(35,815)	-
非控股權益持有人注資.....	-	-	(2,875)	-	-	-	(2,875)	2,875	-
視為分派予當時權益持有人	-	-	(415,417)	-	-	-	(415,417)	(32)	(415,449)
視為權益持有人注資	-	-	290,474	-	-	-	290,474	13,102	303,576
宣派股息.....	-	-	-	-	-	(46,802)	(46,802)	(20,058)	(66,860)
於2010年12月31日及	-	-	554,474*	21,103*	-	73,874*	649,451	291,664	941,115
2011年1月1日結餘.....	-	-	-	-	-	30,043	30,043	15,447	45,490
年內利潤及年內總全面收益	-	-	(3,471)	-	-	-	(3,471)	3,471	-
非控股權益持有人注資.....	-	-	-	-	-	(15,187)	-	-	-
轉撥至法定儲備.....	-	-	-	-	-	-	-	(9,572)	(9,572)
已宣派股息.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
視為當時權益持有人注資	-	-	10,000	-	-	-	10,000	-	10,000
視為分派予當時權益持有人	-	-	(323,822)	-	-	-	(323,822)	(20)	(323,842)
於2011年12月31日及	-	-	237,181*	36,290*	-	88,730*	362,201*	300,990	663,191
2012年1月1日結餘.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I. 財務資料 (續)

合併權益變動表 (續)

	母公司擁有人應佔							非控股 權益	總權益	
	附註	繳足股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	資本儲備 人民幣千元 (附註36(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註36(b))	匯兌 波動儲備 人民幣千元	(累積 虧損)/ 保留盈利 人民幣千元			總計 人民幣千元
於2011年12月31日及										
2012年1月1日結餘.....		-	-*	237,181*	36,290*	-*	88,730*	362,201*	300,990	663,191
年內利潤.....		-	-	-	-	-	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)
年內總全面收益.....		-	-	-	-	(3,189)	59,617	56,428	19,256	75,684
發行股份.....	35	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...	36(c)	-	-	(166,776)	-	-	-	(166,776)	(65)	(166,841)
視為權益持有人注資.....	36(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2012年12月31日及		72*	509,596*	330,580*	57,519*	(3,189)*	113,585*	1,008,163*	135,697	1,143,860
2013年1月1日結餘.....										

I. 財務資料 (續)
合併權益變動表 (續)

附註	母公司擁有人應佔							
	繳足股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	資本儲備 人民幣千元 (附註36(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註36(b))	匯兌 波動儲備 人民幣千元	(累積 虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2012年12月31日及								
2013年1月1日結餘.....	72	509,596*	330,580*	57,519*	(3,189)*	113,585*	135,697	1,143,860
期內利潤.....	-	-	-	-	-	89,051	15,339	104,390
換算海外業務的匯兌差額.....	-	-	-	-	(10,149)	-	-	(10,149)
期內總全面收益.....	-	-	-	-	(10,149)	89,051	15,339	94,241
視為分派予當時權益持有人... 36(c)	-	-	(50,406)	-	-	-	(263)	(50,669)
轉撥至法定儲備.....	-	-	-	15,982	-	(15,982)	-	-
於2013年9月30日結餘.....	72	509,596*	280,174*	73,501*	(13,338)*	186,654*	150,773	1,187,432

I. 財務資料 (續)

合併權益變動表 (續)

附註	母公司擁有人應佔							總權益 人民幣千元	
	繳足股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	資本儲備 人民幣千元 (附註36(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註36(b))	匯兌 波動儲備 人民幣千元	(累積 虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		非控股 權益 人民幣千元
於2011年12月31日及									
2012年1月1日結餘.....	-	-*	237,181*	36,290*	-*	88,730*	362,201*	300,990	663,191
期內利潤.....	-	-	-	-	-	14,422	14,422	14,499	28,921
換算海外業務的匯兌差額.....	-	-	-	-	801	-	801	-	801
期內總全面收益.....	-	-	-	-	801	14,422	15,223	14,499	29,722
發行股份.....	35	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.....	-	-	(167,001)	-	-	-	(167,001)	(112)	(167,113)
視為權益持有人注資.....	-	-	75,830	-	-	(7,000)	68,830	-	68,830
轉撥至法定儲備.....	-	-	-	9,803	-	(9,803)	-	-	-
已宣派股息.....	-	-	-	-	-	(6,533)	(6,533)	(120)	(6,653)
於2012年9月30日結餘 (未經審核).....	72	509,596*	330,374*	46,093*	801*	79,816*	966,752*	130,893	1,097,645

* 此等儲備賬包括於2010年、2011年及2012年12月31日以及於2013年及2012年9月30日的合併儲備分別為人民幣649,451,000元、人民幣362,201,000元、人民幣1,008,091,000元、人民幣1,036,587,000元及人民幣966,680,000元 (未經審核)。

I. 財務資料 (續)

合併現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量					
稅前利潤.....	294,729	116,080	187,044	70,779	175,680
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備折舊..... 14	48,910	84,628	112,893	82,822	85,612
無形資產攤銷..... 17	15	39	24	18	19
預付土地租賃付款攤銷..... 16	10,062	9,968	9,962	6,881	7,929
存貨的撥備/(撥備撥回).... 23	2,009	96	(363)	(262)	(695)
持作出售的落成物業的 撥備/(撥備撥回)..... 20	6,642	(6,642)	—	—	—
出售物業、廠房及設備的 虧損/(收益)..... 7	2,093	959	(11,765)	(11,443)	42
投資物業公平值變動..... 15	(7,234)	15,716	(143,149)	(49,284)	(56,067)
發展中物業重新分類為 投資物業的重估收益..... 21	(46,716)	(122,029)	(3,551)	(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.... 20	—	—	—	—	(8,938)
貿易應收款項及 應收票據減值..... 24	—	—	3,214	3,214	—
其他應收款項減值/ (減值回撥)..... 25	10,531	(1,113)	—	—	—
財務成本..... 8	52,218	142,233	301,296	229,097	282,105
利息收入..... 7	(1,173)	(32,385)	(124,285)	(74,286)	(126,455)
	372,086	207,550	331,320	253,985	359,232
發展中物業增加.....	(362,464)	(223,035)	(199,421)	(132,673)	(14,553)
持作出售落成物業減少.....	195,810	96,534	121,805	66,106	83,859
(應收)/應付合約客戶 款項總額增加.....	—	—	6,212	(1,432)	2,381
存貨(增加)/減少.....	(3,836)	(329)	915	243	(441)
貿易應收款項及應收票據 (增加)/減少.....	(20,287)	97,190	(4,351)	(2,902)	(978)
預付款項、按金及其他 應收款項(增加)/減少....	(126,141)	(15,698)	(13,270)	(111,240)	2,489
客戶預付款(減少)/增加....	(64,695)	155,465	93,703	207,034	(65,693)
貿易應付款項及應付 票據增加/(減少).....	313,730	(70,309)	(71,635)	(73,813)	(117,455)
其他應付款項及應計費用 (減少)/增加.....	(61,850)	92,638	(48,520)	202,294	7

I. 財務資料 (續)

合併現金流量表 (續)

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
政府補貼增加／(減少)	164,699	(12,581)	(10,036)	(7,259)	608
遞延收入增加	—	—	4,036	3,281	3,862
經營活動產生的現金	407,052	327,425	210,758	403,624	253,318
已收利息	1,173	32,385	81,865	43,703	87,104
已付稅項	(29,016)	(32,848)	(100,162)	(58,744)	(56,827)
經營活動產生淨現金流量	379,209	326,962	192,461	388,583	283,595
來自投資活動的現金流量					
購買物業、廠房及設備	(746,418)	(630,364)	(78,193)	(72,292)	(117,018)
長期預付款項減少／(增加)	43,337	(9,438)	22,075	8,351	(16,321)
預付土地租賃款項增加	—	—	(5,469)	(1,516)	—
可供出售投資(增加)／減少	—	—	(180,201)	—	179,982
應收最終控股公司款項增加	—	—	—	—	(615)
應收關連公司款項 (增加)／減少	(364,702)	(1,871,300)	(153,392)	(249,670)	286,501
應收關連人士款項 (增加)／減少	(2,800)	2,800	—	—	—
應收非控股權益持有人款項 (增加)／減少	(3,518)	(18,658)	22,880	2,935	(6,302)
出售物業、廠房及 設備所得款項	5,281	—	19,747	19,695	536
出售預付土地租賃 付款所得款項	—	—	12,362	12,362	—
購買無形資產 17	(23)	(89)	(62)	(57)	—
出售附屬公司	(30,479)	—	(615)	(615)	—
新增投資物業 15	(19,800)	(2,949)	(106,873)	(73,128)	(102,933)
投資活動產生／(所用) 淨現金流量	(1,119,122)	(2,529,998)	(447,741)	(353,935)	223,830

I. 財務資料 (續)

合併現金流量表 (續)

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
融資活動產生現金流量					
附屬公司當時的權益					
持有人的注資.....	10,000	10,000	-	-	-
發行股份.....	-	-	509,668	509,668	-
應付關連公司款項					
增加/(減少).....	380,597	(277,532)	21,205	(24,268)	365,728
應付關連人士款項					
增加/(減少).....	818	(818)	-	-	-
融資租賃應付款項的					
減少/(增加).....	-	128,299	(40,169)	(9,259)	71,394
視為當時的權益					
持有人的分派.....	(187)	(323,842)	(112,375)	(112,647)	(11,318)
新增銀行及其他貸款.....	951,460	3,494,679	1,381,800	515,930	960,000
償還銀行及其他貸款.....	(505,021)	(633,285)	(841,419)	(191,740)	(1,361,350)
已抵押存款減少/(增加)...	36,196	(1,050)	1,346	2,896	(5)
已付股息.....	(66,860)	(9,572)	(6,653)	(6,653)	-
已付利息.....	(90,082)	(175,365)	(369,628)	(282,458)	(345,208)
融資活動(所用)/產生					
淨現金流量.....	716,921	2,211,514	543,775	401,469	(320,759)
現金及現金等值物淨					
(減少)/增加.....	(22,992)	8,478	288,495	436,117	186,666
年/期初的現金及					
現金等值物.....	130,059	107,067	115,545	115,545	404,040
年/期末的現金及					
現金等值物.....	107,067	115,545	404,040	551,662	590,706
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.....	107,067	115,545	404,040	551,662	590,706
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.....	107,067	115,545	404,040	551,662	590,706

I. 財務資料 (續)

財務狀況表

	附註	於12月31日		於9月30日
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司的投資		—	—	—
流動資產				
應收最終控股公司的款項	42(b)	—	—	615
應收附屬公司的款項	42(b)	—	491,794	481,101
現金及現金等值物	27	—	2,550	684
總流動資產		—	494,344	482,400
流動負債				
其他應付款項	29	57	57	56
應付關連公司款項	42(b)	—	2,200	2,152
總流動負債		57	2,257	2,208
淨流動(負債)/資產		(57)	492,087	480,192
總資產減流動負債		(57)	492,087	480,192
權益				
已發行股本	35	—	72	72
儲備	36	(57)	492,015	480,120
總權益		(57)	492,087	480,192
負債/資產淨值		(57)	492,087	480,192

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於2011年11月21日在開曼群島註冊成立為有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事開發、建設及營運娛樂主題公園、物業發展，以及投資和酒店營運。貴公司的直接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（「BVI」）註冊成立的公司。

貴公司的附屬公司於本報告日期的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期 及營運地點	已發行或 繳足股本面值	貴集團應佔 股權百分比
海昌控股（亞洲）有限公司 （「海昌亞洲」）(a)	英屬處女群島 2011年11月22日	50,000美元	100%
海昌控股（香港）有限公司 （「海昌控股香港」）(b)	香港 2011年12月5日	1港元	100%
海昌（中國）有限公司 （「海昌中國」）*(c)	中國內地 1996年12月11日	人民幣19,067,000元	100%
大連海昌旅遊集團有限公司 （「大連旅遊」）(d)	中國內地 2010年2月2日	人民幣10,000,000元	100%
大連老虎灘海洋公園有限公司 （「LHT」）(e)***	中國內地 2001年11月9日	人民幣240,584,000元	58.3%
青島極地海洋世界有限公司 （「青島極地」）(f)	中國內地 2002年9月26日	人民幣246,148,000元	100%
大連星期五大道商業服務有限公司 （「星期五大道」）(g)	中國內地 2003年5月13日	人民幣30,000,000元	100%
成都極地海洋實業有限公司 （「成都極地」）(h)	中國內地 2003年12月18日	人民幣30,305,000元	100%
武漢極地海洋世界投資有限公司 （「武漢極地」）(i)	中國內地 2004年10月25日	人民幣60,000,000元	100%
煙台漁人碼頭投資有限公司 （「煙台漁人碼頭」）(j)	中國內地 2005年3月15日	人民幣30,000,000元	100%
天津極地旅遊有限公司 （「天津極地」）(k)	中國內地 2007年9月24日	人民幣204,889,025元	100%
大連老虎灘四維影院有限公司 （「四維影院」）**	中國內地 2001年5月25日	人民幣20,000,000元	49%
上海海昌極地海洋世界有限公司 （「上海海昌」）**** (l)	中國內地 2011年7月19日	人民幣10,000,000元	100%

* 海昌中國為一間外商獨資企業，於2013年9月30日其註冊資本已繳足。

** 四維影院被視為貴集團的附屬公司，因為貴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。

*** 根據LHT的章程細則，LHT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LHT的利潤。

**** 貴集團已於2014年1月13日收購了上海海昌的全部權益。

II. 財務資料附註（續）

1. 公司資料（續）

- (a) 海昌亞洲毋須受其註冊成立的司法權區的相關規則及規例下的法定審計規定規限，故並無編製法定財務報表。
- (b) 海昌控股香港截至2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製及已經香港的公認會計師行Lau & Lei Certified Public Accountants審核。
- (c) 海昌中國截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製並已分別經大連匯明會計師事務所有限公司、大連源源會計師事務所有限公司及大連源源會計師事務所有限公司（均為於中國註冊的執業會計師行）審核。
- (d) 大連旅遊截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經大連匯明會計師事務所有限公司、大連源源會計師事務所有限公司及大連源源會計師事務所有限公司（均為於中國註冊的執業會計師行）審核。
- (e) LHT截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已經大連浩華會計師事務所有限公司（中國註冊的執業會計師行）審核。
- (f) 青島極地截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經北京紅日會計師事務所有限公司山東分所、北京紅日會計師事務所有限公司山東分所及青島振青會計師事務所有限公司（均為中國註冊的執業會計師行）審核。
- (g) 星期五大道截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經大連匯明會計師事務所有限公司、大連源源會計師事務所有限公司及大連源源會計師事務所有限公司（均為中國註冊的執業會計師行）審核。
- (h) 成都極地截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經大連匯明會計師事務所有限公司、大連源源會計師事務所有限公司及大連源源會計師事務所有限公司（均為中國註冊的執業會計師行）審核。
- (i) 武漢極地截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已經湖北正遠聯合會計師事務所有限公司（中國註冊的執業會計師行）審核。
- (j) 煙台漁人碼頭截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已分別經煙台冠達會計師事務所有限公司、煙台新和會計師事務所有限公司及煙台新和會計師事務所有限公司（均為中國註冊的執業會計師行）審核。

II. 財務資料附註（續）

1. 公司資料（續）

- (k) 天津極地截至2012年12月31日止三個年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並已經大連匯明會計師事務所有限公司（中國註冊的執業會計師行）審核。
- (l) 上海海昌截至2011年和2012年12月31日止年度的法定財務報表（按照中國會計準則中普遍接納之會計原則編製）已由新光正會計事務所有限公司（「新光正會計事務所有限公司」）和上海申為會計師事務所有限公司（均為在中國註冊的執業會計師事務所）審核。

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司的詳情載列如下：

LHT

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
非控股權益持有的股權百分比.....	41.7%	41.7%	41.7%	41.7%	41.7%

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
				(未經審核)	
分配至非控股權益的期內溢利.....	8,601	9,498	10,601	10,354	13,522
應付LHT非控股權益的股息.....	20,058	9,572	-	-	
非控股權益於報告日期的累積結餘.....	90,921	90,847	101,448	101,201	114,970

下表載明上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額為除任何公司間對銷前金額：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
				(未經審核)	
收入.....	128,515	136,119	141,386	112,140	123,355
總開支.....	44,684	71,182	74,493	54,196	52,648
年內／期內綜合收益總額.....	28,670	31,661	35,335	34,512	45,074
流動資產.....	124,299	634,120	681,150	690,724	734,580
非流動資產.....	136,946	127,658	116,631	116,566	112,148
流動負債.....	52,845	53,627	55,354	64,627	58,168
非流動負債.....	-	500,000	500,000	500,000	500,000
經營活動（所用）／所得					
現金流量淨額.....	(13,628)	36,929	54,998	34,445	84,861
投資活動所用現金淨額.....	(5,797)	(6,228)	(7,406)	(4,028)	(3,528)
融資活動所得／（所用）現金流量淨額	29,931	(26,575)	(43,969)	(33,335)	(31,686)
現金及現金等值物增加／（減少）淨額	10,506	4,126	3,623	(2,918)	(49,647)

II. 財務資料附註（續）

2.1 編製基準

財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的標準及詮釋及仍生效的、經由國際會計準則委員會批准的國際會計準則（「國際會計準則」）及常務詮釋委員會詮釋）編製。貴集團編製有關期間的財務資料時已提早採納於2013年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

除投資物業及若干可供出售投資按公平值計量外，財務資料乃根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，財務資料以人民幣列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

2.2 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節更詳盡描述的重組，貴公司已按不同階段進行一連串重組步驟。除收購大連海昌發現王國主題公園有限公司（「發現王國」）及重慶加勒比海旅遊發展有限公司（「重慶加勒比海」）外，誠如重組第五階段所披露，貴公司已成為現時組成貴集團的附屬公司的控股公司。現時組成貴集團的公司受曲乃杰先生（「曲先生」）及其配偶共同控制。因此，就本報告而言，財務資料已運用合併會計法的原則編製，猶如重組於有關期初已完成。

貴集團於有關期間的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈列日期或自附屬公司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。貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的合併財務狀況表使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務的資產與負債。並無作出調整以反映公平值，亦無確認因重組產生的任何新資產或負債。

所有重大的集團內交易及結餘於綜合時撇銷。

由於相關收購於本報告日期尚未完成，故發現王國及重慶加勒比海的財務資料尚未於貴集團的財務資料中合併計算。

II. 財務資料附註（續）

3.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並無於財務資料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 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	金融工具 ³ 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號之修訂（2011年經修訂） 國際會計準則第19號之修訂	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號之修訂（2011年經修訂）— 投資實體 ¹ 國際會計準則第19號之修訂僱員福利— 界定福利計劃：僱 員供款 ²
國際會計準則第32號之修訂	國際會計準則第32號金融工具之修訂：呈列— 抵銷金融資 產及金融負債 ¹
國際會計準則第39號之修訂	國際會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量— 衍生 工具之更替及對沖會計處理之持續性 ¹
國際會計準則第36號之修訂	國際會計準則第36號之修訂資產減值— 非金融資產的可收 回金額披露 ¹
國際財務報告詮釋委員會第21號 2010年至2012年週期年度改進 ² 2011年至2013年週期年度改進 ²	徵費 ¹

1. 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效
2. 於2014年7月1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

貴集團正評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，惟迄今為止仍未能指出該等新訂及經修訂國際財務報告準則是否會對其經營及財務狀況有重大影響。

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 貴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 貴集團的權益持有人所控制的另一間實體後， 貴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。

合併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 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當 貴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 貴集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

附屬公司（續）

倘 貴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 貴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) 貴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 貴公司損益表內。 貴集團於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損入賬。

公平值計量

貴集團於各報告期末計量其投資物業。公平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。公平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 貴集團可進入之市場。資產或負債的公平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。

非金融資產的公平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。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，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平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 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 — 基於對公平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 — 基於對公平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， 貴集團透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

當資產（存貨、發展中物業、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平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賬。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

非金融資產減值（續）

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。

關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為與 貴集團有關連：

- (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 貴集團；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 擔任 貴集團或 貴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 貴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 貴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 貴集團或 貴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。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程、安裝中的機器及設備外，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，貴集團確認該等部份為有特定使用年期的個別資產入賬並作相應折舊處理。

折舊乃按下列各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本。

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分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。

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分的物業、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平值列賬。

投資物業公平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。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

投資物業（續）

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平值。如一項由 貴集團作為業主佔用的物業成為一項投資物業， 貴集團按「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平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平值與其之前的賬面值之間的差額在損益表內確認。

無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於首次確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。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：

計算機軟件 5年至10年

計算機軟件

收購計算機軟件的支出使用直線法於5至10年的估計可使用年期內資本化及攤銷。

租賃

凡資產擁有權帶來的絕大部分回報及風險仍歸於 貴集團（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（不包括利息部分）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分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 貴集團為出租人， 貴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 貴集團為承租人，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分可靠地分配時，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。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

發展中物業

發展中物業擬於落成後出售。

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營運週期方告落成，否則相關發展中物業列為流動資產。物業於落成時轉至持作出售落成物業。

建築合約

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

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

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

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為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，將按公平值加（與收購金融資產有關的）交易成本計量，惟按公平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 貴公司承諾購入或售出资產的日期）確認。以常規方式購買及出售指購入或售出金融資產須於一般由市場規例或慣例指定的期間內交付資產的交易。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

貸款及應收款項

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

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

投資及其他金融資產（續）

可供出售金融投資

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，又非指定為按公平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平值計量，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平值無法可靠計量，因為(a)合理的公平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平值估計，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）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）將終止確認（即從 貴集團的合併財務狀況表中剔除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「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) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴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分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團將以 貴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， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

金融資產減值

貴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，貴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。倘貴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貴集團，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）顯示貴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。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因公平值無法可靠計量而未按公平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。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

金融資產減值（續）

可供出售金融投資

對於可供出售金融投資，貴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）與當時公平值的差額，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平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」指相對於其公平值低於其成本期間。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平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。減值後公平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平值確認，貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

貴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、應付關連人士款項以及計息銀行及其他借貸。

後續計量

視乎金融負債的分類，金融負債的計量方法如下：

貸款及借貸

首次確認後，計息貸款及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。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

金融負債（續）

財務擔保合約

貴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平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，貴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分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關取代或修訂視以終止確認原有負債及確認新負債方式處理，而相關賬面值的差額會於損益表內確認。

抵銷金融工具

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

存貨

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

現金及現金等值物

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

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

撥備

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

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

撥備（續）

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 貴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。

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分遞延稅項資產，則相應調減。相反，之前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動用全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產及負債根據於報告日期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。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

所得稅（續）

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，則按公平值確認政府補貼。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，則公平值計入遞延收益賬，並於有關資產估計可使用年期按等額分期撥至損益表，或自資產賬面值扣除並透過減少折舊開支的方式撥至損益。

收入確認

於經濟利益將流入 貴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分風險與回報已轉讓予買方時，惟 貴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) 酒店營運的收入於提供服務時確認。

II. 財務資料附註（續）

3.2 重大會計政策概要（續）

僱員退休福利

根據中國政府有關法規，貴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若干百分比向計劃供款，作為其退休福利撥款。貴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。

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，作為該等資產的部分成本。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。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%之間的資本化比率。

股息

董事建議派付的末期股息乃於財務狀況報表權益部分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，原因為貴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。貴公司的功能貨幣為美元。由於貴集團主要在中國內地經營業務，故貴集團的呈列貨幣為人民幣。貴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。貴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，以外幣按公平值計量的非貨幣項目以釐定公平值當日的匯率換算。

II. 財務資料附註（續）

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 貴公司的呈列貨幣，彼等的全面收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分於損益表內確認。

就合併現金流量表而言，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 貴集團的財務報表時，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 貴集團的會計政策時，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 — 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。 貴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 — 貴集團作為承租人

貴集團已就若干 貴集團機械訂立銷售及售後融資租賃租回安排。 貴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。

(iii) 投資物業與業主佔用物業之間的分類

貴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， 貴集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於 貴集團持有的其他資產。

II. 財務資料附註 (續)

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 (續)

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的不同部分。倘該等部分能獨立出售 (或根據融資租賃獨立出租), 則 貴集團會將各部分分別入賬。倘該等部分不能獨立出售, 則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時, 該物業方會視為投資物業。

貴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

貴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。 貴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 貴集團持有少於過半數投票權的實體

貴集團認為, 縱使其擁有少於50%投票權, 卻控制四維影院。此乃由於 貴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。

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. 財務資料附註（續）

4. 重大會計判斷及估計（續）

估計不確定因素（續）

(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，貴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」）

貴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」）

貴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。貴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。

(vi) 投資物業公平值估計

在缺乏活躍市場上同類物業現行價格的情況下，貴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

II. 財務資料附註 (續)

4. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素 (續)

(vi) 投資物業公平值估計 (續)

- (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2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的投資物業的賬面值分別為人民幣460,767,000元、人民幣872,000,000元、人民幣1,143,000,000元及人民幣1,350,000,000元。有關用於公平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

貴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平值變動。當公平值下降，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

貴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，可收回金額為其公平值減出售成本與其使用價值的較高者。公平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。

(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

貴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。

II. 財務資料附註（續）

5. 經營分部資料

就管理目的而言，貴集團按產品及服務分為不同的業務單位，並已分為三個可報告經營分部如下：

- (a) 公園營運分部，從事開發、建設及營運娛樂主題公園；
- (b) 物業發展及持有分部，從事管理貴集團已發展及經營物業作潛在的租金收入及資本升值；及
- (c) 其他分部，從事酒店營運及向賓客提供服務。

管理層單獨監察貴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利潤評估，以計量持續經營業務的經調整稅前利潤。

分部資產不包括無形資產、可供出售投資、貿易應收款項及應收票據、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、應收關連人士及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，貴集團的負債按集體基準管理。

由於貴集團來自外部客戶的收入超過90%於中國內地賺取及貴集團超過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。

II. 財務資料附註 (續)

5. 經營分部資料 (續)

經營分部

下表呈列 貴集團經營分部於有關期間的收入、利潤及若干資產、負債及開支的資料：

	物業發展及		其他	總計
	公園營運	持有		
截至2010年12月31日止年度	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	386,260	412,952	—	799,212
分部間銷售	—	—	—	—
總收入	386,260	412,952	—	799,212
<u>對賬：</u>				
分部間銷售的抵銷				—
來自持續經營業務的收入				799,212
分部業績	206,724	210,500	—	417,224
<u>對賬：</u>				
未分配收入				81,934
未分配開支				(152,211)
財務成本				(52,218)
稅前利潤				294,729
2010年12月31日				
分部資產	1,720,326	1,587,156	—	3,307,482
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配資產				1,653,648
總資產				4,961,130
分部負債	—	—	—	—
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				4,020,015
總負債				4,020,015
截至2010年12月31日止年度				
其他分部資料				
於損益表確認的減值虧損	19,182	—	—	19,182
折舊及攤銷				
未分配				15
分部	58,972	—	—	58,972
資本開支*				
未分配				23
分部	746,418	19,800	—	766,218

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及其他無形資產。

II. 財務資料附註(續)

5. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	公園營運	物業發展及 持有	其他	總計
截至2011年12月31日止年度	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	536,350	146,947	434	683,731
分部間銷售	—	—	—	—
總收入	536,350	146,947	434	683,731
<u>對賬：</u>				
分部間銷售的抵銷				—
來自持續經營業務的收入				683,731
分部業績	243,009	57,055	(406)	299,568
<u>對賬：</u>				
未分配收入				163,790
未分配開支				(205,135)
財務成本				(142,233)
稅前利潤				116,080
2011年12月31日				
分部資產	2,264,878	1,862,693	—	4,127,571
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配資產				3,430,688
總資產				7,558,259
分部負債	—	—	—	—
<u>對賬：</u>				
公司及其他未分配負債				6,895,068
總負債				6,895,068
截至2011年12月31日止年度				
其他分部資料				
於損益表確認的減值虧損	96	—	—	96
折舊及攤銷				
未分配				39
分部	94,596	—	—	94,596
資本開支*				
未分配				89
分部	630,364	2,949	—	633,313

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及其他無形資產。

II. 財務資料附註(續)

5. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	公園營運	物業發展及 持有	其他	總計
截至2012年12月31日止年度	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
<u>對賬:</u>				
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
<u>對賬:</u>				
未分配收入				309,435
未分配開支				(220,762)
財務成本				(301,296)
稅前利潤				187,044
2012年12月31日				
分部資產	2,182,401	2,261,918	—	4,444,319
<u>對賬:</u>				
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
<u>對賬:</u>				
公司及其他未分配負債				6,597,112
總負債				6,603,324
截至2012年12月31日止年度				
其他分部資料				
於損益表內確認的減值虧損	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、預付土地租賃付款、投資物業及其他無形資產。

II. 財務資料附註(續)

5. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	公園營運	物業發展 及持有	其他	總計
截至2013年9月30日止九個月	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	590,114	147,046	42,008	779,168
分部間銷售	—	—	—	—
總收入	590,114	147,046	42,008	779,168
對賬：				
分部間銷售的抵銷				—
來自持續經營業務的收入				779,168
分部業績	328,689	63,187	974	392,850
對賬：				
未分配收入				211,884
未分配開支				(146,949)
財務成本				(282,105)
稅前利潤				175,680
2013年9月30日				
分部資產	2,222,790	2,423,653	—	4,646,443
對賬：				
公司及其他未分配資產				3,002,274
總資產				7,648,717
分部負債	—	—	8,593	8,593
對賬：				
分部間應付款項的抵銷				—
公司及其他未分配負債				6,452,692
總負債				6,461,285
截至2013年9月30日止九個月				
其他分部資料				
折舊及攤銷				
未分配				19
分部	93,541	—	—	93,541
資本開支*				
未分配				—
分部	117,018	102,933	—	219,951

* 資本開支包括的增添物業、廠房及設備以及投資物業。

II. 財務資料附註（續）

5. 經營分部數據（續）

經營分部（續）

截至2012年9月30日止九個月 (未經審核)	物業發展及			總計
	公園營運	持有	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入				
銷售予外部客戶	512,693	122,116	5,111	639,920
分部間銷售	3,468	—	—	3,468
總收入	516,161	122,116	5,111	643,388
<u>對賬：</u>				
分部間銷售的抵銷				(3,468)
來自持續經營業務的收入				639,920
分部業績	247,484	56,010	206	303,700
<u>對賬：</u>				
未分配收入				159,414
未分配開支				(163,238)
財務成本				(229,097)
稅前溢利				70,779
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				18
分部	89,703	—	—	89,703
資本開支*				
未分配				57
分部	73,808	73,128	—	146,936

* 資本開支包括物業、廠房及設備、預付土地租賃付款、投資物業及其他無形資產的增添。

關於主要客戶的資料

並無呈列有關主要客戶的信息，原因為並無單一客戶於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年9月30日止九個月佔貴集團收益超過10%。

II. 財務資料附註 (續)

6. 收入、其他收入及收益

收入 (亦即 貴集團的營業額) 為於有關期間來自娛樂主題公園營運的門票銷售及餐廳及百貨店營運的貨品銷售的收入、來自酒店營運及物業銷售的收入, 以及已收及應收投資物業的租金收入及適當比例的建築合約的合約收入的總額, 扣除營業稅及其他附加費。

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
<u>收入</u>					
門票銷售	357,073	489,248	577,353	470,118	542,013
物業銷售	397,793	133,002	230,305	105,516	125,533
食物及飲品銷售	21,163	28,066	33,373	27,269	30,574
貨品銷售	8,024	19,036	22,681	15,306	17,527
租金收入	7 15,159	13,945	19,789	16,600	21,513
建築合約	—	—	3,480	3,477	40,212
來自酒店營運的收入	—	434	2,033	1,634	1,796
	<u>799,212</u>	<u>683,731</u>	<u>889,014</u>	<u>639,920</u>	<u>779,168</u>
<u>其他收入</u>					
政府補貼	33 11,793	18,642	17,511	13,644	8,949
利息收入	7 1,173	569	547	267	3,398
來自關連公司的利息收入	7 —	31,816	123,738	74,019	123,057
來自保險索償的收入	10,037	5,244	7,757	6,198	7,164
佣金收入	3,994	—	—	—	—
其他	987	1,206	1,297	888	4,311
	<u>27,984</u>	<u>57,477</u>	<u>150,850</u>	<u>95,016</u>	<u>146,879</u>
<u>收益</u>					
投資物業的公平值					
收益/(虧損)	15 7,234	(15,716)	143,149	49,284	56,067
出售物業、廠房及設備的收益	—	—	11,765	11,443	—
於發展中物業重新分類至投資					
物業時的重估收益	21 46,716	122,029	3,551	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	20 —	—	—	—	8,938
其他	—	—	120	120	—
	<u>53,950</u>	<u>106,313</u>	<u>158,585</u>	<u>64,398</u>	<u>65,005</u>
	<u>81,934</u>	<u>163,790</u>	<u>309,435</u>	<u>159,414</u>	<u>211,884</u>

II. 財務資料附註(續)

7. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤於扣除／(計入)以下各項後達致：

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
已售物業成本	202,452	89,892	121,805	66,106	83,859
已售商品成本	5,472	14,339	12,117	9,936	9,503
提供服務成本	174,064	279,842	355,425	260,178	292,956
折舊	14 48,910	84,628	112,893	82,822	85,612
預付土地租賃付款攤銷	16 10,062	9,968	9,962	6,881	7,929
賺取租金收入的物業的					
直接營運開支	7	355	445	—	48
無形資產攤銷	17 15	39	24	18	19
持作出售落成物業的					
減值撥備／(撥備撥回)	20 6,642	(6,642)	—	—	—
存貨撥備／(撥備撥回)	23 2,009	96	(363)	(262)	(695)
貿易應收款項減值	24 —	—	3,214	3,214	—
其他應收款項減值／(撥回)	25 10,531	(1,113)	—	—	—
物業的經營租賃下的					
最低租賃付款	100	3,649	2,346	1,830	1,849
匯兌差額淨額	—	—	2,173	—	(242)
僱員福利開支					
(不包括董事酬金)：					
薪金及工資	44,496	95,521	110,877	61,190	62,892
花紅	5,097	7,022	12,758	1,308	1,937
退休福利計劃供款	4,100	10,433	12,789	8,367	8,955
	<u>53,693</u>	<u>112,976</u>	<u>136,424</u>	<u>70,865</u>	<u>73,784</u>
投資物業公平值(收益)／虧損	15 (7,234)	15,716	(143,149)	(49,284)	(56,067)
於發展中物業重新分類至					
投資物業時的重估收益	21 (46,716)	(122,029)	(3,551)	(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	20 —	—	—	—	(8,938)
租金收入	6 (15,159)	(13,945)	(19,789)	(16,600)	(21,513)
利息收入	6 (1,173)	(569)	(547)	(267)	(3,398)
來自關聯公司的利息收入	6 —	(31,816)	(123,738)	(74,019)	(123,057)
出售物業、廠房及設備項目的					
虧損／(收益)	<u>2,093</u>	<u>959</u>	<u>(11,765)</u>	<u>(11,443)</u>	<u>42</u>

II. 財務資料附註（續）

8. 財務成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行貸款及其他借款的利息	90,082	175,365	358,357	273,526	334,253
融資租賃的利息	—	—	11,271	8,932	10,955
並非透過損益按公平值列賬的金融負債的 總利息開支	90,082	175,365	369,628	282,458	345,208
減：資本化利息	(37,864)	(33,132)	(68,332)	(53,361)	(63,103)
	<u>52,218</u>	<u>142,233</u>	<u>301,296</u>	<u>229,097</u>	<u>282,105</u>

9. 董事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，董事於有關期間的酬金披露如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	—	—	—	—	60
表現掛鈎花紅*	—	—	—	—	—
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60</u>

(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2014年2月23日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間並無應付獨立非執行董事的其他酬金。

II. 財務資料附註 (續)

9. 董事酬金及五大最高薪酬僱員的酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現 掛鈎花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總酬金
	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
截至2010年 12月31日止年度						
執行董事：						
王旭光先生	-	-	-	-	-	-
趙文敬先生	-	-	-	-	-	-
曲乃強先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：						
曲乃杰先生	-	-	-	-	-	-
井上亮先生	-	-	-	-	-	-
袁兵先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至2011年 12月31日止年度						
執行董事：						
王旭光先生	-	-	-	-	-	-
趙文敬先生	-	-	-	-	-	-
曲乃強先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：						
曲乃杰先生	-	-	-	-	-	-
井上亮先生	-	-	-	-	-	-
袁兵先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至2012年 12月31日止年度						
執行董事：						
王旭光先生	-	-	-	-	-	-
趙文敬先生	-	-	-	-	-	-
曲乃強先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：						
曲乃杰先生	-	-	-	-	-	-
井上亮先生	-	-	-	-	-	-
袁兵先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至2013年 9月30日止九個月						
執行董事：						
王旭光先生	-	-	-	-	-	-
趙文敬先生	-	60	-	-	-	60
曲乃強先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60</u>
非執行董事：						
曲乃杰先生	-	-	-	-	-	-
井上亮先生	-	-	-	-	-	-
袁兵先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

II. 財務資料附註（續）

9. 董事酬金及五大最高薪酬僱員的酬金（續）

(b) 執行董事及非執行董事（續）

	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	表現 掛鈎花紅	股權結算 購股權開支	退休福利 計劃供款	總酬金
	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
截至2012年 9月30日止九個月 (未經審核)						
執行董事：						
王旭光先生	-	-	-	-	-	-
趙文敬先生	-	-	-	-	-	-
曲乃強先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：						
曲乃杰先生	-	-	-	-	-	-
井上亮先生	-	-	-	-	-	-
袁兵先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於有關期間內，並無任何安排據此董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 五大最高薪酬僱員

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月，5名本身並非貴公司董事亦非主要行政人員的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
薪金、津貼及實物福利	1,136	1,120	1,163	872	1,165
表現掛鈎花紅	510	526	574	-	-
退休福利計劃供款	76	137	133	100	116
	<u>1,722</u>	<u>1,783</u>	<u>1,870</u>	<u>972</u>	<u>1,281</u>

全體非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的酬金屬零至人民幣1,000,000元的範圍。

II. 財務資料附註 (續)

10. 所得稅

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月，中國企業所得稅撥備按 貴集團於中國內地的附屬公司的應課稅利潤以25%的適用所得稅率作出。

根據1994年1月1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1995年1月27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。

貴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 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

於合併損益表內的所得稅為：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
即期 — 中國內地：					
年內／期內支出	88,860	20,059	42,335	36,911	34,376
土地增值稅	44,609	13,061	11,154	15	7,342
遞延稅項 (附註19)	(21,850)	37,470	54,682	4,932	29,572
年內／期內稅項支出總額	<u>111,619</u>	<u>70,590</u>	<u>108,171</u>	<u>41,858</u>	<u>71,290</u>

使用法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與稅項開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
稅前利潤	294,729	116,080	187,044	70,779	175,680
按法定所得稅率	73,682	29,020	46,761	17,695	43,920
未確認的稅項虧損	8,819	37,937	51,158	18,018	22,568
來自過往期間未動用的稅項虧損	(6,261)	(6,924)	(407)	—	—
毋須課稅收入	—	—	(10,605)	(7,646)	(9,838)
不可扣稅開支	1,922	761	12,899	13,781	9,133
小計	78,162	60,794	99,806	41,848	65,783
土地增值稅撥備	44,609	13,061	11,154	15	7,342
土地增值稅的稅務影響	(11,152)	(3,265)	(2,789)	(5)	(1,835)
年內／期內的稅項支出	<u>111,619</u>	<u>70,590</u>	<u>108,171</u>	<u>41,858</u>	<u>71,290</u>

II. 財務資料附註（續）

10. 所得稅（續）

於合併財務狀況表內的應付稅項為：

應付稅項

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅	249,647	239,355	184,648	199,312
土地增值稅	48,502	59,066	67,100	37,327
	<u>298,149</u>	<u>298,421</u>	<u>251,748</u>	<u>236,639</u>

11. 股息

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
中期	—	—	—	—	—
擬派末期	66,860	9,572	6,653	6,653	—
	<u>66,860</u>	<u>9,572</u>	<u>6,653</u>	<u>6,653</u>	<u>—</u>

鑒於股息率和可收股息的股份數目等信息就本報告而言並無意義，因此並無呈列這些信息。

12. 貴公司擁有人應佔利潤

自2011年11月2日（註冊成立日期）至2011年12月31日、截至2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月 貴公司擁有人應佔虧損分別為人民幣57,000元、人民幣13,957,000元、人民幣11,474,000元及人民幣1,142,000元，並已於 貴公司財務報表中處理。

13. 每股盈利／（虧損）

由於各有關期間期末的股份數目與緊隨全球發售完成後的股份數目（見招股章程「股本」一節中更詳盡的解釋）有差別，就本報告而言，載列每股盈利資料並無意義，故此並無呈列有關資料。

II. 財務資料附註(續)

14. 物業、廠房及設備

	公園及 其他樓宇	機器	汽車	辦公室設備 及傢俬	牲畜	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2010年1月1日.....	636,182	335,809	14,892	52,167	65,691	534,803	1,639,544
增添.....	909	1,733	4,245	5,930	13,840	719,761	746,418
轉撥.....	657,940	206,828	—	—	—	(864,768)	—
出售.....	(555)	(1,261)	(411)	(54)	(3,727)	(4,878)	(10,886)
出售附屬公司(附註37).....	(365,213)	(69,944)	(3,110)	(15,185)	—	(176,149)	(629,601)
於2010年12月31日							
及2011年1月1日.....	929,263	473,165	15,616	42,858	75,804	208,769	1,745,475
增添.....	376,111	56,708	4,469	3,901	36,875	152,300	630,364
轉撥.....	281,809	62,945	—	1,903	—	(346,657)	—
出售.....	—	—	(667)	(292)	(1,670)	—	(2,629)
於2011年12月31日							
及2012年1月1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2012年12月31日							
及2013年1月1日.....	1,618,031	597,973	19,845	50,103	123,294	17,098	2,426,344
增添.....	91,158	6,883	566	2,057	6,761	9,593	117,018
轉撥.....	1,226	—	—	—	—	(1,226)	—
出售.....	—	(1,182)	(305)	(76)	(5,233)	—	(6,796)
於2013年9月30日.....	1,710,415	603,674	20,106	52,084	124,822	25,465	2,536,566
累積折舊							
於2010年1月1日.....	(62,363)	(219,277)	(8,736)	(32,650)	(46,756)	—	(369,782)
年內折舊.....	(15,390)	(19,128)	(1,900)	(1,725)	(10,767)	—	(48,910)
出售.....	(865)	1,261	372	48	2,696	—	3,512
出售附屬公司(附註37).....	4,313	3,584	984	1,011	—	—	9,892
於2010年12月31日							
及2011年1月1日.....	(74,305)	(233,560)	(9,280)	(33,316)	(54,827)	—	(405,288)
年內折舊.....	(34,157)	(26,941)	(2,319)	(4,064)	(17,147)	—	(84,628)
出售.....	—	—	293	281	1,096	—	1,670
於2011年12月31日							
及2012年1月1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2012年12月31日							
及2013年1月1日	(141,391)	(298,606)	(13,620)	(40,179)	(90,266)	—	(584,062)
期內折舊.....	(30,935)	(34,653)	(1,279)	(2,873)	(15,872)	—	(85,612)
出售.....	—	1,163	166	56	4,833	—	6,218
於2013年9月30日.....	(172,326)	(332,096)	(14,733)	(42,996)	(101,305)	—	(663,456)
賬面淨值							
於2010年12月31日.....	854,958	239,605	6,336	9,542	20,977	208,769	1,340,187
於2011年12月31日.....	1,478,721	332,317	8,112	11,271	40,131	14,412	1,884,964
於2012年12月31日.....	1,476,640	299,367	6,225	9,924	33,028	17,098	1,842,282
於2013年9月30日.....	1,538,089	271,578	5,373	9,088	23,517	25,465	1,873,110

II. 財務資料附註 (續)

14. 物業、廠房及設備 (續)

貴集團於中國內地的酒店物業、公園及其他物業所處的土地按中期租賃持有。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日列入物業、廠房及設備的若干機器的賬面淨值分別為零、人民幣167,606,000元、人民幣154,152,000元及人民幣213,782,060元，此等項目乃按融資租賃持有。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日賬面值分別人民幣371,006,000元、人民幣1,037,242,000元、人民幣1,237,807,000元及人民幣1,182,791,000元的物業、廠房及設備已抵押作獲取授予貴集團的銀行融資的抵押品(附註31)。

15. 投資物業

	落成	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日.....	493,459	—	493,459
增添.....	19,800	—	19,800
從發展中物業重新分類(附註21).....	122,398	—	122,398
出售附屬公司(附註37).....	(182,124)	—	(182,124)
公平值調整的淨收益(附註6).....	7,234	—	7,234
於2010年12月31日及2011年1月1日.....	460,767	—	460,767
增添.....	2,949	—	2,949
從發展中物業重新分類(附註21).....	—	424,000	424,000
公平值調整的淨虧損(附註6).....	(15,716)	—	(15,716)
於2011年12月31日及2012年1月1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21).....	20,978	—	20,978
完成後轉讓.....	203,294	(203,294)	—
公平值調整的淨收益/(虧損)(附註6).....	145,425	(2,276)	143,149
於2012年12月31日及2013年1月1日.....	819,000	324,000	1,143,000
增添.....	62,996	39,937	102,933
從持作出售落成物業重新分類(附註20).....	48,000	—	48,000
完成後轉讓.....	363,937	(363,937)	—
公平值調整的淨收益(附註6).....	56,067	—	56,067
於2013年9月30日.....	1,350,000	—	1,350,000

貴集團位於中國內地的投資物業乃按中期租賃持有。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40(a)。

於2010年、2011年及2012年，貴集團將若干發展中物業轉撥為投資物業。物業於改變用途的日期由獨立專業估值師Censere (Far East) Limited, Debenham Tie Leung Shenzhen Valuation Company Ltd — 北京分行(「戴德梁行」)分別於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度進行重估。該等物業於該日的公平值與當時賬面值的差額分別為人民幣46,716,000元、人民幣122,029,000元及人民幣3,551,000元，並已分別於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度的損益表內確認。

截至2013年9月30日止九個月，貴集團將若干持作出售的落成物業轉換為投資物業。該等物業已於其用途變更之日經戴德梁行重新估值。物業於該日的公平值與其當時賬面值之間的差異人民幣8,938,000元已於截至2013年9月30日止九個月的損益表中確認。

II 財務資料附註（續）

15. 投資物業（續）

獨立專業合資格估值師Censere (Far East) Limited於2010年12月31日按公開市場及現有用途基準對 貴集團的投資物業進行重估。

戴德梁行於2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日按公開市場及現有用途基準對 貴集團的投資物業進行重估。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，列於落成投資物業項目內為賬面值分別為人民幣256,421,000元、人民幣130,000,000元、人民幣321,000,000元及人民幣336,000,000元的若干樓宇，於該等日期並未就此等物業取得房產證。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日賬面值分別為人民幣204,346,000元、人民幣496,000,000元、人民幣393,116,000元及人民幣530,116,000元的投資物業已抵押作授予 貴集團的一般銀行融資的抵押品（附註31）。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日賬面值分別為人民幣151,980,000元、人民幣30,116,000元、零及零的投資物業已抵押作授予海昌企業發展有限公司（曲先生作為股權持有人擁有該公司的實益權益）的一般銀行融資的抵押品（附註42(a) (xii)）。

公平值等級

下表列明 貴集團的投資物業的公平值計量等級：

使用以下各項於2010年12月31日進行的公平值計量			
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
經常性公平值計量：			
商用物業	—	—	460,767
			460,767
使用以下各項於2011年12月31日進行的公平值計量			
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
經常性公平值計量：			
商用物業	—	—	872,000
			872,000
使用以下各項於2012年12月31日進行的公平值計量			
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
經常性公平值計量：			
商用物業	—	—	1,143,000
			1,143,000

II 財務資料附註（續）

15. 投資物業（續）

公平值等級（續）

下表所列為 貴集團投資物業的公平值計量等級：

	使用以下各項於2013年9月30日進行的公平值計量			
	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
經常性公平值計量：				
商用物業	—	—	1,350,000	1,350,000

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，第一級及第二級公平值計量工具之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級。

分類至公平值等級第三級內的公平值計量的對賬：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	493,459	460,767	872,000	1,143,000
添置	19,800	2,949	106,873	102,933
重新分類發展中物業	122,398	424,000	20,978	—
重新分類持作出售的落成物業	—	—	—	48,000
出售附屬公司	(182,124)	—	—	—
於損益中的其他收入確認的公平值 調整所得收益／(虧損) 淨額	7,234	(15,716)	143,149	56,067
於12月31日／9月30日的賬面值	<u>460,767</u>	<u>872,000</u>	<u>1,143,000</u>	<u>1,350,000</u>

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2010年12月31日止年度	收益法	市場每月租金率	45-67.5
		(人民幣元／平方米)	
		長期空置率	8.3%
		市場化率	3%-4%
	市場比較法	市場單位銷售率	12,500-14,650
		(人民幣元／平方米)	

II 財務資料附註（續）

15. 投資物業（續）

公平值等級（續）

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2011年12月31日止年度	收益法	市場每月租金率	42-113
		（人民幣元／平方米）	
		租金增長（每年）	2%-3%
		長期空置率	5%
		資本化率	6%-7%
	市場比較法	市場單位銷售率	7,799-20,800
		（人民幣元／平方米）	
截至2012年12月31日止年度	收益法	市場每月租金率	42-101
		（人民幣元／平方米）	
		租金增長（每年）	2%-3%
		長期空置率	5%
		資本化率	6%-7%
	市場比較法	市場單位銷售率	7,734-21,400
		（人民幣元／平方米）	
截至2013年9月30日止九個月	收益法	市場每月租金率	44-95
		（人民幣元／平方米）	
		資本化率	4.5%-6.5%

根據收益法，公平值乃採用假設有關於所有權的利益及負債超過資產的壽命（包括退出價值或終端價值）進行估計。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、租約續租及相關續租、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平值大幅增加（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平值大幅減少（增加）。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致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。

市場單位銷售率大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。

II 財務資料附註（續）

16. 預付土地租賃付款

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面值	384,723	351,818	341,850	324,995
增添	—	—	5,469	—
出售	—	—	(12,362)	—
出售附屬公司（附註37）	(22,843)	—	—	—
年內／期內攤銷	(10,062)	(9,968)	(9,962)	(7,929)
年末／期末的賬面值	351,818	341,850	324,995	317,066
列入預付款項、按金及其他應收款項內的即期部分（附註25）	(9,716)	(9,644)	(9,957)	(9,924)
非即期部分	342,102	332,206	315,038	307,142

貴集團的租賃土地位於中國內地及按長期租賃持有。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，於土地租賃中的權益分別為人民幣153,114,000元、人民幣214,792,000元、人民幣208,481,000元及人民幣201,332,000元已抵押作授予貴集團的銀行融資的抵押品（附註31）。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，貴集團將於土地租賃中的權益分別為人民幣71,814,000元、零、零及零抵押作授予海昌企業發展的銀行融資的抵押品（附註42(a) (xii)）。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日賬面值為人民幣46,027,000元、人民幣44,547,000元、人民幣43,067,000元及人民幣42,179,000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，貴集團可能因延遲施工而受到相關政府部門的處罰。經考慮貴公司法律顧問的建議，貴公司董事認為罰款甚微，毋須計提撥備。截至2013年9月30日，土地上相關公園及配套設施的建設已完成。

II 財務資料附註（續）

17. 無形資產

無形資產包括可使用年期為5年至10年的計算機軟件。無形資產的變動分析如下：

	計算機軟件 人民幣千元
於2010年12月31日	
於2010年1月1日，扣除累積攤銷	658
增添	23
出售附屬公司 (附註37)	(631)
攤銷	(15)
於2010年12月31日，扣除累積攤銷	<u>35</u>
於2010年12月31日	
成本	73
累積攤銷	(38)
賬面淨值	<u>35</u>
2011年12月31日	
於2011年1月1日，扣除累積攤銷	35
增添	89
攤銷	(39)
於2011年12月31日，扣除累積攤銷	<u>85</u>
於2011年12月31日	
成本	162
累積攤銷	(77)
賬面淨值	<u>85</u>
2012年12月31日	
於2012年1月1日，扣除累積攤銷	85
增添	62
攤銷	(24)
於2012年12月31日，扣除累積攤銷	<u>123</u>
於2012年12月31日	
成本	224
累積攤銷	(101)
賬面淨值	<u>123</u>
2013年9月30日	
於2013年1月1日，扣除累積攤銷	123
攤銷	(19)
於2013年9月30日，扣除累積攤銷	<u>104</u>
於2013年9月30日	
成本	224
累積攤銷	(120)
賬面淨值	<u>104</u>

II 財務資料附註（續）

18. 可供出售投資

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期				
銀行結構性產品，按公平值.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>180,182</u>	<u>200</u>

結餘為到期日在一年內的保本結構性產品。

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期				
非上市股權投資，按成本	<u>19,170</u>	<u>19,170</u>	<u>19,170</u>	<u>19,170</u>

貴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減值虧損列賬，因為合理公平值估計的範圍太廣，董事認為無法可靠地計量其公平值。

II 財務資料附註（續）

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	已確認 租金收入	投資物業的 折舊撥備	折舊撥備 超出相關折舊	投資物業 公平值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日.....	4,676	2,030	3,090	224	50,088	60,108
於損益表中扣除／(計入)						
(附註10)	9,466	998	1,435	(224)	13,488	25,163
於2010年12月31日						
及2011年1月1日	14,142	3,028	4,525	—	63,576	85,271
於損益表中扣除 (附註10)	7,024	22	1,830	—	27,376	36,252
於2011年12月31日						
及2012年1月1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2012年12月31日						
及2013年1月1日	38,003	2,284	8,397	6,246	127,627	182,557
於損益表中扣除 (附註10)	2,934	390	2,107	940	16,252	22,623
於2013年9月30日.....	40,937	2,674	10,504	7,186	143,879	205,180

II 財務資料附註（續）

19. 遞延稅項資產／負債（續）

遞延稅項資產

	稅項虧損	預售物業的			應計費用 及其他		總計
		客戶預付款	政府補貼	資產減值	應收賬款	折舊	
	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2010年1月1日.....	13,928	18,140	161,894	13,490	8,747	601	216,800
於損益表中計入／(扣除)							
(附註10)	(7,245)	1,995	41,395	501	9,881	486	47,013
出售附屬公司 (附註37)	(6,683)	(15,951)	(43,644)	(11,829)	(2,538)	-	(80,645)
於2010年12月31日							
及2011年1月1日	-	4,184	159,645	2,162	16,090	1,087	183,168
於損益表中計入／(扣除)							
(附註10)	-	4,046	(7,881)	(1,635)	4,349	(97)	(1,218)
於2011年12月31日							
及2012年1月1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2012年12月31日							
及2013年1月1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)	889	(2,785)	288	(174)	(5,136)	(31)	(6,949)
於2013年9月30日	12,131	3,540	149,293	262	15,716	411	181,353

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 貴集團遞延稅項結餘作出的分析：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表內已確認的				
淨遞延稅項資產	129,854	90,609	70,753	54,769
於合併財務狀況表內已確認的				
淨遞延稅項負債	(31,957)	(30,182)	(65,008)	(78,596)
	97,897	60,427	5,745	(23,827)

II 財務資料附註（續）

19. 遞延稅項資產／負債（續）

並無就以下各項確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未就遞延稅項資產確認的稅項虧損	35,276	151,748	202,564	90,272

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其未來應課稅利潤。

由於不認為可能有應課稅利潤可供動用以上項目，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2008年1月1日起生效，且適用於2007年12月31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 貴集團而言，適用稅率為10%。因此， 貴集團須就自2008年1月1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2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，並無就 貴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 貴公司董事會之決議案，該等附屬公司將不會於可預見的未來分派直至2013年12月31日的有關盈利。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日，並未就與中國內地附屬公司投資有關的暫時差額確認遞延稅項負債的總額為約零、人民幣73,720,000元、人民幣88,575,000元、人民幣137,990,000元及人民幣209,074,000元。

20. 持作出售的落成物業

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面值	201,081	504,332	416,011	470,871
自持作發展物業轉撥 (附註21)	505,703	1,571	176,665	1,948
重新分類至投資物業 (附註15)	-	-	-	(48,000)
持作銷售的落成物業的公平值變動	-	-	-	8,938
於本年內／期內確認 (附註7)	(195,810)	(96,534)	(121,805)	(83,859)
	510,974	409,369	470,871	349,898
物業減值 (撥備)／撥備撥回	(6,642)	6,642	-	-
於年末／期末的賬面值	504,332	416,011	470,871	349,898

20. 持作出售的落成物業（續）

持作出售的落成物業減值撥備變動如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	6,642	—	—
減值撥備／(撥回) (附註7)	6,642	(6,642)	—	—
於12月31日／9月30日的賬面值	6,642	—	—	—

21. 發展中物業

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	2,316,089	622,057	574,682	648,047
增添	400,328	256,167	267,753	77,656
發展中物業重新分類至投資物業				
的公平值變動 (附註6)	46,716	122,029	3,551	—
重新分類至投資物業 (附註15)	(122,398)	(424,000)	(20,978)	—
轉撥至持作出售的落成物業 (附註20)	(505,703)	(1,571)	(176,665)	(1,948)
出售附屬公司 (附註37)	(1,512,975)	—	(296)	—
於12月31日／9月30日的賬面值	622,057	574,682	648,047	723,755

發展中物業位於中國內地，租賃期介乎40至70年。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日將賬面值分別為人民幣563,173,000元、人民幣28,380,000元、人民幣65,194,000元及人民幣82,441,000元的若干發展中物業抵押作為授予貴集團的銀行貸款的抵押品（附註31）。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日分別將人民幣76,189,000元、人民幣39,367,000元、人民幣496,582,000元及人民幣296,977,000元的發展中物業以零代價抵押作為授予海昌企業發展的銀行貸款的抵押品（附註42(a) (xii)）。

貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日分別將零、零、零及人民幣287,224,000元的發展中物業以零代價抵押作為授予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）的貴公司貸款的抵押品（附註42(a) (xii)）。

II 財務資料附註（續）

24. 貿易應收款項及應收票據（續）

貿易應收款項及應收票據（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：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	88,942	802	3,944	11,918
超過90日及1年內	8,311	4,448	4,472	583
超過1年	16,755	11,568	9,539	6,432
	<u>114,008</u>	<u>16,818</u>	<u>17,955</u>	<u>18,933</u>

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	—	—	—	3,214
已確認減值虧損（附註7）	—	—	3,214	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,214</u>	<u>3,214</u>

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：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦無減值	95,756	11,370	14,536	18,764
逾期1年內	12,216	4,913	3,378	126
逾期超過1年	6,036	535	41	43
	<u>114,008</u>	<u>16,818</u>	<u>17,955</u>	<u>18,933</u>

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，貿易應收款項及應收票據的賬面值與其公平值相若。

II 財務資料附註(續)

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項.....	35,422	46,611	26,563	44,158
按金及其他應收款項.....	28,024	43,084	54,148	50,385
預付土地租賃付款的即期部分(附註16) ..	9,716	9,644	9,957	9,924
	73,162	99,339	90,668	104,467
減：非即期部分.....	(30,884)	(40,322)	(18,247)	(34,568)
	<u>42,278</u>	<u>59,017</u>	<u>72,421</u>	<u>69,899</u>

其他應收款項的減值撥備的變動如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	1,113	11,644	10,531	10,531
減值撥備／(撥備撥回)(附註7).....	10,531	(1,113)	—	—
於12月31日／9月30日.....	<u>11,644</u>	<u>10,531</u>	<u>10,531</u>	<u>10,531</u>

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平值相若。

26. 應收／應付關聯公司／人士／非控股權益持有人款項

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，應收海昌集團款項為零、人民幣560,000,000元、人民幣1,030,000,000元及人民幣530,000,000元，為無抵押，按年利率介乎7.9%至16.9%計息(附註42(a)(ix))。於2012年12月31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2013年7月30日、2014年6月17日、2014年7月8日及2014年11月25日到期償付。截至2013年9月30日止九個月，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2014年6月4日，將隨後結算。

於2012年12月31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2013年3月到期償付以及償還日期隨後延遲至2013年12月，並已於隨後結算。

除上述者外，與關聯公司／人士／非控股權益持有人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平值相若。

II 財務資料附註(續)

27. 已抵押存款以及現金及現金等值物

貴集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	109,649	119,177	406,326	592,997
以人民幣計值.....	109,649	119,177	375,776	305,663
以美元計值.....	—	—	30,550	287,334
現金及銀行結餘.....	109,649	119,177	406,326	592,997

貴公司

	於12月31日		於9月30日
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	—	2,550	684
以美元計值.....	—	2,550	684

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，貴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：

貴集團

	於12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	109,649	119,177	406,326	592,997
原到期日少於三個月的定期存款.....	—	—	—	1
	109,649	119,177	406,326	592,997
減：有抵押銀行結餘.....	2,582	3,632	2,286	2,291
現金及現金等值物.....	107,067	115,545	404,040	590,706

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的銀行存款分別為人民幣1,101,000元、人民幣905,000元、人民幣207,000元及人民幣207,000元已抵押作為授予貴集團票據融資的抵押品(附註28)。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的銀行存款分別為人民幣532,000元、人民幣534,000元、人民幣537,000元及人民幣538,000元已抵押作為貴集團銀行借款的抵押品(附註31)。於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的銀行存款分別為人民幣949,000元、人民幣2,193,000元、人民幣1,542,000元及人民幣1,546,000元已抵押作為銀行貸款的抵押品，作為授予貴集團物業買家按揭融資的擔保存款。

II 財務資料附註（續）

27. 已抵押存款以及現金及現金等值物（續）

貴公司

	於12月31日		於9月30日
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	—	2,550	684

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平值相若。

28. 貿易應付款項及應付票據

貴集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於1年.....	619,770	414,440	322,723	217,052
多於1年.....	14,919	149,940	170,022	158,238
	<u>634,689</u>	<u>564,380</u>	<u>492,745</u>	<u>375,290</u>

應付票據以 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日分別為人民幣1,101,000元、人民幣905,000元、人民幣207,000元及人民幣207,000元的定期存款作為抵押（附註27）。

貿易應付款項為不計息及一般按30日至180日的賬期支付。

由於到期日相對較短，貿易應付款項及應付票據的公平值與其賬面值相若。

29. 其他應付款項及應計費用

貴集團

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項.....	133,359	228,666	169,331	172,224
應計費用.....	4,039	1,370	5,208	2,322
	<u>137,398</u>	<u>230,036</u>	<u>174,539</u>	<u>174,546</u>

貴公司

	於12月31日		於9月30日
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項.....	57	57	56

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，其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

II 財務資料附註（續）

30. 客戶預付款

客戶預付款主要指就 貴集團的預售物業收取買家的銷售款項。

31. 計息銀行及其他借貸

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應付款項 (附註32)	–	128,299	88,130	159,524
其他貸款 – 無抵押 (附註42a(viii))	–	660,000	583,000	–
其他貸款 – 有抵押	61,460	561,460	1,301,800	934,948
銀行貸款 – 有抵押	1,059,979	2,761,373	1,870,317	2,418,819
	<u>1,121,439</u>	<u>4,111,132</u>	<u>3,843,247</u>	<u>3,513,291</u>
即期：				
融資租賃應付款項 (附註32)	–	40,760	51,315	103,859
其他貸款 – 無抵押 (附註42a(viii))	–	660,000	583,000	–
其他貸款 – 有抵押	61,460	61,460	–	143,334
銀行貸款 – 有抵押	30,000	789,524	491,923	208,575
非流動貸款的即期部分				
– 有抵押	215,980	120,548	310,539	742,153
	<u>307,440</u>	<u>1,672,292</u>	<u>1,436,777</u>	<u>1,197,921</u>
非即期：				
融資租賃應付款項 (附註32)	–	87,539	36,815	55,665
其他貸款 – 有抵押	–	500,000	1,301,800	791,614
銀行貸款 – 有抵押	813,999	1,851,301	1,067,855	1,468,091
	<u>813,999</u>	<u>2,438,840</u>	<u>2,406,470</u>	<u>2,315,370</u>
須於以下期內償還：				
於1年內或於提出要求時	307,440	1,672,292	1,436,777	1,197,921
於第2年	105,480	138,365	985,335	453,914
於第3年至第5年，包括首尾兩年	153,440	1,109,229	491,896	1,441,752
超過5年	555,079	1,191,246	929,239	419,704
	<u>1,121,439</u>	<u>4,111,132</u>	<u>3,843,247</u>	<u>3,513,291</u>

II 財務資料附註（續）

31. 計息銀行及其他借貸（續）

(i) 貴集團的銀行貸款以 貴集團於各有關期間期末以下賬面值的資產作為抵押：

	附註	於12月31日			於9月30日
		2010年	2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	371,006	1,037,242	1,237,807	1,182,791
投資物業	15	204,346	496,000	393,116	530,116
預付土地租賃付款	16	153,114	214,792	208,481	201,332
發展中物業	21	563,173	28,380	65,194	82,441
已抵押銀行結餘	27	532	534	537	538

除以上已抵押的資產外，青島極地已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為人民幣61,460,000元、人民幣61,460,000元、零及零的若干借貸抵押其公園經營權以及已獲取的收入。

大連旅遊已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團的若干借貸零、零、人民幣500,000,000元及零抵押其若干附屬公司的股權。

天津極地已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為數零、人民幣465,000,000元、人民幣406,000,000元及人民幣363,700,000元的若干借貸抵押其公園經營權以及已獲取的收入。

LHT已就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為數零、人民幣500,000,000元、人民幣500,000,000元及人民幣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2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為數零、零、人民幣200,000,000元及人民幣188,772,000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2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團分別為人民幣693,020,000元、人民幣650,040,000元、人民幣600,060,000元及人民幣575,070,000元的若干借貸抵押其由2010年1月至2025年1月的銷售產生的貿易應收款項。於2010年、2011年及2012年12月31日以及於2013年9月30日，相關的貿易應收款項分別為人民幣16,327,000元、人民幣11,573,000元、人民幣13,290,000元及人民幣14,076,000元。

(ii) 於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日分別為數零、人民幣100,000,000元、人民幣590,000,000元及零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42 (a) (x)）。

(iii) 若干關聯公司及曲先生就於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日授予 貴集團的若干借貸分別為人民幣1,043,020,000元、人民幣1,725,000,000元、人民幣1,407,800,000元及人民幣933,800,000元簽署擔保書（附註42 (a)(xi)）。

(iv) 於2012年12月31日及2013年9月30日， 貴公司附屬公司的長期銀行借款人民幣5.50億元，到期日為2018年4月30日，要求 貴公司附屬公司維持資產負債率不多於75%。而 貴公司附屬公司於2012年12月31日及2013年9月30日的資產負債率高於75%，該公司有權要求加快還款。董事會已於2013年9月28日通過書面決議案提高 貴公司附屬公司的註冊資本，以降低後者的資產負債率至低於75%的水平。於2012年12月31日及2013年9月30日，非即期銀行貸款額重新分類為銀行及其他借款的即期部分。

於2013年9月30日之後，附屬公司的註冊資本從人民幣60,000,000元增至人民幣460,000,000元，以使資產負債率低於75%。此外，於2013年11月，附屬公司收到一封有關銀行發出的確認符合獲授銀行融資條款及條件的信函。

II 財務資料附註（續）

31. 計息銀行及其他借貸（續）

(v) 於2012年12月31日及2013年9月30日，授予貴集團的若干其他非即期貸款人民幣1,030,000,000元及人民幣530,000,000元已動用並按相若的相同利率借予海昌集團（附註26）。

所有貴集團的借貸均以人民幣計值。

由於到期日相對較短，貴集團的即期計息銀行及借貸的賬面值與其公平值相若。

由於按浮息計息，長期借貸的賬面值與其公平值相若。

貴集團的銀行及其他借款餘額，按浮動息率計息，惟不包括於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的銀行及其他借款分別為人民幣1,043,020,000元、人民幣2,525,040,000元、人民幣2,106,060,000元及人民幣1,470,692,000元，按固定息率計息。

貴集團銀行及其他借款的實際息率介乎以下區間：

截至2010年12月31日止年度	5.40%至12.00%
截至2011年12月31日止年度	6.12%至15.00%
截至2012年12月31日止年度	5.90%至15.00%
截至2013年9月30日止九個月	<u>6.55%至15.10%</u>

32. 融資租賃應付款項

貴集團就其若干機器訂立出售及售後租回交易以取得銀行貸款。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2010年 12月31日的 最低租賃 付款	於2010年 12月31日的 最低租賃 付款現值	於2011年 12月31日的 最低租賃 付款	於2011年 12月31日的 最低租賃 付款現值	於2012年 12月31日的 最低租賃 付款	於2012年 12月31日的 最低租賃 付款現值	於2013年 9月30日的 最低租賃 付款	於2013年 9月30日的 最低租賃 付款現值
	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
應付金額：								
於1年內	-	-	47,462	40,760	62,844	51,315	126,776	103,859
於第2年	-	-	63,283	52,413	41,154	36,815	95,353	34,336
於第3年	-	-	41,702	35,126	-	-	35,107	21,329
最低融資租賃								
付款總額	-	-	152,447	128,299	103,998	88,130	257,236	159,524
未來財務支出	-	-	(24,148)		(15,868)		(97,712)	
淨融資租賃應付								
款項總額								
(附註31)	-	-	128,299		88,130		159,524	
分類為流動負債的								
部分(附註31)	-	-	(40,760)		(51,315)		(103,859)	
非流動部分								
(附註31)	-	-	87,539		36,815		55,665	

II 財務資料附註（續）

32. 融資租賃應付款項（續）

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，貴集團的融資租賃應付款項的公平值分別約為零、人民幣128,401,000元、人民幣94,419,000元及人民幣160,826,000元。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，分別為數零、人民幣128,299,000元、人民幣88,130,000元及人民幣155,372,000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42(a)(xiii)）。

33. 政府補貼

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面值	594,763	619,634	607,053	597,017
年內收取	176,482	6,061	7,475	9,557
出售附屬公司（附註37）	(139,818)	—	—	—
於損益表內確認（附註6）	(11,793)	(18,642)	(17,511)	(8,949)
於年末／期末的賬面值	<u>619,634</u>	<u>607,053</u>	<u>597,017</u>	<u>597,625</u>
流動	9,703	11,166	9,577	9,463
非流動	<u>609,931</u>	<u>595,887</u>	<u>587,440</u>	<u>588,162</u>
	<u>619,634</u>	<u>607,053</u>	<u>597,017</u>	<u>597,625</u>

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

34. 遞延收入

遞延收入為預售公園門票的收入。

35. 已發行股本

(a) 股份

	附註	普通股數目		美元
		每股面值 1美元	每股面值 0.0001美元	
已授權：				
於註冊成立時、2011年12月31日及 2012年1月1日	1	50,000	—	50,000
股份拆細	2	(50,000)	500,000,000	—
於2012年12月31日、2013年1月1日及 2013年9月30日		<u>—</u>	<u>500,000,000</u>	<u>50,000</u>

II 財務資料附註（續）

35. 已發行股本（續）

	附註	普通股數目		美元
		每股面值 1美元	每股面值 0.0001美元	
已發行及繳足				
於註冊成立時、2011年12月31日及 2012年1月1日	1	1	—	1
股份拆細	2	(1)	10,000	—
發行股份	3	—	114,381,996	11
於2012年12月31日、2013年1月1日及 2013年9月30日		—	114,391,996	12
		於12月31日		於9月30日
		2010年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：				
每股面值1美元的普通股		—	—	—
每股面值0.0001美元的普通股		—	72	72

附註：

- (1) 貴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) 根據董事會於2012年5月23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 貴公司的法定股份由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2012年7月19日， 貴公司按面值發行84,990,000股每股面值0.0001美元的股份予 貴公司的股東，總代價約為8,499美元（相當於人民幣54,000元）。

於2012年7月19日， 貴公司按面值發行了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2012年8月24日， 貴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 貴公司股份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。

II 財務資料附註（續）

36. 儲備

貴集團

貴集團的儲備金額及其變動已載於合併權益變動表。

(a) 資本儲備

該款項指視為權益持有人注資減視為分派予權益持有人、貴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視為攤薄。

(b) 法定儲備

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

(c) 視作向權益持有人作出分派

於2010年5月，Haichang Tourism分別向海昌集團及西瑞克石油（新加坡）有限公司（一間由曲先生以作為97%權益持有人於當中擁有間接實益權益的公司）收購LHT的43.1%及15.2%股權，總代價為人民幣139,114,000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2010年7月，Haichang Tourism向海昌企業發展收購青島極地全部股權，代價為人民幣246,148,000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2010年6月，Haichang Tourism向海昌集團收購星期五大道的全部股權，代價為人民幣30,000,000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2011年10月，Haichang Tourism向大連海昌房地產集團有限公司（「海昌房地產集團」）（曲先生以作為權益持有人於當中擁有間接實益權益的公司）收購武漢極地的全部股權，代價為人民幣60,000,000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2011年11月，Haichang Tourism向海昌房地產集團收購成都極地的全部股權，代價為人民幣30,305,000元。已付的代價於權益內確認為視作向權益持有人作出分派。

於2011年11月，Haichang Tourism Group向海昌房地產集團收購煙台漁人碼頭的全部股權，代價為人民幣30,000,000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。

II 財務資料附註 (續)

36. 儲備 (續)

貴集團 (續)

(c) 視作向權益持有人作出分派 (續)

於2011年10月，Haichang Tourism向海昌房地產集團收購天津極地的全部股權，代價為人民幣203,415,000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2012年7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2012年8月，海昌中國向海昌企業發展收購Haichang Tourism Group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2013年9月，Haichang Tourism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2012年12月31日及2013年9月30日，貴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2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月貼現至淨現值時分別視作分派人民幣54,466,000元、人民幣54,466,000元及人民幣39,351,000元。

於2014年1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)(「世博業務」)的若干物業訂立買賣協議並已被計入一項共同控制的業務合併。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年9月30日止九個月，來自該等物業營運所產生的經營業績人民幣155,000,000元、人民幣102,000元、人民幣310,000、人民幣535,000及人民幣1,255,000元直接於權益內確認為向權益持有人的視作分派。

上述交易導致於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及2013年9月30日分別產生視作向權益持有人分派總額人民幣415,417,000元、人民幣323,822,000元、人民幣166,776,000元及人民幣50,406,000元，並已於資本儲備賬內確認。

(d) 視為權益持有人注資

於2010年1月，青島極地出售海昌房地產集團予海昌集團，致令於資本儲備確認為注資人民幣264,218,000元(附註37)。

於2010年2月，海昌企業發展成立Dalian Tourism Group。海昌企業發展注資人民幣10,000,000元，已視作2010年的視作注資。

於2011年7月，海昌集團成立上海海昌。海昌集團的注資人民幣10,000,000元被視為2011年的視作注資。

於2012年6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2012年8月，貴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為注資人民幣68,830,000元(附註37)。

II 財務資料附註(續)

36. 儲備(續)

貴集團(續)

(d) 視為權益持有人注資(續)

就上述世博業務而言，2010年物業成本的增加額人民幣16,256,000元已被計入權益持有人的視作注資。

上述交易致令於資本儲備賬確認截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度視為權益持有人注資總額人民幣290,474,000元、人民幣10,000,000元及人民幣75,830,000元。

(e) 貴公司儲備

	股份溢價	匯兌波動儲備	累積虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年11月2日 (註冊成立日期).....	—	—	—	—
年內淨虧損及總全面虧損.....	—	—	(57)	(57)
於2011年12月31日及 2012年1月1日.....	—	—	(57)	(57)
年內虧損.....	—	—	(13,957)	(13,957)
換算的其他全面虧損匯兌差額..	—	(3,567)	—	(3,567)
總全面虧損.....	—	(3,567)	(13,957)	(17,524)
發行股份.....	509,596	—	—	509,596
於2012年12月31日及 2013年1月1日.....	509,596	(3,567)	(14,014)	492,015
期內虧損.....	—	—	(1,142)	(1,142)
換算的其他全面收入匯兌差額..	—	(10,753)	—	(10,753)
總全面虧損.....	—	(10,753)	(1,142)	(11,895)
於2013年9月30日.....	509,596	(14,320)	(15,156)	480,120
未經審核				
於2011年12月31日及 2012年1月1日.....	—	—	(57)	(57)
期內虧損.....	—	—	(11,474)	(11,474)
換算的其他全面虧損匯兌差額..	—	802	—	802
總全面虧損.....	—	802	(11,474)	(10,672)
發行股份.....	509,596	—	—	—
於2012年9月30日.....	509,596	802	(11,531)	10,729

II 財務資料附註（續）

37. 出售附屬公司

於2010年1月，貴集團出售其附屬公司海昌房地產集團，代價為人民幣9,900,000元。

	附註	<u>2010年</u> 人民幣千元
所出售的淨資產：		
物業、廠房及設備.....	14	619,709
投資物業.....	15	182,124
預付土地租賃付款.....	16	22,843
無形資產.....	17	631
遞延稅項資產.....	19	80,645
發展中物業.....	21	1,512,975
存貨.....		1,837
貿易應收款項及應收票據.....		455
預付款項、按金及其他應收款項.....		118,485
應收關連公司款項.....		94,536
已抵押存款.....		50,099
現金及現金結餘.....		30,479
貿易應付款項及應付票據.....		(390,770)
其他應付款項及應計費用.....		(481,170)
應付關連公司款項.....		(1,261,437)
客戶預付款.....		(438,691)
計息銀行及其他借貸.....		(181,250)
政府補貼.....	33	(139,818)
遞延收入.....		(31,910)
應付稅項.....		(41,497)
非控股權益.....		(2,593)
		<u>(254,318)</u>
視為權益持有人的注資.....		264,218
支付方式：		
應收關連人士款項.....		<u>9,900</u>

因出售附屬公司而產生的現金及現金等值物淨流出分析如下：

	<u>2010年</u> 人民幣千元
現金代價.....	—
已出售現金及銀行結餘.....	<u>(30,479)</u>
出售附屬公司而產生的現金及現金等值物淨流出.....	<u>(30,479)</u>

II 財務資料附註（續）

37. 出售附屬公司（續）

於2012年1月及8月，貴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。

	2012年
	人民幣千元
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21）.....	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：

	2012年
	人民幣千元
現金代價.....	-
所出售的現金及銀行結餘.....	(615)
出售附屬公司的現金及現金等值物淨流出.....	(615)

38. 主要非現金交易

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，貴集團資本化借款成本為人民幣37,864,000元、人民幣33,132,000元、人民幣68,332,000元、人民幣53,361,000元及人民幣63,103,000元，而發展中物業增長的相應金額並未導致現金流。

39. 或然負債

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
授予貴集團物業的買家的按揭融資的擔保*.....	92,087	121,717	126,075	110,516
就授予關連公司融資而給予銀行的擔保**.....	299,983	69,483	496,582	584,201
	<u>392,070</u>	<u>191,200</u>	<u>622,657</u>	<u>694,717</u>

II 財務資料附註（續）

39. 或然負債（續）

- * 貴集團就若干銀行授予 貴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， 貴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。 貴集團然後將可接管相關物業的法定業權。 貴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。

於有關期間， 貴集團並無因就授予 貴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。

- ** 貴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。

40. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

貴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。

於各有關期間末， 貴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：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	10,428	9,520	11,819	12,231
第2年至第5年 (包括首尾兩年).....	40,028	46,591	54,770	56,328
5年後.....	94,083	126,281	117,570	113,064
	<u>144,539</u>	<u>182,392</u>	<u>184,159</u>	<u>181,623</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租賃其若干土地及辦公室物業。

於各有關期間末， 貴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：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內.....	461	300	1,729	—
第2年至第5年 (包括首尾兩年).....	800	225	6,014	—
	<u>1,261</u>	<u>525</u>	<u>7,743</u>	<u>—</u>

II 財務資料附註（續）

41. 資本承擔

除上文附註40所詳述的經營租賃承擔外，於各有關期間期末 貴集團有以下的資本承擔：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約，但未撥備：				
發展中物業、樓宇及機械	558,466	827,238	497,657	390,001
已授權但未訂約	4,543	—	36,288	2,787
	<u>563,009</u>	<u>827,238</u>	<u>533,945</u>	<u>392,788</u>

42. 關連人士交易及結餘

貴集團與之訂立交易的關連公司如下：

關連人士姓名／名稱	與 貴集團的關係
曲先生	貴公司股東
程春萍（「程女士」）	曲先生的妻子及 貴公司股東
曲乃強	曲先生的兄弟及 貴公司股東
曲乃生	曲先生的兄弟
李昕	貴公司首席財務總監
海昌企業發展	曲先生及程女士為實益權益持有人
天津海昌房地產開發有限公司（「天津海昌房地產」）	曲先生及程女士為實益權益持有人
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
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 貴公司股東聯營企業的公司
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
大連海昌置地逸城房地開發有限公司（「海昌逸城」）	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

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易

除此等財務報表內其他地方詳述的該等交易外，貴集團與關連人士訂有以下交易：

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
代表一間關連公司					
支付的開支：					
成都融信置地 . . . (a)(i)	—	301	201	—	577
代表關連公司支付的開支：					
海昌企業發展 . . . (a)(ii)	—	6,100	—	—	—
海昌置業 (a)(ii)	—	—	943	943	—
法國拉蒙 (a)(ii)	—	—	1,257	1,257	—
	—	6,100	2,200	2,200	—
購入物業、廠房及設備：					
歐力士租賃 (a)(iii)	—	—	—	—	4,644
天津極地海洋置業 (a)(iii)	7,841	200	—	—	—
	7,841	200	—	—	4,644
購入物業					
海昌房屋開發 . . . (a)(iv)	—	—	—	—	88,603
出售物業、廠房及設備予關連公司：					
海昌房屋開發 . . . (a)(v)	—	23,000	30,000	30,000	—
管理費收入：					
武漢物業管理 (a)(vi)	—	—	—	—	1,260
租金收入					
海昌企業發展 (a)(vii)	—	—	—	—	1,528
利息開支					
海昌企業發展 (a)(viii)	—	40,895	99,655	85,113	33,075
利息收入					
海昌集團 (a)(ix)	—	31,816	81,318	43,437	83,705
海昌企業發展* 36(c)	—	—	42,420	30,582	39,352

* 僅為用有效利率法計算貸款予海昌企業發展之利息收入。

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易（續）

(i) 於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，貴集團代表成都融信置地按實際金額為基準分別支付開支人民幣零元、人民幣301,000元、人民幣201,000元、人民幣零元及人民幣577,000元。

(ii) 截至2011年12月31日止年度，海昌企業發展代表 貴集團支付開支人民幣6,100,000元。

截至2012年12月31日止年度及截至2012年9月30日止九個月，海昌置地代表 貴集團分別支付開支人民幣943,000元及人民幣943,000元。

截至2012年12月31日止年度及截至2012年9月30日止九個月，法國拉蒙代表 貴集團分別支付開支人民幣1,257,000元及人民幣1,257,000元。

(iii) 於截至2010年及2011年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，貴集團分別從天津極地海洋置業、天津極地海洋置業及歐力士租賃購置若干廠房及設備，代價分別為人民幣7,841,000元、人民幣200,000元及人民幣4,644,000元。

向天津極地海洋置業及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) 於截至2012年12月31日止年度，貴集團與海昌房屋開發訂立一份協議，向海昌房屋開發購置若干物業，代價為人民幣88,603,000元。貴集團已於截至2012年12月31日止年度全額支付該款項，該等物業亦已於截至2013年9月30日止九個月交付予 貴集團。

海昌房屋開發的物業乃基於雙方協定的價格及條件售出。

(v) 於截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，海昌房屋開發與 貴集團訂立協議，向 貴集團購置若干物業，總代價為人民幣30,000,000元。

於截至2011年12月31日止年度，海昌房屋開發與 貴集團訂立協議，向 貴集團購置若干物業，總代價為人民幣23,000,000元。

貴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) 於截至2012年12月31日止年度，武漢物業管理與 貴集團訂立物業管理協議，根據協議，武漢物業管理聘請 貴集團提供物業管理服務，服務費為每年人民幣1,680,000元，自2013年1月1日起為期12個月。截至2013年9月30日止九個月，來自武漢物業管理的管理費收入為人民幣1,260,000元。

所收取的管理費乃由 貴集團與武漢物業管理協定。

(vii) 貴集團向海昌房屋開發出租辦公室，租金為每月人民幣382,000元，自2013年1月1日起為期七個月。截至2013年9月30日止九個月來自海昌房屋開發的租金收入為人民幣1,528,000元。

貴公司董事認為，貴集團與海昌房屋開發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 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易（續）

(viii) 大連海昌企業發展於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日透過若干銀行分別向 貴集團授出貸款零元、人民幣660,000,000元、人民幣583,000,000元及零元，該等款項按零、15.00%、15.00%及零的年利率計息並於一年內償還。

(ix) 貴集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日分別向海昌集團授出貸款零元、人民幣560,000,000元、人民幣1,030,000,000元及人民幣530,000,000元。有關詳情載於財務資料附註26。

於2011年及2012年， 貴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61.2百萬元。根據中國有關法律， 貴集團不得直接向其關連公司提供貸款。 貴集團獲得的利息收入可能會被有關政府部門沒收，且 貴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 貴公司法律顧問的意見， 貴公司董事認為，支付罰金期限遙遠，因此無需作出撥備。截至2013年9月30日，貸款已通過銀行轉換為由 貴集團授予的合法的委託貸款。

(x) 東方水城於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款人民幣零元、人民幣零元、人民幣500,000,000元及人民幣零元抵押其樓宇，代價為零（附註31(ii)）。

武漢創富於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款人民幣零元、人民幣100,000,000元、人民幣90,000,000元及人民幣零元抵押其租賃土地權益，代價為零（附註31(ii)）。

(xi) 海昌企業發展於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款人民幣1,013,020,000元、人民幣1,695,000,000元、人民幣1,276,000,000元及人民幣802,000,000元進行擔保，代價為零（附註31(iii)）。

海昌集團及曲先生於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元進行擔保，代價為零（附註31(iii)）。

海昌企業發展及海昌集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日為 貴集團獲授的銀行貸款零元、零元、人民幣101,800,000元及人民幣101,800,000元進行擔保，代價為零（附註31(iii)）。

(xii) 貴集團將其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的投資物業為人民幣151,980,000元、人民幣30,116,000元、零元及零元抵押，作為海昌企業發展獲授的貸款的抵押品（附註15），代價為零。

貴集團將其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的租賃土地權益為人民幣71,814,000元、零元、零元及零元抵押，作為海昌企業發展獲授的貸款的抵押品（附註16），代價為零。

貴集團將其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的發展中物業為人民幣76,189,000元、人民幣39,367,000元、人民幣496,582,000元及人民幣296,977,000元抵押，作為海昌企業發展獲授的貸款的抵押品（附註21），代價為零。

貴集團將其於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的發展中物業為數零元、零元、零元及人民幣287,224,000元抵押，作為海昌集團獲授的公司貸款的抵押品（附註21），代價為零。

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(a) 關連人士交易（續）

- (xiii) 於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的融資租賃應付款項零元、人民幣128,299,000元、人民幣88,130,000元、人民幣155,372,000元已由海昌集團及海昌企業發展擔保，代價為零（附註32）。
- (xiv) 於2014年1月24日，海昌企業發展及 貴集團訂立項目管理框架協議（「項目管理框架協議」），據此， 貴集團將為海昌企業發展的中國房地產項目提供項目管理及質量控制服務，於上市日期至2015年12月31日。
- (xv) 根據 貴公司、海昌集團有限公司、曲先生與時譽有限公司（「時譽」，一家於英屬處女群島註冊成立的公司）訂立日期為2012年5月24日的股份認購協議， 貴公司以代價80,500,000美元發行14,391,996股每股0.0001美元的股份（「時譽協議」）。

根據 貴公司、歐力士（中國）投資有限公司（「Orix」，一家於中國成立的公司）、東方加梅力亞投資有限公司（「東方加梅力亞」，Orix的全資附屬公司）訂立日期為2012年7月13日的股份認購協議， 貴公司向東方加梅力亞發行15,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

按照與Orix協議及時譽協議項下擬進行的重組計劃有關的契諾， 貴集團完成收購發現王國後，發現王國及／或其聯屬公司的股權持有人應向 貴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協議及時譽協議項下擬進行的重組計劃有關的契諾， 貴集團完成收購重慶加勒比海後，重慶加勒比海及／或其聯屬公司的股權持有人應向 貴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2014年年底前完成，曲先生及 貴公司應賠償時譽及東方加梅力亞以及其聯屬公司對上述投資者造成的損失（如有）。有關賠償須受Orix協議及時譽協議中規定的各種限制規限及曲先生及 貴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2013年9月及2013年10月， 貴集團與海昌集團訂立一項協議，從海昌集團向 貴集團分別無償轉讓46項及15項商標。
- (xvii) 於2012年8月25日，曲乃杰先生、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 貴公司訂立六份彌償協議，據此， 貴公司同意分別向曲乃杰先生、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。

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(b) 與關連公司的結餘

於各有關期間期末，貴集團與其關連方的結餘如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收最終控股公司款項				
海昌集團有限公司.....	—	—	—	615
應收關連公司款項				
海昌企業發展.....	865,142	2,398,246	1,203,964	1,441,989
海昌集團.....	302,758	644,344	1,168,276	639,340
大連聯運.....	6,300	6,300	6,300	6,300
海昌房地產集團.....	1,066	—	20,000	20,000
海昌房屋開發.....	3,691	—	82,960	—
天津海昌房地產.....	—	1,066	1,066	1,066
成都融信置地.....	—	301	502	577
武漢物業管理.....	—	—	158	—
香港東方投資.....	—	—	—	5,533
海昌電子.....	—	—	—	70,000
西瑞克石油.....	—	—	—	614
海昌商業運營管理.....	—	—	—	819
煙台物業管理.....	—	—	—	372
成都海昌置業.....	—	—	34	—
	1,178,957	3,050,257	2,483,260	2,186,610
應收關連方款項				
曲乃強.....	1,000	—	—	—
曲乃生.....	1,000	—	—	—
李昕.....	800	—	—	—
	2,800	—	—	—
應收非控股權益持有人大連				
老虎灘海洋公園有限公司				
款項（「虎灘樂園」）.....	56,897	75,555	52,675	58,977
應付關連公司款項				
海昌企業發展.....	854,666	772,833	750,884	1,071,277
海昌集團.....	5,187	5,187	2,632	6,193
海昌房屋開發.....	—	—	—	4,781
武漢物業管理.....	—	—	—	1,960
西瑞克石油.....	195,899	—	41,608	68,689
大連聯運.....	—	—	—	8,000
天津極地海洋置業.....	7,841	8,041	7,965	7,965
法國拉蒙.....	—	—	1,257	1,230
大連拉蒙.....	—	—	1,977	1,977
海昌置業.....	—	—	943	922
	1,063,593	786,061	807,266	1,172,994
應付關連方款項				
曲先生.....	818	—	—	—

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(b) 與關連公司的結餘（續）

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月，根據香港公司條例第161B條的最高未償還金額如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010	2011	2012	2013
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連公司款項				
海昌企業發展	865,142	2,398,246	2,398,246	1,441,989
海昌集團	302,758	644,344	1,168,276	1,168,276
大連聯運	6,300	6,300	6,300	6,300
海昌房屋開發	3,691	3,691	82,960	82,960
海昌房地產集團	1,066	1,066	20,000	20,000
天津海昌房地產	—	1,066	1,066	1,066
成都融信置地	—	301	502	577
武漢物業管理	—	—	158	158
香港東方投資	—	—	—	5,561
海昌電子	—	—	—	70,000
歐力士租賃	—	—	—	229
海昌商業運營管理	—	—	—	819
煙台物業管理	—	—	—	372
西瑞克石油	—	—	—	614
成都海昌置業	—	—	34	34
	<u>1,178,957</u>	<u>3,055,014</u>	<u>3,677,542</u>	<u>2,798,955</u>
其他貸款				
海昌企業發展	—	660,000	583,000	—
應收關連人士款項				
曲乃強	1,000	—	—	—
曲乃生	1,000	—	—	—
李昕	800	—	—	—
.....	<u>2,800</u>	—	—	—

II 財務資料附註（續）

42. 關連人士交易及結餘（續）

(b) 與關連公司的結餘（續）

於報告期末，貴公司與其關連方的結餘如下：

	於12月31日		於9月30日
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收最終控股公司款項			
海昌集團有限公司.....	—	—	615
應收附屬公司款項			
海昌亞洲.....	—	—	615
海昌控股香港.....	—	491,794	480,486
	—	491,794	481,101
應付關連公司款項			
海昌置業.....	—	943	922
法國拉蒙.....	—	1,257	1,230
	—	2,200	2,152

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

貴公司的應收附屬公司款項及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12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
酬金.....	—	—	—	—	—
薪金、津貼、花紅、福利 及其他費用.....	—	—	—	—	352
退休福利.....	—	—	—	—	18
	—	—	—	—	370

II 財務資料附註（續）

43. 金融工具分類

於各有關期間期末各類別金融工具的賬面值如下：

貴集團

2010年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及			
其他應收款項（附註25）.....	28,024	—	28,024
可供出售投資.....	—	19,170	19,170
貿易應收款項及應收票據.....	114,008	—	114,008
應收關連公司款項.....	1,178,957	—	1,178,957
應收關連方款項.....	2,800	—	2,800
應收非控股權益持有人款項.....	56,897	—	56,897
已抵押存款.....	2,582	—	2,582
現金及現金等值物.....	107,067	—	107,067
	<u>1,490,335</u>	<u>19,170</u>	<u>1,509,505</u>

金融負債

	按攤餘成本 的金融負債
	人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用（附註29）.....	137,398
計息銀行及其他借貸.....	1,121,439
貿易應付款項及應付票據.....	634,689
應付關連方款項.....	818
應付關連公司款項.....	1,063,593
	<u>2,957,937</u>

II 財務資料附註(續)

43. 金融工具分類

貴集團(續)

2011年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及			
其他應收款項(附註25).....	43,084	—	43,084
可供出售投資.....	—	19,170	19,170
貿易應收款項及應收票據.....	16,818	—	16,818
應收關連公司款項.....	3,050,257	—	3,050,257
應收非控股權益持有人款項.....	75,555	—	75,555
已抵押存款.....	3,632	—	3,632
現金及現金等值物.....	115,545	—	115,545
	<u>3,304,891</u>	<u>19,170</u>	<u>3,324,061</u>

金融負債

	按攤餘成本的 金融負債
	人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用(附註29).....	230,036
計息銀行及其他借貸.....	4,111,132
貿易應付款項及應付票據.....	564,380
應付關連公司款項.....	786,061
	<u>5,691,609</u>

II 財務資料附註(續)

43. 金融工具分類

貴集團(續)

於2012年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及			
其他應收款項(附註25).....	54,148	—	54,148
可供出售投資.....	—	199,352	199,352
貿易應收款項及應收票據.....	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
	<u>3,014,364</u>	<u>199,352</u>	<u>3,213,716</u>

金融負債

	按攤餘成本的 金融負債
	人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用(附註29).....	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.....	<u>807,266</u>
	<u>5,317,797</u>

II 財務資料附註(續)

43. 金融工具分類

貴集團(續)

於2013年9月30日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及			
其他應收款項(附註25)	50,385	—	50,385
可供出售投資	—	19,370	19,370
貿易應收款項及應收票據	18,933	—	18,933
應收最終控股公司款項	615	—	615
應收關連公司款項	2,186,610	—	2,186,610
應收非控股權益持有人款項	58,977	—	58,977
已抵押存款	2,291	—	2,291
現金及現金等值物	590,706	—	590,706
	<u>2,908,517</u>	<u>19,370</u>	<u>2,927,887</u>

金融負債

	按攤餘成本的 金融負債
	人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用(附註29)	174,546
計息銀行及其他借貸	3,513,291
貿易應付款項及應付票據	375,290
應付關連公司款項	1,172,994
	<u>5,236,121</u>

II 財務資料附註 (續)

43. 金融工具分類

貴公司

2011年12月31日

金融負債

	按攤餘成本的 金融負債
	人民幣千元
其他應付款項	57

2012年12月31日

金融資產

	貸款及應收款項
	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
	<u>494,344</u>

金融負債

	按攤餘成本的 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
	<u>2,257</u>

2013年9月30日

金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
應收最終控股公司款項	615
應收關連公司款項	481,101
現金及現金等值物	684
	<u>482,400</u>

金融負債

	按攤餘成本的 金融負債
	人民幣千元
其他貿易應付款項	56
應付關連公司款項	2,152
	<u>2,208</u>

II 財務資料附註（續）

44. 金融工具公平值及公平值等級

貴集團金融工具的賬面值及公平值（其賬面值與公平值合理相若者除外）如下：

2011年12月31日

金融負債

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
應付金融租賃	128,299	128,401

2012年12月31日

金融資產

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	180,182	180,182

金融負債

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
應付金融租賃	88,130	94,419

2013年9月30日

金融資產

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資	200	200

金融負債

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
應付金融租賃	159,524	160,826

管理層已評估，現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收賬款及票據、貿易應付賬款及票據、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、應收關連方款項、應收非控股權益持有人款項、應付關連方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。

II 財務資料附註（續）

44. 金融工具公平值及公平值等級（續）

管理層已評估，計息銀行貸款及其他借款的非即期部份的公平值與其賬面值相若，主要由於該等借款由 貴集團與獨立第三方金融機構按照現行市場利率作出。

應付金融租賃的公平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2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日， 貴集團本身應付金融租賃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平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平值（計入合併財務狀況表）及公平值相關變動（計入其他綜合收入）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

以 貴集團財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公平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厘定估值中適用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由董事會每年討論一次以進行年度財務申報。

公平值等級

下表列明 貴集團的金融工具的公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

於2012年12月31日

	使用以下各項進行公平值計量			合計
	於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大可觀察 輸入數據 (第三級)	
可供出售投資	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

於2013年9月30日

	使用以下各項進行公平值計量			合計
	於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大可觀察 輸入數據 (第三級)	
可供出售投資	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

II 財務資料附註(續)

44. 金融工具公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

已披露公平值的負債：

於2011年12月31日

	使用以下各項進行公平值計量			合計
	於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付融資租賃	—	128,299	—	128,299

於2012年12月31日

	使用以下各項進行公平值計量			合計
	於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付融資租賃	—	88,130	—	88,130

於2013年9月30日

	使用以下各項進行公平值計量			合計
	於活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付融資租賃	—	159,524	—	159,524

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，金融資產及金融負債第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級。

II 財務資料附註（續）

45. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括計息及其他銀行借貸、應收／應付關連人士款項、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貴集團籌集經營資金。貴集團有直接來自其營運的多種其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項及應付票據、其他應收款項及其他應付款項。

貴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

貴集團所面臨的市場利率變動風險主要與附註31所載的貴集團的銀行借貸有關。貴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，貴集團除稅前溢利（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。對貴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2010年12月31日止年度	100	(8,115)
	(100)	8,115
截至2011年12月31日止年度	100	(25,185)
	(100)	25,185
截至2012年12月31日止年度	100	(19,061)
	(100)	19,061
截至2012年9月30日止九個月	100	(9,705)
	(100)	9,705
截至2013年9月30日止九個月	100	(21,450)
	(100)	21,450

外匯風險

貴集團的業務位於中國內地，且幾乎所有交易以人民幣開展，唯來自股東資本注資（股東的資本注資於接獲日期後已迅速兌換為人民幣）除外。貴集團的所有資產及負債均以人民幣計值。因此，貴集團並不會面臨重大外匯風險。

信貸風險

貴集團內並無重大集中信貸風險。貴集團的其他金融資產（包括現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、按金及其他應收款項、因交易對手方違約產生的應收關連公司／關連人士的款項）的信貸風險最高相等於此等工具的賬面值。

II 財務資料附註（續）

45. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險

貴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。

於各有關期間期末，貴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：

	於2010年12月31日					
	須於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借貸.....	-	18,580	352,863	460,556	978,584	1,810,583
貿易應付款項及 應付票據.....	634,689	-	-	-	-	634,689
其他應付款項及 應計費用.....	137,398	-	-	-	-	137,398
應付關連人士款項.....	818	-	-	-	-	818
應付關連公司款項.....	1,063,593	-	-	-	-	1,063,593
	<u>1,836,498</u>	<u>18,580</u>	<u>352,863</u>	<u>460,556</u>	<u>978,584</u>	<u>3,647,081</u>
	於2011年12月31日					
	須於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付融資租賃款項.....	-	11,865	35,597	104,985	-	152,447
計息銀行借貸.....	-	116,317	1,895,800	1,926,885	1,870,086	5,809,088
貿易應付款項及 應付票據.....	564,380	-	-	-	-	564,380
其他應付款項及 應計費用.....	230,036	-	-	-	-	230,036
應付關連公司款項.....	786,061	-	-	-	-	786,061
	<u>1,580,477</u>	<u>128,182</u>	<u>1,931,397</u>	<u>2,031,870</u>	<u>1,870,086</u>	<u>7,542,012</u>
	於2012年12月31日					
	須於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付融資租賃款項.....	-	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
	<u>1,474,550</u>	<u>176,787</u>	<u>1,833,793</u>	<u>2,076,136</u>	<u>1,431,821</u>	<u>6,993,087</u>

II 財務資料附註（續）

45. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險（續）

	2013年9月30日					
	須於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付融資租賃款項.....	-	31,694	95,082	130,460	-	257,236
計息銀行借貸.....	-	69,211	1,192,545	1,937,820	799,927	3,999,503
貿易應付款項及 應付票據.....	375,290	-	-	-	-	375,290
其他應付款項及 應計費用.....	174,546	-	-	-	-	174,546
應付關連公司款項.....	1,172,994	-	-	-	-	1,172,994
	<u>1,722,830</u>	<u>100,905</u>	<u>1,287,627</u>	<u>2,068,280</u>	<u>799,927</u>	<u>5,979,569</u>

資本管理

貴集團資本管理的首要目標是維護貴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。

貴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，貴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。貴集團不受任何外部施加的資本要求規限。於有關期間，目標、政策或程序並無任何變動。

貴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。於報告期末的債務股權比率如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借貸.....	1,121,439	4,111,132	3,843,247	3,513,291
應付關連公司款項.....	1,063,593	786,061	807,266	1,172,994
減：應收關連公司款項.....	(1,178,957)	(3,050,257)	(2,483,260)	(2,186,610)
減：現金及現金等值物.....	(107,067)	(115,545)	(404,040)	(590,706)
債務淨額.....	<u>899,008</u>	<u>1,731,391</u>	<u>1,763,213</u>	<u>1,908,969</u>
總權益.....	<u>941,115</u>	<u>663,191</u>	<u>1,143,860</u>	<u>1,187,432</u>
淨負債總權益比率.....	<u>96%</u>	<u>261%</u>	<u>154%</u>	<u>161%</u>

II 財務資料附註（續）

46. 期後事項

於2014年1月，貴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貴集團款項人民幣862,000元轉讓予海昌集團。

於2014年1月，貴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貴集團款項150,000美元轉讓予香港東方投資。

於2014年2月，貴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貴集團款項10,160,000美元轉讓予香港東方投資。

在2013年9月30日後，於2013年9月30日應收關連公司款項結餘、應收一名非控股權益持有人款項、應付關連公司款項已大部份結清。

2014年1月，貴集團訂立買賣協議，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者於該公司擁有間接實益權益）購買17處物業，總代價為人民幣278,756,000元。

2014年2月，貴公司通過設立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0.0001美元的股份）增加至5,000,000,000股每股0.00001美元的股份。

47. 期後財務報表

貴集團並無於2013年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

海昌控股有限公司
法國巴黎證券（亞洲）有限公司
美林遠東有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2014年2月28日

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）為載入本招股章程而編製的報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

本行在下文載列本行就大連海昌發現王國主題公園有限公司（「發現王國」）的財務資料編製的報告，當中包括發現王國於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年以及截至2013年9月30日止九個月期間（「有關期間」）的損益及全面收益表、權益變動表及現金流量表、發現王國於2010年、2011年及2012年12月31日和2013年9月30日的財務狀況表連同其相關附註（「發現王國財務資料」），以及發現王國於截至2012年9月30日止九個月期間的比較損益表及全面收益表、權益變動表和現金流量表（「發現王國中期比較資料」）；此等資料乃按下文第二節附註1.3所載的呈列基準編製，以載入海昌控股有限公司就海昌控股有限公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而於2014年2月28日發出的招股章程（「招股章程」）內。

發現王國於2012年5月28日於中華人民共和國（「中國」）成立為中外合資經營企業。發現王國的主要業務為經營娛樂主題公園、銷售商品、餐廳及酒店營運。

根據海昌控股（亞洲）有限公司（「海昌亞洲」）、歐力士（中國）投資有限公司（「歐力士中國」）、大連海昌集團有限公司（「海昌集團」）及海昌控股（香港）有限公司（「海昌控股香港」）於2013年9月24日訂立的協議（詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「我們的重組」一段），海昌控股有限公司的附屬公司海昌控股香港將收購發現王國全部股本權益。

於成立前，發現王國為大連海昌企業發展有限公司（「海昌企業發展」）的分公司，負責經營其業務。根據地方政府機構批准的分立行動，發現王國自大連海昌企業發展有限公司分立出來，並註冊為獨立的法定實體。

發現王國於截至2012年12月31日止年度，並無法定財務報表已經審核，乃由於其於2012年新成立。

為編製本報告，發現王國董事已編製發現王國於各有關期間的財務報表（「發現王國相關財務報表」），猶如發現王國自有關期間初已成立。發現王國財務資料已根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」，包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准、仍生效的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准的國際會計準則（「國際會計準則」）及常務詮釋委員會詮釋）編製。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年及截至2013年9月30日止九個月的發現王國相關財務報表已由本行按國際審計及保證標準委員會（「國際審計及保證標準委員會」）發出的國際審計準則進行審計。

本報告所載發現王國財務資料乃根據發現王國相關財務報表編製，並無作出調整。

董事的責任

發現王國董事須負責根據國際財務報告準則編製真實公平的發現王國相關財務報表、發現王國財務資料和發現王國中期比較資料，並負責董事認為屬必要的有關內部控制，以使發現王國相關財務報表、發現王國財務資料及發現王國中期比較資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

本行的責任乃就發現王國財務資料和發現王國中期比較資料達致獨立意見和審閱結論，並向閣下報告本行的意見和審閱結果。

為編製本報告，本行已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行發現王國財務資料的相關程序。

本行亦已按國際審計及保證標準委員會頒行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資料的審閱」的規定，審閱發現王國中期比較資料。審閱主要包括向管理層作出詢問及對財務資料施行分析性程序，並按該等查詢及分析的結果評估是否已貫徹地應用會計政策和呈列方式，惟另外已作出披露之處則除外。審閱不包括測試控制措施以及核實資產與負債和交易等的審核程序。審閱工作範圍遠小於審計工作的範圍，因而所提供的保證程度較審核為低。所以，本行不對發現王國中期比較資料發表意見。

就發現王國的財務資料作出的意見

本行認為，就本報告而言及基於下文第二節附註1.3所載呈列基準，發現王國財務資料真實公平反映發現王國於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的事務狀況以及發現王國於各有關期間的業績和現金流量。

就發現王國中期比較資料作出的審閱結論

根據本行的審閱工作（就本報告而言並不構成一項審核），並沒有任何引起本行注意的事情導致本行相信發現王國中期比較資料並非（在所有重大方面）按與發現王國的財務資料採納者相同的基準編製。

I. 財務資料

損益及全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		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
					(未經審核)	
收入	5	150,128	183,603	189,332	174,741	196,710
銷售成本		(117,737)	(123,346)	(136,419)	(114,119)	(118,138)
毛利		32,391	60,257	52,913	60,622	78,572
其他收入	6	5,380	9,788	7,418	1,486	1,838
銷售及市場推廣開支		(13,498)	(12,533)	(13,247)	(11,111)	(10,690)
行政開支		(20,919)	(32,528)	(29,460)	(18,434)	(22,248)
其他開支		(155)	(260)	(249)	(161)	(158)
稅前利潤	7	3,199	24,724	17,375	32,402	47,314
所得稅開支	10	(20)	—	(2,300)	(6,057)	(11,783)
年內／期內稅後利潤及 全面收益總額		<u>3,179</u>	<u>24,724</u>	<u>15,075</u>	<u>26,345</u>	<u>35,531</u>
以下項目應佔：						
母公司擁有人		<u>3,179</u>	<u>24,724</u>	<u>15,075</u>	<u>26,345</u>	<u>35,531</u>

I. 財務資料 (續)

財務狀況表

	附註	於12月31日			於9月30日
		2010年	2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	744,050	704,150	684,489	651,773
預付土地租賃款項	12	61,901	59,985	57,990	56,494
無形資產	13	7,330	6,490	8,672	7,803
非流動資產總值		<u>813,281</u>	<u>770,625</u>	<u>751,151</u>	<u>716,070</u>
流動資產					
存貨	14	6,677	6,631	5,878	8,457
應收同系附屬公司款項	18,24(b)	–	–	–	9,329
貿易應收款項	15	1,003	256	798	5,179
預付款項、按金及其他 應收款項	16	5,165	9,023	3,232	4,091
現金及現金等值物	17	21,932	2,388	1,485	21,866
總流動資產		<u>34,777</u>	<u>18,298</u>	<u>11,393</u>	<u>48,922</u>
流動負債					
應付關連公司款項	18,24(b)	74,887	79,317	79,317	78,626
應付同系附屬公司款項	18,24(b)	166,951	94,432	42,983	–
貿易應付款項	19	26,573	9,852	15,751	10,067
其他應付款項及應計費用	20	5,990	6,829	8,711	12,309
客戶墊款	21	364	476	390	1,284
總流動負債		<u>274,765</u>	<u>190,906</u>	<u>147,152</u>	<u>102,286</u>
流動負債淨值		<u>(239,988)</u>	<u>(172,608)</u>	<u>(135,759)</u>	<u>(53,364)</u>
總資產減流動負債		<u>573,293</u>	<u>598,017</u>	<u>615,392</u>	<u>662,706</u>
淨資產		<u>573,293</u>	<u>598,017</u>	<u>615,392</u>	<u>662,706</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已繳股本	22	413,211	413,211	413,211	413,211
儲備		<u>160,082</u>	<u>184,806</u>	<u>202,181</u>	<u>249,495</u>
總權益		<u>573,293</u>	<u>598,017</u>	<u>615,392</u>	<u>662,706</u>

I. 財務資料 (續)

權益變動表

	母公司擁有人應佔			
	繳足股本	資本儲備	(累計虧損)	總權益
			/ 保留盈利	
人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元	人民幣千元	
於2010年1月1日結餘.....	413,211	210,354	(53,451)	570,114
年內利潤及全面收益總額.....	—	—	3,179	3,179
於2010年12月31日及2011年1月1日結餘.....	413,211	210,354*	(50,272)*	573,293
年內利潤及全面收益總額.....	—	—	24,724	24,724
於2011年12月31日及2012年1月1日.....	413,211	210,354*	(25,548)*	598,017
年內利潤及全面收益總額.....	—	—	15,075	15,075
視作注資.....	—	2,300**	—	2,300
於2012年12月31日及2013年1月1日.....	413,211	212,654*	(10,473)*	615,392
期內利潤及全面收益總額.....	—	—	35,531	35,531
視作注資.....	—	11,783**	—	11,783
於2013年9月30日結餘.....	<u>413,211</u>	<u>224,437*</u>	<u>25,058*</u>	<u>662,706</u>
於2012年1月1日.....	413,211	210,354	(25,548)	598,017
期內利潤及全面收益總額.....	—	—	26,345	26,345
視作注資.....	—	6,057**	—	6,057
於2012年9月30日結餘 (未經審核).....	<u>413,211</u>	<u>216,411*</u>	<u>797*</u>	<u>630,419</u>

* 此等儲備賬包括於2010年、2011年及2012年12月31日及於2012年及2013年9月30日的財務狀況表中的總儲備分別人民幣160,082,000元、人民幣184,806,000元、人民幣202,181,000元、人民幣217,208,000元及人民幣249,495,000元。

** 該結餘指將發現王國業務於海昌企業發展完成分拆前其應佔企業所得稅列為視作注資。

I. 財務資料 (續)

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		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
(未經審核)						
來自經營活動的現金流量						
稅前利潤.....		3,199	24,724	17,375	32,402	47,314
就以下各項作出調整：						
物業、廠房及設備折舊.....	11	49,662	47,397	47,878	36,079	37,256
無形資產攤銷.....	13	782	920	1,028	718	934
出售物業、廠房及設備項						
目的虧損.....		10	51	111	16	-
預付土地租賃付款攤銷.....	12	2,074	1,995	1,995	1,496	1,496
貿易應收款項減值／						
減值(撥回).....	15	40	(214)	-	-	-
利息收入.....	6	(63)	(86)	(53)	(45)	(45)
		55,704	74,787	68,334	70,666	86,955
存貨(增加)／減少.....		(1,601)	46	753	(1,451)	(2,579)
貿易應收款項(增加)／減少..		(20)	961	(542)	(4,212)	(4,381)
預付款項、訂金及其他應收						
款項(增加)／減少.....		(485)	(3,937)	5,791	5,198	(859)
貿易應付款項(減少)／增加..		(16,048)	(16,721)	5,899	(2,795)	(5,684)
其他應付款項及應計費用						
(減少)／增加.....		(22,451)	839	1,882	4,109	3,598
客戶墊款增加／(減少).....		215	112	(86)	339	894
		15,314	56,087	82,031	71,854	77,944
已收利息.....		63	86	53	45	45
已付稅項.....		(1,319)	-	-	-	-
來自經營活動的淨現金流量 ..		14,058	56,173	82,084	71,899	77,989

續 / ...

I. 財務資料 (續)

現金流量表 (續)

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		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
						(未經審核)
來自經營活動的淨現金流量		<u>14,058</u>	<u>56,173</u>	<u>82,084</u>	<u>71,899</u>	<u>77,989</u>
來自投資活動的現金流量						
購買物業、廠房及設備項目 . . .	11	(5,940)	(7,548)	(28,328)	(19,543)	(4,540)
無形資產添置	13	(1,980)	(80)	(3,210)	(3,210)	(65)
向同系附屬公司墊款		-	-	-	-	(9,329)
償還關連公司所獲墊款	24(a)	<u>38,491</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
投資活動產生/(所用)的 淨現金流量		<u>30,571</u>	<u>(7,628)</u>	<u>(31,538)</u>	<u>(22,753)</u>	<u>(13,934)</u>
來自融資活動的現金流量						
關連公司墊款	24(a)	-	4,430	-	-	-
償還關連公司墊款	24(a)	-	-	-	-	(691)
償還同系附屬公司墊款	24(a)	<u>(33,766)</u>	<u>(72,519)</u>	<u>(51,449)</u>	<u>(44,336)</u>	<u>(42,983)</u>
融資活動所用淨現金流量		<u>(33,766)</u>	<u>(68,089)</u>	<u>(51,449)</u>	<u>(44,336)</u>	<u>(43,674)</u>
現金及現金等值物淨增加/ (減少)		10,863	(19,544)	(903)	4,810	20,381
年/期初的現金及 現金等值物		<u>11,069</u>	<u>21,932</u>	<u>2,388</u>	<u>2,388</u>	<u>1,485</u>
年/期末的現金及 現金等值物		<u>21,932</u>	<u>2,388</u>	<u>1,485</u>	<u>7,198</u>	<u>21,866</u>
現金及現金等值物結餘分析						
財務狀況及現金流量 表中所列現金及現金等值物		<u>21,932</u>	<u>2,388</u>	<u>1,485</u>	<u>7,198</u>	<u>21,866</u>

II. 財務資料附註

1.1 公司資料

發現王國為於中國成立的中外合資經營企業。發現王國的註冊辦事處地址為中國內地。發現王國的主要業務為經營娛樂主題公園、銷售商品及餐廳與酒店營運。

董事認為，於2013年9月30日，發現王國的直接控股公司為海昌亞洲有限公司，該公司於英屬處女群島註冊成立，而發現王國的最終控股公司為海昌集團有限公司，該公司英屬處女群島註冊成立。

1.2 編製基準

發現王國財務資料乃根據國際財務報告準則，包括國際會計準則理事會批准、仍生效的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准、仍生效的國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋編製。發現王國編製有關期間的財務資料時已提早採納於2013年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

發現王國財務資料已根據歷史成本慣例編製。此財務資料以人民幣列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

持續經營基準

於2013年9月30日，發現王國的流動負債淨額為人民幣53,364,000元。海昌企業發展承諾提供持續的財務支援，使發現王國可應付其到期負債。發現王國董事認為，發現王國應能夠以持續可行的基準繼續經營。

1.3 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「我們的重組」一段更詳盡的描述，海昌企業發展從事投資控股，以及主題公園營運、商品銷售、餐廳及酒店營運（「公園營運」）。根據分立行動，發現王國自海昌企業發展分立出來，並成立為獨立的法定實體。於分立前，發現王國是海昌企業發展的一個分部，從事公園營運。就分立行動而言，根據海昌企業發展董事會通過的決議——即發現王國將接手公園營運，公園營運的相關資產及負債將從該海昌企業發展的分公司轉移至發現王國。

發現王國於有關期間的損益及全面收益表、權益變動表及現金流量表載有自往績記錄期間初的業績及現金流量（猶如海昌企業發展的公園營運業務已自有關期間的期初就分立出來並轉移至發現王國）。發現王國已編製於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的財務狀況表，以呈列於該等日期已分立並已轉移至發現王國的公園營運。

II. 財務資料附註（續）

2.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

發現王國並無於財務資料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 ³ 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（2011年經修訂）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（2011年經修訂）— 投資實體 ¹ 之修訂
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 ² 之修訂
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 ¹ 之修訂
國際會計準則第39號之修訂	對國際會計準則第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 ¹ 之修訂
國際會計準則第36號之修訂	對國際會計報告準則第36號資產減值 — 非金融資產的 可收回金額披露 ¹ 之修訂
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵費 ¹

2010年至2012年週期年度改進²

2011年至2013年週期年度改進²

- 1 於2014年1月1日或之後開始的年度生效
- 2 於2014年7月1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

發現王國正評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，惟迄今為止仍未能指出該等新訂及經修訂國際財務報告準則是否會對其經營業績及財務狀況有重大影響。

2.2 重大會計政策概要

非金融資產減值

當資產（存貨及金融資產除外）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平值兩者之中的較高者，基於個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及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及全面收益表中扣除。

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

非金融資產減值（續）

於各報告期末評估是否有任何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及全面收益表。

關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為與發現王國有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士：

- (i) 控制或共同控制發現王國；
- (ii) 對發現王國有重大影響力；或
- (iii) 擔任發現王國或發現王國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) 該實體與發現王國屬同一集團的成員；
- (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) 該實體與發現王國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) 該實體是以發現王國或發現王國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)項所識別人士對發現王國有重大影響力或屬發現王國（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、安裝中的機器及設備外，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及全面收益表中扣除。在滿足確認條件的情況下，重大檢查的開支將按資產的賬面金額資本化為重置資產。物業、廠房及設備的重要部分須定期更換時，發現王國將該等部分確認為具有特定使用年限的個別資產，並相應計提折舊。

II. 財務資料附註（續）

2.2 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。計算時使用的主要年率如下：

酒店物業	40年
公園及其他物業	20年至40年
機器	5年至10年
汽車	5年
辦公設備及傢俬	3年至5年

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

物業、廠房及設備項目（包括任何首次確認的重要部分）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及全面收益表中確認的處置或報廢收入或虧損，乃出售所得款項淨額與有關資產賬面值的差額。

在建工程指正在建設的樓宇及安裝中的設備，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。

無形資產

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。在企業合併中所收購的無形資產的成本即為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產按可使用經濟年期後繼續攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期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	10年
商標及版權	10年

租賃

凡資產擁有權帶來的絕大部分回報及風險仍歸於發現王國（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（不包括利息部分）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及全面收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分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃乃列為經營租賃。倘發現王國為承租人，經營租賃項下的應付租金將按租期以直線法於損益及全面收益表中扣除。

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分可靠地分配時，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。

II. 財務資料附註 (續)

2.2 重大會計政策概要 (續)

金融資產

首次確認及計量

在首次確認時，金融資產分類為貸款及應收款項（視乎適用而定）。於首次確認金融資產時，將按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量，惟已錄得的金融資產並非按公平值透過損益計量。

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

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

貸款及應收款項

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

終止確認金融資產

在以下情況下，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）將從根本上終止確認（即從發現王國財務狀況表中移除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 發現王國已根據「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)發現王國已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)發現王國雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘發現王國已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，其評估有否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分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團將繼續確認該已轉讓資產 – 只要 貴集團與該資產仍有關連。在該情況下，發現王國亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於發現王國所保留權利及責任的基準計量。

II. 財務資料附註 (續)

2.2 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值

發現王國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。僅當資產首次確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，則減值存在。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。

以攤銷成本入賬的金融資產

對於以攤銷成本入賬的金融資產，發現王國會首先個別評估金額重大之金融資產有否出現客觀之減值證據，並整體評估金額不重大之個別金融資產。若發現王國確定被個別評估之金融資產並不存在減值（不論是否重大）之客觀證據，則會將該資產包含於信貸風險特徵相似之金融資產組合當中，以作整體評估。

被單獨作減值評估且減值虧損將繼續確認的資產將不列入整體減值評估。倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則已確定的減值虧損的金額將按資產賬面值與估計未來現金流之現值（不包括尚未產生之未來信貸損失）之差額計算。估計未來現金流量之現值按財務資產之原實際利率（即初步確認時的實際利率）貼現。若貸款為浮息貸款，則計量任何減值虧損的貼現率即為當前的實際利率。

資產賬面值將使用撥備賬予以削減，而虧損將於損益表內確認。利息收入繼續按已削減賬面值，並使用用於（為計量減值虧損之目的而）貼現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同任何有關撥備乃於未來收回無實際可能及所有抵押品已全部變現或已轉讓予發現王國時撤銷。

減值虧損估計金額在後續期間如由於確認減值後發生的事項而有增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整撥備賬撥回增加或減少。倘一項撤銷於其後收回，則該收回乃於收益表的其他開支內貸記入賬。

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）顯示發現王國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。

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

金融負債

首次確認及計量

在首次確認時，金融負債歸類為貸款及借貸（倘適用）。

所有金融負債首次按公平值確認，貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

發現王國的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付關連公司款項及應付同系附屬公司款項。

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，貸款及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法攤銷，則收入及虧損於損益表內確認。

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及全面收益表的財務成本。

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。當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債所取代，或現有負債之條款大幅修訂，例如交換或修訂，則被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，則在收益表中確認。

抵銷金融工具

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。

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

現金及現金等值物

就現金流量表而言，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發現王國現金管理所包含的銀行透支。

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及全面收益表中的「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及全面收益表或權益內確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債乃按預期可收回的數額或支付予稅務機關的金額計算，其根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅務法例）計算，並考慮到發現王國經營所在國家的現行詮釋及慣例。

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。遞延稅項根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項負債乃全數撥備，而遞延稅項資產則於日後有可能出現應課稅利潤以抵銷該等可扣減暫時差額時予以確認。

收入確認

於經濟利益將流入發現王國及收入可以可靠地計量時，收入乃按以下基準確認：

- (a) 出售貨品的收入，於擁有權的大部分風險與回報已轉讓予買方時，惟發現王國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；
- (b) 酒店營運的收入，於服務已提供之時；
- (c) 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。

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

僱員福利

根據中國政府有關法規，發現王國已參與地方市政府的退休福利計劃（「計劃」），發現王國須按其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，作為其退休福利撥款。發現王國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及全面收益表中扣除。

3. 重大會計判斷及估計

編製發現王國的財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響已呈報收入、開支、資產及負債金額及其相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產及負債的賬面值。

估計的不確定因素

於報告期末，極可能導致下一個財政年度資產及負債的賬面值須作重大調整而有關未來的主要假設及估計之不確定因素的其他主要來源如下。

(i) 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。

(ii) 非金融資產減值

釐定資產有否出現減值或過往導致減值的情況是否不再存在時，發現王國須就資產減值範圍作出判斷，特別是評估(i)有否出現可能影響資產價值的事件或影響資產價值的該等事件已不存在；(ii)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持，而日後現金流量按持續使用資產或終止確認估計；及(iii)編製現金流量預測所用適合主要假設包括現金流量預測是否以適當比率折現。倘管理層所選用以決定減值水平的假設（包括現金流量預測所用折現率或增長率假設）有變，或對減值測試所用現值淨額構成重大影響。

(iii) 應收款項減值的撥備

應收款項減值的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。

II. 財務資料附註（續）

4. 經營分部資料

就管理目的而言，發現王國按產品及服務分為不同的業務單位，並已分為兩個可報告經營分部如下：

- (a) 公園營運乃從事娛樂主題公園的業務的分部；
- (b) 其他分部乃從事餐廳及酒店營運及商品銷售。

管理層單獨監察發現王國各經營分部的業績，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利潤評估，以經調整稅前利潤計算。

分部資產不包括公司資產，乃因該等資產按組別管理。

所有分部負債為未分配及公司負債。

由於發現王國來自外部客戶的全部收入於中國內地賺取及發現王國全部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

下表呈列發現王國經營分部於有關期間的收入、利潤及若干資產、負債及開支的資料：

截至2010年12月31日止年度	公園運營	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入			
銷售予外部客戶.....	145,792	4,336	150,128
分部業績.....			32,391
<u>對賬：</u>			
未分配收入.....			5,380
未分配開支.....			(34,572)
稅前利潤.....			3,199
分部資產.....	539,802	115,171	654,973
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配資產.....			193,085
總資產.....			848,058
分部負債	-	-	-
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配負債.....			274,765
總負債.....			274,765
總負債			
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部.....	52,518	-	52,518
資本開支*			
未分配.....			7,920

* 資本開支包括物業、廠房及設備及無形資產的增添。

II. 財務資料附註 (續)

4. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

截至2011年12月31日止年度	公園運營 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	176,195	7,408	183,603
分部業績			60,257
對賬：			
未分配收入			9,788
未分配開支			(45,321)
稅前利潤			24,724
分部資產	514,699	112,183	626,882
對賬：			
公司及其他未分配資產			162,041
總資產			788,923
分部負債	—	—	—
對賬：			
公司及其他未分配負債			190,906
總負債			190,906
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部	50,312	—	50,312
資本開支*			
未分配			7,628

* 資本開支包括物業、廠房及設備及無形資產的增添。

截至2012年12月31日止年度	公園運營 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	181,244	8,088	189,332
分部業績			52,913
對賬：			
未分配收入			7,418
未分配開支			(42,956)
稅前利潤			17,375
分部資產	508,226	109,195	617,421
對賬：			
公司及其他未分配資產			145,123
總資產			762,544
分部負債	—	—	—
對賬：			
公司及其他未分配負債			147,152
總負債			147,152
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部	50,901	—	50,901
資本開支*			
未分配			31,538

* 資本開支包括物業、廠房及設備及無形資產的增添。

II. 財務資料附註 (續)

4. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

截至2013年9月30日止九個月	公園運營	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入			
銷售予外部客戶	187,760	8,950	196,710
分部業績			78,572
<u>對賬：</u>			
未分配收入			1,838
未分配開支			(33,096)
稅前利潤			47,314
分部資產	483,656	106,840	590,496
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配資產			174,496
總資產			764,992
分部負債	—	—	—
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配負債			102,286
總負債			102,286
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部	39,686	—	39,686
資本開支*			
未分配			4,605

* 資本開支包括物業、廠房及設備及無形資產的增添。

截至2012年9月30日止九個月	公園運營	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審核			
分部收入			
銷售予外部客戶	166,715	8,026	174,741
分部業績			60,622
<u>對賬：</u>			
未分配收入			1,486
未分配開支			(29,706)
稅前利潤			32,402
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部	38,293	—	38,293
資本開支*			
未分配			22,753

* 資本開支包括物業、廠房及設備、預付土地租賃付款及無形資產的增添。

II. 財務資料附註 (續)

4. 經營分部資料 (續)

關於主要客戶的資料

並未呈列有關主要客戶的任何信息，因為截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月，無任何單一客戶的收入貢獻佔到發現王國總收入的10%以上。

5. 收入

收入 (亦即發現王國的營業額) 為來自銷售娛樂主題公園業務的門票的收入、銷售商品、餐廳服務及來自酒店營運的收入，扣除營業稅及其他附加費。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
收入				(未經審核)	
門票銷售.....	112,452	129,964	136,016	125,877	137,782
食物及飲品銷售.....	19,633	29,550	29,003	26,587	30,078
商品銷售.....	13,707	16,681	16,225	14,251	19,900
來自酒店營運的收入.....	4,336	7,408	8,088	8,026	8,950
	<u>150,128</u>	<u>183,603</u>	<u>189,332</u>	<u>174,741</u>	<u>196,710</u>

6. 其他收入

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		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
其他收入					(未經審核)	
佣金收入.....		3,408	5,964	5,520	—	—
利息收入.....	7	63	86	53	45	45
其他.....		1,909	3,738	1,845	1,441	1,793
		<u>5,380</u>	<u>9,788</u>	<u>7,418</u>	<u>1,486</u>	<u>1,838</u>

II. 財務資料附註（續）

7. 稅前利潤

發現王國的稅前利潤於扣除／（計入）以下各項後達致：

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
已售存貨成本	7,869	9,626	9,910	8,809	8,959
提供服務成本	109,868	113,720	126,509	105,310	109,179
折舊	11 49,662	47,397	47,878	36,079	37,256
預付土地租賃付款攤銷....	12 2,074	1,995	1,995	1,496	1,496
無形資產攤銷	13 782	920	1,028	718	934
貿易應收賬款減值／減值 的（撥回）.....	15 40	(214)	—	—	—
物業的經營租賃下的 最低租賃付款	450	450	450	338	230
出售物業、廠房及 設備項目之虧損	10	51	111	16	—
僱員福利 （不包括董事酬金）：					
薪金及工資	20,500	21,289	31,987	29,388	25,113
退休金計劃成本	3,176	2,585	3,592	2,182	2,783
	23,676	23,874	35,579	31,570	27,896
利息收入.....	6 (63)	(86)	(53)	(45)	(45)

8. 董事及主要行政人員的酬金

於有關期間，概無董事或主要行政人員收取任何酬金。

於有關期間內，並無任何安排據此董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金。

II. 財務資料附註（續）

9. 五名最高薪酬僱員

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，本身並非發現王國董事亦非行政總裁的五名最高薪酬僱員酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
薪金、津貼及實物福利	435	427	495	371	379
表現掛鈎花紅	94	210	280	—	—
退休金計劃供款	82	103	117	88	98
	<u>611</u>	<u>740</u>	<u>892</u>	<u>459</u>	<u>477</u>

所有本身並非董事亦非主要行政人員的最高薪酬僱員酬金範圍為零至人民幣1,000,000元。

10. 所得稅

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月，中國企業所得稅撥備按發現王國於中國內地的應課稅利潤以25%的適用所得稅率作出。

於損益及全面收益表內的所得稅為：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
即期 — 中國內地：					
年內／期內支出	<u>20</u>	<u>—</u>	<u>2,300</u>	<u>6,057</u>	<u>11,783</u>

使用法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與稅項開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
稅前利潤	<u>3,199</u>	<u>24,724</u>	<u>17,375</u>	<u>32,402</u>	<u>47,314</u>
按法定所得稅率	795	6,181	4,344	8,101	11,829
已動用稅項虧損	(795)	(6,181)	(2,044)	(2,044)	—
其他	20	—	—	—	(46)
年內／期內的稅項支出	<u>20</u>	<u>—</u>	<u>2,300</u>	<u>6,057</u>	<u>11,783</u>

II. 財務資料附註(續)

11. 物業、廠房及設備

	酒店物業	樂園及 其他樓宇	機器	汽車	辦公室設備 及傢俬	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2010年1月1日.....	122,394	587,532	214,727	5,287	11,147	-	941,087
增添.....	-	488	1,563	-	881	3,008	5,940
轉撥.....	-	813	1,592	-	-	(2,405)	-
出售.....	-	-	-	-	(24)	-	(24)
於2010年12月31日及 2011年1月1日.....	122,394	588,833	217,882	5,287	12,004	603	947,003
增添.....	-	985	-	-	1,264	5,299	7,548
轉撥.....	-	-	5,106	-	-	(5,106)	-
出售.....	-	-	-	(290)	(67)	-	(357)
於2011年12月31日及 2012年1月1日.....	122,394	589,818	222,988	4,997	13,201	796	954,194
增添.....	-	684	26,351	236	769	288	28,328
轉撥.....	-	-	796	-	-	(796)	-
出售.....	-	-	(267)	-	(163)	-	(430)
於2012年12月31日及 2013年1月1日.....	122,394	590,502	249,868	5,233	13,807	288	982,092
增添.....	-	-	1,107	228	1,964	1,241	4,540
轉撥.....	-	-	1,241	-	-	(1,241)	-
於2013年9月30日.....	122,394	590,502	252,216	5,461	15,771	288	986,632
累計折舊							
於2010年1月1日.....	(4,234)	(69,616)	(69,850)	(3,760)	(5,845)	-	(153,305)
年內折舊.....	(2,989)	(20,554)	(23,070)	(848)	(2,201)	-	(49,662)
出售.....	-	-	-	-	14	-	14
於2010年12月31日及 2011年1月1日.....	(7,223)	(90,170)	(92,920)	(4,608)	(8,032)	-	(202,953)
年內折舊.....	(2,988)	(20,403)	(21,819)	(376)	(1,811)	-	(47,397)
出售.....	-	-	-	261	45	-	306
於2011年12月31日及 2012年1月1日.....	(10,211)	(110,573)	(114,739)	(4,723)	(9,798)	-	(250,044)
年內折舊.....	(2,989)	(20,446)	(22,700)	(204)	(1,539)	-	(47,878)
出售.....	-	-	185	-	134	-	319
於2012年12月31日及 2013年1月1日.....	(13,200)	(131,019)	(137,254)	(4,927)	(11,203)	-	(297,603)
期內折舊.....	(2,354)	(15,264)	(18,479)	(88)	(1,071)	-	(37,256)
於2013年9月30日.....	(15,554)	(146,283)	(155,733)	(5,015)	(12,274)	-	(334,859)
賬面淨值							
於2010年12月31日....	115,171	498,663	124,962	679	3,972	603	744,050
於2011年12月31日....	112,183	479,245	108,249	274	3,403	796	704,150
於2012年12月31日....	109,194	459,483	112,614	306	2,604	288	684,489
於2013年9月30日....	106,840	444,219	96,483	446	3,497	288	651,773

II. 財務資料附註（續）

11. 物業、廠房及設備（續）

發現王國於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日賬面值分別人民幣613,834,000元、人民幣591,428,000元、人民幣568,677,000元及人民幣551,059,000元的物業、廠房及設備已抵押作為發現王國同系附屬公司海昌企業發展獲授予銀行融資的抵押品（附註24(a)）。

12. 預付土地租賃付款

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面值	66,049	63,975	61,980	59,985
年內／期內攤銷	(2,074)	(1,995)	(1,995)	(1,496)
年末／期末的賬面值	63,975	61,980	59,985	58,489
列入預付款項、按金及其他應收 款項內的即期部分（附註16）	(2,074)	(1,995)	(1,995)	(1,995)
非即期部分	61,901	59,985	57,990	56,494

發現王國的租賃土地位於中國內地及按中期租賃持有。

於2010年、2011年及2012年12月31日及於2013年9月30日，發現王國將於土地租賃中的權益分別人民幣63,975,000元、人民幣61,980,000元、人民幣59,985,000元及人民幣58,489,000元抵押作為海昌企業發展獲授予銀行融資的抵押品（附註24(a)）。

II. 財務資料附註 (續)

13. 無形資產

無形資產包括版權、註冊商標及電腦軟件。無形資產的變動分析如下：

	版權	商標	電腦軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年12月31日				
於2010年1月1日，扣除累積攤銷.....	890	3,090	2,152	6,132
增添.....	1,980	–	–	1,980
攤銷.....	(355)	(165)	(262)	(782)
於2010年12月31日，扣除累積攤銷...	<u>2,515</u>	<u>2,925</u>	<u>1,890</u>	<u>7,330</u>
於2010年12月31日				
成本.....	2,940	3,292	2,573	8,805
累積攤銷.....	(425)	(367)	(683)	(1,475)
賬面淨值.....	<u>2,515</u>	<u>2,925</u>	<u>1,890</u>	<u>7,330</u>
於2011年12月31日				
於2011年1月1日，扣除累積攤銷.....	2,515	2,925	1,890	7,330
增添.....	–	–	80	80
攤銷.....	(485)	(146)	(289)	(920)
於2011年12月31日，扣除累積攤銷...	<u>2,030</u>	<u>2,779</u>	<u>1,681</u>	<u>6,490</u>
於2011年12月31日				
成本.....	2,940	3,292	2,653	8,885
累積攤銷.....	(910)	(513)	(972)	(2,395)
賬面淨值.....	<u>2,030</u>	<u>2,779</u>	<u>1,681</u>	<u>6,490</u>
於2012年12月31日				
於2012年1月1日，扣除累積攤銷.....	2,030	2,779	1,681	6,490
增添.....	2,800	–	410	3,210
攤銷.....	(579)	(145)	(304)	(1,028)
於2012年12月31日，扣除累積攤銷...	<u>4,251</u>	<u>2,634</u>	<u>1,787</u>	<u>8,672</u>
於2012年12月31日				
成本.....	5,740	3,292	3,063	12,095
累積攤銷.....	(1,489)	(658)	(1,276)	(3,423)
賬面淨值.....	<u>4,251</u>	<u>2,634</u>	<u>1,787</u>	<u>8,672</u>
於2013年9月30日				
於2013年1月1日，扣除累積攤銷.....	4,251	2,634	1,787	8,672
增添.....	–	–	65	65
攤銷.....	(582)	(116)	(236)	(934)
於2013年9月30日，扣除累積攤銷...	<u>3,669</u>	<u>2,518</u>	<u>1,616</u>	<u>7,803</u>
於2013年9月30日				
成本.....	5,740	3,292	3,128	12,160
累積攤銷.....	(2,071)	(774)	(1,512)	(4,357)
賬面淨值.....	<u>3,669</u>	<u>2,518</u>	<u>1,616</u>	<u>7,803</u>

II. 財務資料附註(續)

14. 存貨

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商品.....	6,677	6,631	5,878	8,457

15. 貿易應收款項

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	1,217	256	798	5,179
減：呆壞賬撥備.....	(214)	–	–	–
	1,003	256	798	5,179

發現王國與其機構性客戶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。發現王國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。鑑於上文所述及發現王國的貿易應收款項與各行業的大量客戶有關，故並無重大集中信貸風險。貿易應收款項為不計息。

貿易應收款項(已扣除呆壞賬撥備)於各有關期間期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	285	69	154	4,839
超過90日及1年內.....	591	41	644	286
超過1年.....	127	146	–	54
	1,003	256	798	5,179

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	288	214	–	–
已確認減值虧損.....	164	–	–	–
撥回.....	(124)	(214)	–	–
撇減.....	(114)	–	–	–
	(214)	–	–	–

II. 財務資料附註(續)

15. 貿易應收款項(續)

不被認為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦無減值	285	69	154	4,839
逾期1年內	591	41	644	286
逾期超過1年	127	146	—	54
	<u>1,003</u>	<u>256</u>	<u>798</u>	<u>5,179</u>

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平值相若。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	431	4,400	833	1,163
按金及其他應收款項	2,660	2,628	404	933
	3,091	7,028	1,237	2,096
預付土地租賃付款的即期 部分(附註12)	2,074	1,995	1,995	1,995
	<u>5,165</u>	<u>9,023</u>	<u>3,232</u>	<u>4,091</u>

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平值相若。

17. 現金及現金等值物

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>21,932</u>	<u>2,388</u>	<u>1,485</u>	<u>21,866</u>

所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，依據中國內地外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，發現王國可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行的現金按基於銀行每日存款利率釐定的浮息賺取利息。公司結餘乃存入並無近期拖欠記錄的信譽良好的銀行。現金及現金等值物的賬面值與其公平值相若。

II. 財務資料附註（續）

18. 應付／應收關連公司及同系附屬公司款項

應付／應收關連公司及同系附屬公司的款項為不計息、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平值相若。

19. 貿易應付款項

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	26,573	9,852	15,751	10,067

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，貿易應付款項公平值與其賬面值相若。

20. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項.....	3,409	1,433	2,144	5,609
應計費用.....	2,581	5,396	6,567	6,700
	5,990	6,829	8,711	12,309

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，其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

21. 客戶預付款

客戶預付款指就收取旅行社的保證金。

22. 已繳股本

誠如發現王國財務資料的附註「呈列基準」所述，發現王國自海昌企業發展分拆出來，並成立為獨立的法定實體。發現王國於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日的已繳股本假設分拆自2010年1月1日已完成呈列。由於進行分拆，發現王國的已繳股本為人民幣413,211,000元。於本報告日期，發現王國的註冊資本為人民幣413,211,000元，並已悉數繳足。

II. 財務資料附註(續)

23. 經營租賃承擔

作為承租人

發現王國根據經營租賃安排租賃其若干辦公室物業。

於各有關期間期末，發現王國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：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內	450	450	230	—
第2年至第5年 (包括首尾兩年).....	680	230	—	—
	<u>1,130</u>	<u>680</u>	<u>230</u>	<u>—</u>

24. 關連人士交易及結餘

發現王國與之訂立交易的關連公司如下：

關連人士姓名／名稱	與發現王國的關係
海昌企業發展	同系附屬公司
大連海昌集團有限公司(「海昌集團」).....	權益持有人
大連海昌置地紅酒莊園有限公司(「海昌紅酒」)....	同系附屬公司

(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，發現王國與關連人士訂有以下交易：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
來自關連公司墊款：					
海昌集團	<u>—</u>	<u>4,430</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
償還關連公司墊款：					
海昌集團	<u>38,491</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>691</u>
償還同系附屬公司墊款：					
海昌企業發展	<u>33,766</u>	<u>72,519</u>	<u>51,449</u>	<u>44,336</u>	<u>42,983</u>
給予同系附屬公司墊款：					
海昌企業發展	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,179</u>
海昌紅酒	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>150</u>

II. 財務資料附註 (續)

24. 關連人士交易及結餘 (續)

(a) 關連人士交易 (續)

來自／給予關連公司及同系附屬公司的墊款為不計息及須於要求時償還。

除上文所述者外，發現王國有以下的關連人士交易：

- (i) 發現王國將其於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日分別為人民幣613,834,000元、人民幣591,428,000元、人民幣568,677,000元及人民幣551,059,000元的物業、廠房及設備，以零代價抵押作為海昌企業發展獲授予貸款的抵押品 (附註11)；及
- (ii) 發現王國將其於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日分別為人民幣63,975,000元、人民幣61,980,000元、人民幣59,985,000元及人民幣58,489,000元的租賃土地權益抵押，作為海昌企業發展獲授予的銀行貸款的抵押品 (附註12)。

(b) 與關連公司／同系附屬公司的結餘

於各報告期間期末，發現王國與關連人士之間有以下結餘：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>應付關連公司款項：</i>				
海昌集團	74,887	79,317	79,317	78,626
<i>應付同系附屬公司款項：</i>				
海昌企業發展*	166,951	94,432	42,983	—
* 來自海昌企業發展為主題公園的建設及營運融資所作的墊付資金產生的結餘。				
<i>應收同系附屬公司款項：</i>				
海昌企業發展	—	—	—	9,179
海昌紅酒	—	—	—	150
	—	—	—	9,329

應付／應收關連公司及同系附屬公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

給予主要管理層的補償

	截至12月31日			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
薪金、津貼、花紅、福利 及其他費用	—	—	—	—	—
退休福利	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

II. 財務資料附註 (續)

25. 金融工具分類

於各有關期間期末各類別金融工具的賬面值如下：

2010年12月31日

金融資產

	<u>貸款及應收款項</u>
	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項.....	2,660
貿易應收款項.....	1,003
現金及現金等值物.....	21,932
	<u>25,595</u>

金融負債

	<u>按攤餘成本</u>
	<u>的金融負債</u>
	人民幣千元
其他應付款項及應計費用.....	5,990
貿易應付款項.....	26,573
應付關連公司款項.....	74,887
應付同系附屬公司款項.....	166,951
	<u>274,401</u>

2011年12月31日

金融資產

	<u>貸款及應收款項</u>
	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項.....	2,628
貿易應收款項.....	256
現金及現金等值物.....	2,388
	<u>5,272</u>

金融負債

	<u>按攤餘成本</u>
	<u>的金融負債</u>
	人民幣千元
其他應付款項及應計費用.....	6,829
貿易應付款項.....	9,852
應付關連公司款項.....	79,317
應付同系附屬公司款項.....	94,432
	<u>190,430</u>

II. 財務資料附註 (續)

25. 金融工具分類 (續)

2012年12月31日

金融資產

	<u>貸款及應收款項</u>
	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項.....	404
貿易應收款項.....	798
現金及現金等值物.....	1,485
	<u>2,687</u>

金融負債

	<u>按攤餘成本 的金融負債</u>
	人民幣千元
其他應付款項及應計費用.....	8,711
貿易應付款項.....	15,751
應付關連公司款項.....	79,317
應付同系附屬公司款項.....	42,983
	<u>146,762</u>

2013年9月30日

金融資產

	<u>貸款及應收款項</u>
	人民幣千元
同系附屬公司.....	9,329
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項.....	933
貿易應收款項.....	5,179
現金及現金等值物.....	21,866
	<u>37,307</u>

金融負債

	<u>按攤餘成本 的金融負債</u>
	人民幣千元
其他應付款項及應計費用.....	12,309
貿易應付款項.....	10,067
應付關連公司款項.....	78,626
	<u>101,002</u>

II. 財務資料附註（續）

26. 財務風險管理目標及政策

發現王國的主要金融工具主要包括應付關連公司及同系附屬公司款項、應收同系附屬公司款項、現金及銀行結餘。該等金融工具主要用於為發現王國籌集經營資金。發現王國有直接來自其營運的多種其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項、其他應收款項及其他應付款項及應計費用。

發現王國金融工具產生的主要風險包括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。

信貸風險

發現王國內並無重大集中信貸風險。發現王國的其他金融資產（包括現金及現金等值物、貿易應收款項及其他應收款項）的信貸風險乃因對方違約所致，最高相等於此等工具的眼面值。

流動資金風險

發現王國的目標是維持資金持續性與靈活性間的平衡。發現王國持續密切監察現金流量。

於各有關期間期末，發現王國的金融負債根據合約未貼現付款作出的到期分析如下：

	2010年12月31日					
	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	26,573	-	-	-	-	26,573
其他應付款項及應計費用.....	5,990	-	-	-	-	5,990
應付關連公司款項.....	74,887	-	-	-	-	74,887
應付同系附屬公司款項.....	166,951	-	-	-	-	166,951
	<u>274,401</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>274,401</u>
	2011年12月31日					
	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	9,852	-	-	-	-	9,852
其他應付款項及應計費用.....	6,829	-	-	-	-	6,829
應付關連公司款項.....	79,317	-	-	-	-	79,317
應付同系附屬公司款項.....	94,432	-	-	-	-	94,432
	<u>190,430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>190,430</u>

II. 財務資料附註（續）

26. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險（續）

	2012年12月31日					
	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	15,751	-	-	-	-	15,751
其他應付款項及應計費用.....	8,711	-	-	-	-	8,711
應付關連公司款項.....	79,317	-	-	-	-	79,317
應付同系附屬公司款項.....	42,983	-	-	-	-	42,983
	<u>146,762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>146,762</u>
	2013年9月30日					
	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	10,067	-	-	-	-	10,067
其他應付款項及應計費用.....	12,309	-	-	-	-	12,309
應付關連公司款項.....	78,626	-	-	-	-	78,626
	<u>101,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>101,002</u>

資本管理

發現王國資本管理的首要目標是維護發現王國的持續經營能力及維持穩健的資本化比率，以支持業務及為權益持有人帶來最大價值。

發現王國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，發現王國或會調整派付予權益持有人的股息、向權益持有人歸還資本或發行新股。發現王國不受任何外部施加的資本要求規限。於有關期間，目標、政策或程序並無任何變動。

II. 財務資料附註（續）

26. 財務風險管理目標及政策（續）

資本管理（續）

發現王國基於槓桿比率監察資本，槓桿比率以債務淨額除以權益總額加債務淨額計算。債務淨額包括應付關連公司款項、應付同系附屬公司款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用，減現金及現金等值物。於各有關期間期末的槓桿比率如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	26,573	9,852	15,751	10,067
其他應付款項及應計費用.....	5,990	6,829	8,711	12,309
應付關連公司款項.....	74,887	79,317	79,317	78,626
應付同系附屬公司款項.....	166,951	94,432	42,983	-
現金及現金等值物.....	(21,932)	(2,388)	(1,485)	(21,866)
債務淨額.....	252,469	188,042	145,277	79,136
母公司擁有人應佔總權益.....	573,293	598,017	615,392	662,706
資本及淨負債.....	825,762	786,059	760,669	741,842
槓桿比率.....	31%	24%	19%	11%

III. 期後財務報表

發現王國並無於2013年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

海昌控股有限公司
法國巴黎證券（亞洲）有限公司
美林遠東有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2014年2月28日

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）為載入本招股章程而編製的報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

本行在下文載列本行就重慶加勒比海旅遊發展有限公司（「重慶加勒比海」或「貴公司」）的財務資料編製的報告，當中包括重慶加勒比海於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年以及截至2013年9月30日止九個月期間（「有關期間」）的損益表及全面收益表、權益變動表及現金流量表、重慶加勒比海於2010年、2011年及2012年12月31日和2013年9月30日的財務狀況表連同其相關附註（「重慶加勒比海財務資料」），以及重慶加勒比海於截至2012年9月30日止九個月期間的比較損益表及全面收益表、權益變動表和現金流量表（「重慶加勒比海中期比較資料」）；此等資料乃按下文第二節附註1.3所載的呈列基準編製，以載入海昌控股有限公司就海昌控股有限公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而於2014年2月28日發出的招股章程（「招股章程」）內。

重慶加勒比海於2012年1月18日於中華人民共和國（「中國」）成立為國內私營企業。重慶加勒比海的主要業務為經營娛樂主題公園、物業發展及持有。

根據大連海昌旅遊集團有限公司（「大連旅遊」，海昌控股有限公司的附屬公司）及大連海昌房地產集團有限公司（「海昌房地產集團」，海昌控股有限公司的關連公司）於2013年9月23日訂立的協議（詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「我們的重組」一段），大連旅遊將收購重慶加勒比海全部股本權益。

於成立前，重慶加勒比海為重慶極地實業有限公司（「重慶極地實業」）的分公司，負責經營其業務。根據地方政府機構批准的分立行動，重慶加勒比海自重慶極地實業分立出來，並註冊為獨立的法定實體。

自重慶加勒比海成立日期（自2012年1月18日至2012年12月31日期間）以來的法定財務報表乃由重慶加勒比海根據中華人民共和國公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製，並由重慶信通會計師事務所有限責任公司審核，重慶信通會計師事務所有限責任公司為中國註冊的執業會計師事務所。

為編製本報告，重慶加勒比海董事已編製重慶加勒比海於各有關期間的財務報表（「重慶加勒比海相關財務報表」），猶如重慶加勒比海自有關期間初已成立。重慶加勒比海財務資料已根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」，包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准、仍生效的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准的國際會計準則（「國際會計準則」）及常務詮釋委員會詮釋）編製。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年及截至2013年9月30日止九個月的重慶加勒比海相關財務報表已由本行按國際審計及保證標準委員會（「國際審計及保證標準委員會」）發出的國際審計準則進行審計。

本報告所載重慶加勒比海財務資料乃根據重慶加勒比海相關財務報表編製，並無作出調整。

董事的責任

重慶加勒比海董事須負責根據國際財務報告準則編製真實公平的重慶加勒比海相關財務報表、重慶加勒比海財務資料和重慶加勒比海中期比較資料，並負責董事認為屬必要的有關內部控制，以使重慶加勒比海相關財務報表及重慶加勒比海財務資料以及重慶加勒比海中期比較資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

本行的責任乃就重慶加勒比海財務資料和重慶加勒比海中期比較資料達致獨立意見和審閱結論，並向閣下報告本行的意見和審閱結果。

為編製本報告，本行已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行重慶加勒比海財務資料的相關程序。

本行亦已按國際審計及保證標準委員會頒行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資料的審閱」的規定，審閱重慶加勒比海中期比較資料。審閱主要包括向管理層作出詢問及對財務資料施行分析性程序，並按該等查詢及分析的結果評估是否已貫

徹地應用會計政策和呈列方式，惟另外已作出披露之處則除外。審閱不包括測試控制措施以及核實資產與負債和交易等的審核程序。審閱工作範圍遠小於審計工作的範圍，因而所提供的保證程度較審核為低。所以，本行不對重慶加勒比海中期比較資料發表意見。

就重慶加勒比海財務資料作出的意見

本行認為，就本報告而言及基於下文第二節附註1.3所載呈列基準，重慶加勒比海財務資料真實公平反映重慶加勒比海於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的事務狀況以及重慶加勒比海於各有關期間的業績和現金流量。

就重慶加勒比海中期比較資料作出的審閱結論

根據本行的審閱工作（就本報告而言並不構成一項審核），並沒有任何引起本行注意的事情導致本行相信重慶加勒比海中期比較資料並非（在所有重大方面）按與重慶加勒比海財務資料採納者相同的基準編製。

I. 財務資料

損益及全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		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
					(未經審核)	
收入	5	27,691	37,353	34,538	32,416	39,715
銷售成本		(19,750)	(24,775)	(26,416)	(18,455)	(20,595)
毛利		7,941	12,578	8,122	13,961	19,120
其他收入及收益	5	18,598	12,482	15,074	12,761	13,418
銷售及市場推廣開支		(9,793)	(4,293)	(4,249)	(3,659)	(4,024)
行政開支		(4,952)	(6,264)	(7,590)	(5,913)	(7,620)
其他開支		(14)	(13,739)	(81)	(8)	(114)
財務成本	6	–	–	(4,866)	(3,776)	(2,328)
稅前利潤	7	11,780	764	6,410	13,366	18,452
所得稅開支	9	(3,081)	(393)	(5,157)	(3,815)	(4,133)
年內／期內稅後利潤 及年內／期內 全面收益總額		<u>8,699</u>	<u>371</u>	<u>1,253</u>	<u>9,551</u>	<u>14,319</u>
以下項目應佔：						
母公司擁有人		<u>8,699</u>	<u>371</u>	<u>1,253</u>	<u>9,551</u>	<u>14,319</u>

I. 財務資料 (續)

財務狀況表

	附註	於12月31日			於9月30日
		2010年	2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	10	252,762	242,665	235,106	230,740
投資物業	11	188,734	175,000	177,000	179,000
預付土地租賃付款	12	6,378	6,194	6,010	5,871
無形資產	13	361	298	235	189
遞延稅項資產	14	79,846	80,318	75,161	71,028
非流動資產總值		528,081	504,475	493,512	486,828
流動資產					
持作出售的落成物業	15	82,231	82,696	83,814	83,814
發展中物業	16	119,070	119,070	119,758	119,758
存貨	17	836	420	853	458
貿易應收款項	18	901	1,048	1,498	1,437
預付款項、按金及其他應收款項	19	346	314	533	1,117
應收直接控股公司款項	20、29(b)	10,000	–	–	–
應收關連公司款項	20、29(b)	280	280	–	–
應收同系附屬公司款項	20、29(b)	91	611	828	79
現金及現金等值物	21	323	10,211	265	6,228
總流動資產		214,078	214,650	207,549	212,891
流動負債					
貿易應付款項	22	9,378	8,907	9,070	6,041
其他應付款項及應計費用	23	994	2,755	5,579	6,562
應付直接控股公司款項	20、29(b)	–	–	20	20
應付中間控股公司款項	20、29(b)	357,441	285,274	283,527	287,220
應付同系附屬公司款項	20、29(b)	–	–	–	3,473
客戶墊款	24	–	6	16	115
融資租賃應付款項	25	–	10,629	17,967	19,145
政府補貼	26	7,784	8,761	8,761	8,761
總流動負債		375,597	316,332	324,940	331,337
流動負債淨值		(161,519)	(101,682)	(117,391)	(118,446)
總資產減流動負債		366,562	402,793	376,121	368,382
非流動負債					
融資租賃應付款項	25	–	34,652	15,487	–
政府補貼	26	304,955	305,298	296,538	289,967
非流動負債總額		304,955	339,950	312,025	289,967
淨資產		61,607	62,843	64,096	78,415
權益					
權益母公司擁有人應佔權益					
已繳股本	27	10,000	10,000	10,000	10,000
儲備		51,607	52,843	54,096	68,415
總權益		61,607	62,843	64,096	78,415

I. 財務資料 (續)

權益變動表

	母公司擁有人應佔			
	繳足股本	資本儲備	累計虧損	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註27)			
於2010年1月1日結餘.....	10,000	541	(29,893)	(19,352)
年內利潤及全面收益總額.....	-	-	8,699	8,699
視作注資.....	-	72,260**	-	72,260
於2010年12月31日及2011年1月1日結餘.....	10,000	72,801*	(21,194)*	61,607
年內利潤及全面收益總額.....	-	-	371	371
視作注資.....	-	865**	-	865
於2011年12月31日及2012年1月1日結餘.....	10,000	73,666*	(20,823)*	62,843
年內利潤及全面收益總額.....	-	-	1,253	1,253
於2012年12月31日及2013年1月1日結餘.....	10,000	73,666*	(19,570)*	64,096
期內利潤及全面收益總額.....	-	-	14,319	14,319
於2013年9月30日結餘.....	10,000	73,666*	(5,251)*	78,415
於2012年1月1日結餘.....	10,000	73,666	(20,823)	62,843
期內利潤及全面收益總額.....	-	-	9,551	9,551
於2012年9月30日結餘 (未經審核).....	10,000	73,666	(11,272)	72,394

* 此等儲備賬包括截至2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年9月30日財務狀況表內分別為人民幣51,607,000元、人民幣52,843,000元、人民幣54,096,000元及人民幣68,415,000元的儲備。

** 該結餘指將重慶加勒比海業務於重慶極地實業發展分立出來前其應佔企業所得稅列為視作注資。

I. 財務資料 (續)

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		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
來自經營活動的現金流量						
稅前利潤.....		11,780	764	6,410	13,366	18,452
就以下各項作出調整：.....						
物業、廠房及設備折舊 ..	10	10,862	11,313	11,604	8,449	8,013
無形資產攤銷.....	13	62	63	63	46	46
預付土地租賃付款攤銷 ..	12	74	295	184	139	139
出售物業、廠房及						
設備項目的虧損.....	7	-	-	7	7	1
已確認政府補貼.....	7	(9,223)	(7,784)	(8,760)	(6,571)	(6,571)
公平值淨(虧損)/收益						
投資物業調整.....	11	(6,610)	13,734	(2,000)	(2,000)	(2,000)
財務成本.....	6	-	-	4,866	3,776	2,328
利息收入.....	7	(11)	(42)	(11)	(11)	(26)
		6,934	18,343	12,363	17,201	20,382
持作出售的落成物業						
(增加)/減少.....		-	(465)	(1,118)	465	-
發展中物業增加.....		-	-	(688)	(350)	-
存貨(增加)/減少.....		(619)	416	(433)	(44)	395
貿易應收款項						
(減少)/增加.....		(521)	(147)	(450)	(284)	61
預付款項、按金及						
其他應收款項增加.....		(8)	(79)	(219)	(615)	(584)
貿易應付款項						
增加/(減少).....		57	(471)	163	(850)	(3,029)
客戶墊款增加.....		-	6	10	98	99
其他應付款項及應計費用						
(減少)/增加.....		(622)	1,761	2,824	1,399	983
		5,221	19,364	12,452	17,020	18,307
已收利息.....		11	42	11	11	26
已付利息.....		-	-	(4,866)	(3,776)	(2,328)
經營活動產生						
淨現金流量.....		5,232	19,406	7,597	13,255	16,005

I. 財務資料 (續)

現金流量表 (續)

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
				(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	(1,509)	(1,216)	(4,052)	(2,574)	(3,648)
應收關連公司款項 增加/(減少)	(280)	—	280	—	—
應收同系附屬公司款項 增加/(減少)	(91)	(520)	(217)	(217)	749
投資活動所用 的淨現金流量	(1,880)	(1,736)	(3,989)	(2,791)	(2,899)
來自融資活動的現金流量					
注資	—	10,000	—	—	—
訂立融資租約	—	60,000	—	—	—
償還融資租賃應付款項	—	(14,719)	(11,827)	(7,367)	(14,309)
政府補貼增加	301,910	9,104	—	—	—
應付同系附屬公司 款項增加	—	—	—	—	3,473
應付直接控股公司 款項增加	—	—	20	—	—
應付中間控股公司款項 (減少)/增加	(305,891)	(72,167)	(1,747)	(12,978)	3,693
融資活動所用淨現金流量 ..	(3,981)	(7,782)	(13,554)	(20,345)	(7,143)
現金及現金等值物淨 (減少)/增加	(629)	9,888	(9,946)	(9,881)	5,963

I. 財務資料 (續)

現金流量表 (續)

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
現金及現金等值物淨 (減少)/增加.....	(629)	9,888	(9,946)	(9,881)	5,963
年/期初的現金及 現金等值物	952	323	10,211	10,211	265
年/期末的現金及 現金等值物	323	10,211	265	330	6,228
現金及現金等值物結餘分析 現金及現金等值物， 如財務狀況表及 現金流量表中所列	323	10,211	265	330	6,228

II. 財務資料附註

1.1 公司資料

重慶加勒比海為於中國成立的國內民營企業。重慶加勒比海的註冊辦事處地址為中國內地。重慶加勒比海的主要業務為經營娛樂主題公園、物業發展及持有。

董事認為，重慶加勒比海的直接控股公司為海昌房地產集團（該公司於中國內地註冊成立）以及重慶加勒比海的最終控股公司為Sea-rich Oil (Singapore) Pte. Ltd（於2013年9月30日在新加坡註冊成立）。

1.2 編製基準

重慶加勒比海的財務資料乃根據國際財務報告準則，包括國際會計準則理事會批准、仍生效的準則及詮釋、國際會計準則委員會批准的國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋）編製。重慶加勒比海編製有關期間的財務資料時已提早採納於2013年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

除投資物業按公平值計量外，重慶加勒比海的財務資料乃根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，重慶加勒比海的財務資料乃以人民幣列值，而所有數值均約整至最接近的千位。

持續經營基準

於2013年9月30日，重慶加勒比海的流動負債淨額為人民幣118,446,000元。海昌房地產集團承諾提供持續的財務支援，使重慶加勒比海可應付其到期負債。重慶加勒比海董事認為，重慶加勒比海應能夠以持續可行的基準繼續經營。

1.3 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「我們的重組」更詳盡的描述，重慶加勒比海的前身為重慶極地實業（從事住宅物業開發、以及主題公園運營及配套商用物業的開發及持有（「公園運營」）的分公司。根據分立行動，重慶加勒比海自重慶極地實業分立出來，並成立為獨立的法定實體。就分立行動而言，根據重慶加勒比海與重慶極地的分立行動，公園運營的相關資產及負債已從重慶極地實業轉移至重慶加勒比海，以繼續公園運營。

重慶加勒比海於有關期間的損益表、權益變動表及現金流量表載有自有關期間初的業績及現金流量（猶如重慶極地實業的公園運營已自有關期間初分拆並轉移至重慶加勒比海）。重慶加勒比海已編製於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的財務狀況表，以呈列於該等日期已分拆並轉移至重慶加勒比海的公園營運的資產及負債。

II. 財務資料附註 (續)

2.1 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

重慶加勒比海並無於財務資料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 ³ 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 (2011年經修訂) 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 (2011年經修訂) – 投資實體 ¹ 之修訂
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 ² 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 ¹ 之修訂
國際會計準則第39號之修訂	對國際會計準則第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
國際會計準則第36號之修訂	非金融資產的可收回金額披露 ¹
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵費 ¹
2010年至2012年週期年度改進 ²	
2011年至2013年週期年度改進 ²	

¹ 於2014年1月1日或之後開始的年度生效

² 於2014年7月1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

重慶加勒比海正評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，惟迄今為止仍未能指出該等新訂及經修訂國際財務報告準則是否會對其經營業績及財務狀況有重大影響。

2.2 重大會計政策概要

非金融資產減值

當資產(存貨及金融資產除外)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平值兩者之中的較高者，基於個別資產釐定，除非該資產所產生的現金流基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在該情況下可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超逾其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當前市場評定的貨幣時間價值以及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及全面收益表中列賬，除非資產按重估金額列賬，在該情況下減值虧損轉回根據該重估資產的有關會計政策入賬。

於各報告期末評估是否有任何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及全面收益表。

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

關連人士

倘任何人士符合以下條件，則視為與重慶加勒比海有關連：

- (a) 倘該方屬以下人士或該人士的近親，並且該人士：
 - (i) 控制或共同控制重慶加勒比海；
 - (ii) 對重慶加勒比海有重大影響力；或
 - (iii) 擔任重慶加勒比海或 貴公司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) 該實體與重慶加勒比海屬同一集團的成員；
 - (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) 該實體與重慶加勒比海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) 該實體是以重慶加勒比海或重慶加勒比海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)項所識別人士對重慶加勒比海有重大影響力或屬重慶加勒比海（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、安裝中的機器及設備外，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及全面收益表中扣除。滿足確認標準的重大檢修支出將撥充資本計入資產賬面值或作為重置處理。倘物業、廠房及設備的重要部份須分階段更換，則重慶加勒比海水世界將該等部份確認為具有特定使用年期及折舊的個別資產。

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

物業、廠房及設備以及折舊（續）

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的以下估計可使用年期以直線法撇銷其成本：

公園及其他物業.....	20年至40年
機器.....	5年至15年
汽車.....	5年
辦公室設備及傢俬.....	5年

倘物業、廠房及設備項目內各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。

可使用年期及折舊方法至少於每個報告期末進行檢討和調整（如適合）。

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及全面收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。

在建工程指安裝中的設備，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

投資物業乃於土地及樓宇持有之權益（包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益），用以賺取租金收入及／或資本升值，而非用於產品或服務之生產或供應或行政用途；或於日常業務營運中銷售。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，於報告期末反映市場狀況。

投資物業公平值變動產生之損益於其產生年度之損益及全面收益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生之任何損益於報廢或出售年度之損益及全面收益表內確認。

無形資產

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。在企業合併中所收購的無形資產的成本即為收購當日的公平值。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。有限可使用年期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10年.....	10年
商標.....	10年

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

租賃

凡資產擁有權帶來的絕大部分回報及風險仍歸於重慶加勒比海（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（不包括利息部分）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及全面收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分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃乃列為經營租賃。倘重慶加勒比海為出租人，重慶加勒比海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全面收益表。倘重慶加勒比海為承租人，經營租賃項下的應付租金將按租期以直線法於損益及全面收益表內扣除。

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分可靠地分配時，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。

金融資產

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產分類為貸款及應收款項（視乎適用而定）。重慶加勒比海於首次確認時決定其金融資產的分類。於首次確認金融資產時，將按公平值加交易成本計量，惟已錄得的金融資產並非按公平值透過損益計量。

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

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

貸款及應收款項

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

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

終止確認金融資產

在以下情況下，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）將從根本上終止確認（即從貴集團的合併財務狀況表中移除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 重慶加勒比海已根據「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)重慶加勒比海已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)重慶加勒比海雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘重慶加勒比海已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，其評估是否保留資產所有權的風險及回報，以及相關程度。倘並無轉移或並無保留資產的絕大部份風險與回報，亦並無轉移資產的控制權，則重慶加勒比海將繼續確認該已轉讓資產 — 只要重慶加勒比海與該資產仍有關連。在此情況下，重慶加勒比海亦確認一項關連負債。被轉移資產及相關負債乃基於重慶加勒比海取得的權利及義務的基準計量。

金融資產減值

重慶加勒比海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。僅當資產首次確認後發生一項或多項事件而有客觀證據顯示減值，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，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。

以攤銷成本入賬的金融資產

對於以攤銷成本入賬的金融資產，發現王國會首先個別評估金額重大之金融資產有否出現客觀之減值證據，並整體評估金額不重大之個別金融資產。若發現王國確定被個別評估之金融資產並不存在減值（不論是否重大）之客觀證據，則會將該資產包含於信貸風險特徵相似的金融資產組合當中，以作整體評估。

虧損金額乃按資產的賬面值及預計未來現金流量現值（不包括未產生的未來信貸虧損）兩者之間的差額計量。估計未來現金流量現值按金融資產初始實際利率（即於初步確認時計算的實際利率）貼現。

資產賬面值透過使用撥備賬扣減，虧損在損益及全面收益表內確認。利息收入於減少後的賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量得利率累計。倘並無於日後收回貸款並無實際可能性及所有抵押品已變現或轉讓予重慶加勒比海，則會將該等貸款及應收款項連同任何相關撥備撤銷。

II. 財務資料附註 (續)

2.2 重大會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

以攤銷成本入賬的金融資產 (續)

倘於其後期間，估計減值虧損的數額增加或減少，而增加或減少的原因乃與減值確認後發生的事件相關，則先前確認的減值虧損會通過調整撥備賬予以增加或減少。倘一項撇銷於其後收回，則該收回乃按其他開支於損益及全面收益表內入賬。

就應收款項而言，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）顯示重慶加勒比海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。

金融負債

首次確認及計量

於首次確認時，金融負債歸類為貸款及借貸（倘適用）。

所有金融負債首次按公平值確認，貸款及借貸則須扣除直接應佔交易成本。

重慶加勒比海的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付同系附屬公司款項、應付中介控股公司款項、應付直接控股公司款項及融資租賃應付款項。

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，貸款及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及全面收益表中確認。

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及全面收益表中的財務成本。

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分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。

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

抵銷金融工具

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

存貨

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

現金及現金等值物

就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重慶加勒比海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及全面收益表中的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益表確認或於權益確認（倘其與有關或於相同或不同期間直接或間接於權益確認之項目相關）之項目有關之所得稅。

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），並考慮到重慶加勒比海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。於報告期末已實施或大致實施之稅率乃用作釐定遞延稅項。

遞延稅項負債全數計提準備，而遞延稅項資產將在日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時差額時，予以確認。

II. 財務資料附註（續）

2.2 重大會計政策概要（續）

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，則按公平值確認政府補貼。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，則公平值計入遞延收益賬，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撥至損益以減少折舊開支。

收入確認

於經濟利益將流入重慶加勒比海及收入可以可靠地計量時，收入乃按以下基準確認：

- (a) 出售貨品的收入，於所有權的大部分風險與回報已轉讓予買方時，惟重慶加勒比海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；
- (b) 提供服務的收入，於服務已提供之時；
- (c) 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；及
- (d) 租金收入按時間百分比於租賃年期內。

僱員福利

根據中國政府有關法規，重慶加勒比海已參與地方市政府的退休福利計劃（「計劃」），重慶加勒比海須按其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，作為其退休福利撥款。重慶加勒比海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及全面收益表扣除。

借貸成本

收購、建設或生產未完成資產（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，作為該等資產的部分成本。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。在特定借貸用作未完成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。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。借貸成本包括實體借款時產生的利息及其他成本。

II. 財務資料附註（續）

3. 重大會計判斷及估計

編製重慶加勒比海的財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響報告期末已呈報收入、開支、資產及負債金額及其相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須大幅調整受影響資產及負債的賬面值。

判斷

管理層應用重慶加勒比海的會計政策時，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 — 重慶加勒比海作為出租人

重慶加勒比海就其投資物業組合訂立商用物業租約。重慶加勒比海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 — 重慶加勒比海作為承租人

重慶加勒比海已就若干主題公園遊戲機械訂立售後租回融資安排。重慶加勒比海已決定根據該售後租回融資安排保留此等機械的擁有權的所有重大風險與回報。

(iii) 投資物業與業主佔用物業之間的分類

重慶加勒比海會釐定一項物業是否屬於投資物業，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，重慶加勒比海會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於重慶加勒比海持有的其他資產。

若干物業包括持作賺取租金或作資本增值亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的不同部分，倘該等部分能獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則重慶加勒比海會將各部分分別入賬。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。

重慶加勒比海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。

估計的不確定因素

於各報告日期，極可能導致下一個財政年度資產及負債的賬面值須作重大調整而有關未來的主要假設及估計之不確定因素的其他主要來源如下。

(i) 發展中物業及在建投資物業的建築成本分配

於發展物業時，重慶加勒比海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。

II. 財務資料附註 (續)

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計的不確定因素 (續)

(ii) 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

重慶加勒比海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。

(iii) 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。

(iv) 投資物業公平值估計

在缺乏活躍市場上同類物業現行價格的情況下，重慶加勒比海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；
- 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2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日的投資物業的賬面值分別為人民幣188,734,000元、人民幣175,000,000元、人民幣177,000,000元及人民幣179,000,000元。有關用於公平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11。

(v) 非金融資產減值 (商譽除外)

重慶加勒比海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，可收回金額為其公平值減出售成本與其使用價值的較高者。公平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重慶加勒比海財務資料附註10、12及13。

II. 財務資料附註 (續)

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計的不確定因素 (續)

(v) 非金融資產減值 (商譽除外) (續)

釐定資產有否出現減值或過往導致減值的情況是否不再存在時，重慶加勒比海須就資產減值範圍作出判斷，特別是評估(i)有否出現可能影響資產價值的事件或影響資產價值的該等事件已不存在；(ii)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持，而日後現金流量按持續使用資產或終止確認估計；及(iii)編製現金流量預測所用適合主要假設包括現金流量預測是否以適當比率折現。倘管理層所選用以決定減值水平的假設 (包括現金流量預測所用折現率或增長率假設) 有變，或對減值測試所用現值淨額構成重大影響。

(vi) 應收款項減值的撥備

應收款項減值的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。

(vii) 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。於各發展階段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估計銷售開支及估計完成成本 (如有)，乃根據可獲得的最佳資料作出估計。

4. 經營分部資料

就管理目的而言，重慶加勒比海按產品及服務分為不同的業務單位，並已分為兩個可報告經營分部如下：

- (a) 公園運營分部從事娛樂主題公園的開發、建設及運營；及
- (b) 物業發展及持有分部從事重慶加勒比海已開發及營運物業在租金收入潛力及資本增值方面的管理。

管理層單獨監察重慶加勒比海經營分部的業績，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利潤評估，以持續經營業務的經調整稅前利潤計算。

分部資產不包括無形資產、遞延稅項資產、應收關連公司款項、應收直接控股公司款項、應收同系附屬公司款項、現金及銀行結餘以及公司資產，因為此等資產按集體基準管理。

分部負債不包括應付關連公司款項、應付直接控股公司款項、應付中介控股公司款項、應付金融租賃及遞延稅項負債，因為此等負債乃按集體基準管理。

由於重慶加勒比海來自外部客戶的全部收入於中國內地賺取及重慶加勒比海全部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。

II. 財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

經營分部

下表呈列重慶加勒比海經營分部於有關期間的收入、利潤及若干資產、負債及開支的資料：

	公園運營	物業發展 及持有	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2010年12月31日止年度			
分部收入			
銷售予外部客戶.....	27,024	667	27,691
分部業績			8,336
<u>對賬：</u>			
未分配收入.....			18,598
未分配開支.....			(15,154)
稅前利潤.....			11,780
2010年12月31日			
分部資產	249,473	390,035	639,508
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配資產.....			102,651
總資產.....			742,159
分部負債	-	-	-
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配負債.....			680,552
總負債.....			680,552
其他分部資料			
折舊及攤銷.....			
分部.....	10,998	-	10,998
資本開支*.....			
未分配.....			1,509

* 資本開支包括物業、廠房及設備的增添。

II. 財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

	公園運營	物業發展 及持有	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2011年12月31日止年度			
分部收入			
銷售予外部客戶.....	36,686	667	<u>37,353</u>
分部業績.....			12,871
<u>對賬：</u>			
未分配收入.....			12,482
未分配開支.....			<u>(24,589)</u>
稅前利潤.....			<u>764</u>
2011年12月31日			
分部資產.....	212,734	376,765	589,499
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配資產.....			<u>129,626</u>
總資產.....			<u>719,125</u>
分部負債	-	-	-
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配負債.....			<u>656,282</u>
總負債.....			<u>656,282</u>
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部.....	11,671	-	11,671
資本開支*			
未分配.....			1,216

* 資本開支包括物業、廠房及設備的增添。

II. 財務資料附註 (續)

4. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

	公園運營	物業發展 及持有	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年12月31日止年度			
分部收入			
銷售予外部客戶	33,871	667	<u>34,538</u>
分部業績			7,234
<u>對賬：</u>			
未分配收入			15,074
未分配開支			(11,032)
財務成本			<u>(4,866)</u>
稅前利潤			<u>6,410</u>
2012年12月31日			
分部資產	209,391	380,571	589,962
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配資產			<u>111,099</u>
總資產			<u>701,061</u>
分部負債	-	-	-
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配負債			<u>636,965</u>
總負債			<u>636,965</u>
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部	11,500	351	11,851
資本開支*			
未分配			4,052

* 資本開支包括物業、廠房及設備的增添。

II. 財務資料附註 (續)

4. 經營分部資料 (續)

經營分部 (續)

	公園運營	物業發展 及持有	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年9月30日止九個月			
分部收入			
銷售予外部客戶	38,887	828	<u>39,715</u>
分部業績			19,120
<u>對賬：</u>			
未分配收入			13,418
未分配開支			(11,759)
財務成本			<u>(2,328)</u>
稅前利潤			<u>18,452</u>
2013年9月30日			
分部資產	204,244	380,989	585,233
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配資產			<u>114,486</u>
總資產			<u>699,719</u>
分部負債	-	-	-
<u>對賬：</u>			
公司及其他未分配負債			<u>621,304</u>
			<u>621,304</u>
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部	7,933	265	8,198
資本開支*			
未分配			3,648

* 資本開支包括物業、廠房及設備的增添。

II. 財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

經營分部(續)

截至2012年9月30日止九個月	公園運營	物業發展 及持有	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入			
銷售予外部客戶.....	31,916	500	32,416
分部業績.....			13,960
對賬:			
未分配收入.....			12,761
未分配開支.....			(9,579)
財務成本.....			(3,776)
稅前利潤.....			13,366
其他分部資料			
折舊及攤銷			
分部.....	8,201	433	8,634
資本開支*			
未分配.....			2,574

* 資本開支包括物業、廠房及設備的增添。

關於主要客戶的資料

並未呈列有關主要客戶的任何信息，因為截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度各年及截至2013年9月30日止九個月，無任何單一客戶的收入貢獻佔到重慶加勒比海總收入的10%以上。

II. 財務資料附註(續)

5. 收入、其他收入收益

收入(亦即重慶加勒比海的營業額)為來自銷售娛樂主題公園業務的門票的收入及銷售餐廳服務貨品及零售店業務的收入,扣除營業稅及其他附加費。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
收入				(未經審核)	
門票銷售.....	24,501	33,088	30,521	28,574	33,960
食物及飲品銷售.....	2,329	3,596	3,350	3,342	4,927
貨品銷售.....	194	2	—	—	—
租金收入.....	667	667	667	500	828
	<u>27,691</u>	<u>37,353</u>	<u>34,538</u>	<u>32,416</u>	<u>39,715</u>

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
		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
其他收入				(未經審核)		
政府補貼.....	26	9,223	7,784	8,760	6,571	6,571
利息收入.....	7	11	42	11	11	26
其他.....		2,754	4,656	4,303	4,179	4,821
		<u>11,988</u>	<u>12,482</u>	<u>13,074</u>	<u>10,761</u>	<u>11,418</u>
收益						
投資物業的公平值收益....	11	6,610	—	2,000	2,000	2,000
		<u>18,598</u>	<u>12,482</u>	<u>15,074</u>	<u>12,761</u>	<u>13,418</u>

6. 財務成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃的利息.....	—	—	4,866	3,776	2,328
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,866</u>	<u>3,776</u>	<u>2,328</u>

II. 財務資料附註(續)

7. 稅前利潤

重慶加勒比海的稅前利潤於扣除／(計入)以下各項後達致：

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
已售存貨成本	933	1,383	1,096	1,093	1,585
提供服務成本	18,817	23,392	25,320	17,362	19,010
折舊	10 10,862	11,313	11,604	8,449	8,013
預付土地租賃付款攤銷....	12 74	295	184	139	139
無形資產攤銷	13 62	63	63	46	46
出售物業、廠房及 設備項目的虧損	—	—	7	7	1
建築物經營租約的 最低租賃付款	139	139	139	104	58
僱員福利開支 (不包括董事酬金)：					
薪金及工資	6,093	6,078	8,522	7,196	6,897
退休金計劃成本	1,318	1,249	1,818	1,446	1,351
	7,411	7,327	10,340	8,642	8,248
投資物業的公平值 虧損／(收益)	11 (6,610)	13,734	(2,000)	(2,000)	(2,000)
已確認政府補貼	26 (9,223)	(7,784)	(8,760)	(6,571)	(6,571)
利息收入	5 (11)	(42)	(11)	(11)	(26)

8. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員的酬金

(a) 董事及行政總裁

於有關期間，概無董事或行政總裁收取任何酬金。

於有關期間並無應付獨立非執行董事的其他酬金。

於有關期間內，並無任何安排據此董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

II. 財務資料附註(續)

8. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員的酬金(續)

(b) 五名最高薪酬僱員

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度及截至2012年及2013年9月30日止九個月，本身並非重慶加勒比海董事亦非行政總裁的五名最高薪酬僱員酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
				(未經審核)	
薪金、津貼及實物福利 . . .	276	258	346	302	324
表現掛鈎花紅	40	101	118	—	—
退休金計劃供款	45	45	56	42	42
	<u>361</u>	<u>404</u>	<u>520</u>	<u>344</u>	<u>366</u>

所有本身並非董事最高薪酬僱員酬金範圍為零至人民幣1,000,000元。

9. 所得稅

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2012年及2013年9月30日止九個月，中國企業所得稅撥備按重慶加勒比海於中國內地的應課稅利潤以25%的適用所得稅率作出。

於損益表內的所得稅為：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
				(未經審核)	
中國內地：					
即期	72,260	865	—	—	—
遞延(附註14)	(69,179)	(472)	5,157	3,815	4,133
年內／期內稅項支出總額	<u>3,081</u>	<u>393</u>	<u>5,157</u>	<u>3,815</u>	<u>4,133</u>

使用法定稅率計算適用於稅前利潤／(虧損)的稅項開支與稅項開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
				(未經審核)	
稅前利潤	11,780	764	6,411	13,366	18,451
按法定所得稅率	2,945	191	1,603	3,342	4,612
未確認的稅項虧損	—	—	2,322	—	—
已動用的稅項虧損	—	—	—	—	(539)
不可扣稅開支	136	202	1,232	473	60
年內／期內的稅項支出	<u>3,081</u>	<u>393</u>	<u>5,157</u>	<u>3,815</u>	<u>4,133</u>

II. 財務資料附註（續）

10. 物業、廠房及設備

	樂園及		辦公室設備			總計
	其他樓宇	機器	汽車	及傢俬	在建工程	
	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
成本						
於2010年1月1日.....	202,316	60,843	219	4,940	—	268,318
增添.....	—	22	1,016	442	29	1,509
於2010年12月31日及2011年1月1日 ...	202,316	60,865	1,235	5,382	29	269,827
增添.....	—	2	163	602	449	1,216
於2011年12月31日及2012年1月1日 ...	202,316	60,867	1,398	5,984	478	271,043
增添.....	726	3	8	1,700	1,615	4,052
轉撥.....	—	—	—	478	(478)	—
出售.....	—	—	—	(15)	—	(15)
於2012年12月31日及2013年1月1日 ...	203,042	60,870	1,406	8,147	1,615	275,080
增添.....	—	—	94	2,122	1,432	3,648
轉撥.....	—	—	—	1,615	(1,615)	—
出售.....	—	—	—	(26)	—	(26)
於2013年9月30日.....	203,042	60,870	1,500	11,858	1,432	278,702
累計折舊						
於2010年1月1日.....	(3,347)	(2,370)	(21)	(465)	—	(6,203)
年內折舊.....	(5,738)	(4,066)	(86)	(972)	—	(10,862)
於2010年12月31日及2011年1月1日 ...	(9,085)	(6,436)	(107)	(1,437)	—	(17,065)
年內折舊.....	(5,738)	(4,067)	(343)	(1,165)	—	(11,313)
於2011年12月31日及2012年1月1日 ...	(14,823)	(10,503)	(450)	(2,602)	—	(28,378)
年內折舊.....	(5,738)	(4,081)	(266)	(1,519)	—	(11,604)
出售.....	—	—	—	8	—	8
於2012年12月31日及2013年1月1日 ...	(20,561)	(14,584)	(716)	(4,113)	—	(39,974)
期內折舊.....	(4,273)	(2,068)	(194)	(1,478)	—	(8,013)
出售.....	—	—	—	25	—	25
於2013年9月30日.....	(24,834)	(16,652)	(910)	(5,566)	—	(47,962)
賬面淨值						
於2010年12月31日.....	193,231	54,429	1,128	3,945	29	252,762
於2011年12月31日.....	187,493	50,364	948	3,382	478	242,665
於2012年12月31日.....	182,481	46,286	690	4,034	1,615	235,106
於2013年9月30日.....	178,208	44,218	590	6,292	1,432	230,740

於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，物業、廠房及設備包括賬面淨值分別人民幣零元、人民幣48,329,000元、人民幣42,064,000元及人民幣37,365,000元的若干機器以融資租約持有。

II. 財務資料附註（續）

11. 投資物業

	人民幣千元
於2010年1月1日.....	182,124
公平值調整的淨收益.....	6,610
於2010年12月31日及2011年1月1日.....	188,734
公平值調整的淨虧損.....	(13,734)
於2011年12月31日及2012年1月1日.....	175,000
公平值調整的淨收益.....	2,000
於2012年12月31日及2013年1月1日.....	177,000
公平值調整的淨收益.....	2,000
於2013年9月30日.....	179,000

重慶加勒比海投資物業位於中國內地的土地，並按中期租賃持有。若干投資物業已根據經營租約租予第三方，有關簡要資料載於附錄28(a)。

截至2010年12月31日，重慶加勒比海的投資物業已由獨立專業合資格估值師Censere (Far East) Limited根據現有用途基準對其公開市值進行估值。

獨立專業估值師Debenham Tie Leung Shenzhen Valuation Company Ltd北京分公司於2011年、2012年12月31日及2013年9月30日按公開市場及現有用途基準對重慶加勒比海的投資物業進行重估。

於2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，已落成投資物業包括賬面值分別人民幣188,734,000元、人民幣175,000,000元、人民幣177,000,000元及人民幣179,000,000元的若干樓宇尚未獲取物業證書。

公平值等級

下表列明本集團的投資物業的公平值計量等級：

	使用以下各項於2010年12月31日進行的公平值計量			
	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
經常性公平值計量：				
商用物業.....	—	—	188,734	188,734
	=====	=====	=====	=====
	使用以下各項於2011年12月31日進行的公平值計量			
	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
經常性公平值計量：				
商用物業.....	—	—	175,000	175,000
	=====	=====	=====	=====

II. 財務資料附註(續)

11. 投資物業(續)

公平值等級(續)

	使用以下各項於2012年12月31日進行的公平值計量			
	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
經常性公平值計量：				
商用物業	—	—	177,000	177,000

	使用以下各項於2013年9月30日進行的公平值計量			
	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
經常性公平值計量：				
商用物業	—	—	179,000	179,000

於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年9月30日止九個月，第一級及第二級公平值計量工具之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級。

分類至公平值等級第三級內的公平值計量的對賬：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	182,124	188,734	175,000	177,000
於損益中的其他收入確認的 公平值調整所得收益／ (虧損)淨額	6,610	(13,734)	2,000	2,000
於12月31日／9月30日的賬面值 ..	188,734	175,000	177,000	179,000

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2010年12月31日止年度...	收入法	市場月租 (人民幣元/平方米)	45-67.5 4.4%-4.8%
截至2011年12月31日止年度...	市場比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	10,800
	收入法	市場月租 (人民幣元/平方米)	57
		資本化率	7%
截至2012年12月31日止年度...	市場比較法	市場單位銷售率 (人民幣元/平方米)	10,800

II. 財務資料附註(續)

11. 投資物業(續)

公平值等級(續)

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)
	收入法	市場月租 (人民幣元/平方米)	57
		資本化率	7%
截至2013年9月30日止年度	收入法	市場月租 (人民幣元/平方米)	64
		資本化率	6.5%

投資物業及發展中投資物業乃以該等物業將按照相關開發計劃開發及落成為基準進行估值。彼等採用市場比較法釐定，參照相關市場可供比較的銷售憑證，並就落成物業所涉的開發成本支出作出調整。

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平值大幅增加(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平值大幅增加(減少)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致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。

市場單位銷售率的大幅增加(減少)將會導致投資物業公平值的大幅增加(減少)。

12. 預付土地租賃付款

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年/期初的賬面值	6,747	6,673	6,378	6,194
年內/期內攤銷	(74)	(295)	(184)	(139)
年末/期末的賬面值	6,673	6,378	6,194	6,055
列入預付款項、按金及其他				
應收款項內的即期部分(附註19) . . .	(295)	(184)	(184)	(184)
非即期部分	6,378	6,194	6,010	5,871

重慶加勒比海的租賃土地位於中國內地及按中期租賃持有。

本公司的土地建設施工出現延遲。根據相關中國法律，本公司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2013年9月30日，土地上相關公園及配套設施的建設已完成。

II. 財務資料附註 (續)

13. 無形資產

無形資產的變動分析如下：

	商標	電腦軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年12月31日			
於2010年1月1日，扣除累積攤銷	283	140	423
攤銷	(32)	(30)	(62)
於2010年12月31日，扣除累積攤銷	<u>251</u>	<u>110</u>	<u>361</u>
於2010年12月31日			
成本	300	162	462
累積攤銷	(49)	(52)	(101)
賬面值	<u>251</u>	<u>110</u>	<u>361</u>
於2011年12月31日			
於2011年1月1日，扣除累積攤銷	251	110	361
攤銷	(30)	(33)	(63)
於2011年12月31日，扣除累積攤銷	<u>221</u>	<u>77</u>	<u>298</u>
於2011年12月31日			
成本	300	162	462
累積攤銷	(79)	(85)	(164)
賬面淨值	<u>221</u>	<u>77</u>	<u>298</u>
於2012年12月31日			
於2012年1月1日，扣除累積攤銷	221	77	298
攤銷	(30)	(33)	(63)
於2012年12月31日，扣除累積攤銷	<u>191</u>	<u>44</u>	<u>235</u>
於2012年12月31日			
成本	300	162	462
累積攤銷	(109)	(118)	(227)
賬面淨值	<u>191</u>	<u>44</u>	<u>235</u>
於2013年9月30日			
於2013年1月1日，扣除累積攤銷	191	44	235
攤銷	(22)	(24)	(46)
於2013年9月30日，扣除累積攤銷	<u>169</u>	<u>20</u>	<u>189</u>
於2013年9月30日			
成本	300	162	462
累積攤銷	(131)	(142)	(273)
賬面淨值	<u>169</u>	<u>20</u>	<u>189</u>

II. 財務資料附註（續）

14. 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	投資物業的公平 值調整	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日、2010年12月31日、 2011年1月1日、2011年12月31日、 2012年1月1日、2012年12月31日及 2013年1月1日	1,931	—	1,931
於損益表中扣除	—	2,090	2,090
於2013年9月30日	<u>1,931</u>	<u>2,090</u>	<u>4,021</u>

遞延稅項資產

	投資物業的 公平值調整	政府津貼	應計費用	折舊撥備 超出相關折舊	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日	7,585	5,013	—	—	12,598
於損益表中計入／(扣除)	(3,993)	73,172	—	—	69,179
於2010年12月31日及2011年1月1日 ...	3,592	78,185	—	—	81,777
於損益表中計入	142	330	—	—	472
於2011年12月31日及2012年1月1日 ...	3,734	78,515	—	—	82,249
於損益中計入／(扣除)	(3,388)	(2,190)	361	60	(5,157)
於2012年12月31日	346	76,325	361	60	77,092
於損益表中計入／(扣除)	(346)	(1,643)	(76)	22	(2,043)
於2013年9月30日	<u>—</u>	<u>74,682</u>	<u>285</u>	<u>82</u>	<u>75,049</u>

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重慶加勒比海遞延稅項結餘作出的分析：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表內已確認的 淨遞延稅項資產	<u>79,846</u>	<u>80,318</u>	<u>75,161</u>	<u>71,028</u>

II. 財務資料附註(續)

14. 遞延稅項資產／負債(續)

遞延稅項資產(續)

並無就以下各項確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未就遞延稅項資產確認的稅項虧損.....	—	—	9,289	7,133

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本公司未來應課稅利潤。

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

15. 持作出售的落成物業

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年末的賬面值.....	82,231	82,696	83,814	83,814

16. 發展中物業

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初／期初的賬面值.....	119,070	119,070	119,070	119,758
增添.....	—	—	688	—
於年末／期初的賬面值.....	119,070	119,070	119,758	119,758

17. 存貨

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商品.....	836	420	853	458

II. 財務資料附註(續)

18. 貿易應收款項

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	901	1,048	1,498	1,437

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:

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	170	169	169	169
超過90日及1年內	498	499	497	497
超過1年	233	380	832	771
	901	1,048	1,498	1,437

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期亦無減值	901	1,048	1,498	1,437

由於到期日相對較短，貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	26	45	186	237
按金及其他應收款項	25	85	163	696
	51	130	349	933
預付土地租賃付款的即期部分 (附註12)	295	184	184	184
	346	314	533	1,117

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平值相若。

20. 應收／應付關連公司、同系附屬公司、中介控股公司及直接控股公司款項

與關連公司、同系附屬公司、中介控股公司及直接控股公司的款項為免息、無抵押及須於要求時償還。由於到期日相對較短，該等結餘的賬面值與其公平值相若。

II. 財務資料附註（續）

21. 現金及現金等值物

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>323</u>	<u>10,211</u>	<u>265</u>	<u>6,228</u>

所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，依據中國內地外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，重慶加勒比海可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款基於每日銀行存款利率按浮動利率計息。現金及銀行結餘存入近期無違約歷史的可靠銀行。現金及現金等值物的賬面值與其公平值相若。

22. 貿易應付款項

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	<u>9,378</u>	<u>8,907</u>	<u>9,070</u>	<u>6,041</u>

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，貿易應付款項的公平值與其賬面值相若。

23. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	599	579	2,626	1,954
應計費用	<u>395</u>	<u>2,176</u>	<u>2,953</u>	<u>4,608</u>
	<u>994</u>	<u>2,755</u>	<u>5,579</u>	<u>6,562</u>

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，其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

24. 客戶預付款

客戶預付款指就收取旅行社的保證金。

II. 財務資料附註(續)

25. 融資租賃應付款項

重慶加勒比海就其若干設備及機器訂立售後租回安排。售後租回安排分類為融資租賃，剩餘租賃年期為3年。

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應付款項.....	—	45,281	33,454	19,145
減：				
流動部分.....	—	(10,629)	(17,967)	(19,145)
非流動部分.....	—	34,652	15,487	—

	於2010年	於2010年	於2011年	於2011年	於2012年	於2012年	於2013年	於2013年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	9月30日	9月30日
	的最低	的最低租賃	的最低	的最低租賃	的最低	的最低租賃	的最低	的最低租賃
	租賃付款	付款現值	租賃付款	付款現值	租賃付款	付款現值	租賃付款	付款現值
	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
應付金額：								
於1年內.....	—	—	16,693	11,829	22,183	19,380	20,074	19,145
於第2年.....	—	—	22,183	19,380	14,528	14,074	—	—
於第3年.....	—	—	14,528	14,072	—	—	—	—
最低融資租賃								
付款總額.....	—	—	53,404	45,281	36,711	33,454	20,074	19,145
未來財務支出.....	—	—	(8,123)	—	(3,257)	—	(929)	—
融資租賃								
應付款項總額.....	—	—	45,281	—	33,454	—	19,145	—
分類為流動								
負債的部分.....	—	—	(10,629)	—	(17,967)	—	(19,145)	—
非流動部分.....	—	—	34,652	—	15,487	—	—	—

於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，重慶加勒比海的融資租賃應付款項的公平值分別約為人民幣零元、人民幣45,310,000元、人民幣33,631,000元及人民幣19,099,000元。

於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日，分別為人民幣零元、人民幣45,281,000元、人民幣33,454,000元及人民幣19,146,000元的融資租賃應付款項由大連海昌集團有限公司(「海昌集團」)及大連海昌企業發展有限公司(「海昌企業發展」)提供擔保，該等公司為曲乃杰先生以作為權益持有人身份於當中擁有實益權益的公司。

II. 財務資料附註(續)

26. 政府補貼

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	20,052	312,739	314,059	305,299
年內收取	301,910	9,104	—	—
於損益表內確認(附註7)	(9,223)	(7,784)	(8,760)	(6,571)
於年／期末的賬面值	<u>312,739</u>	<u>314,059</u>	<u>305,299</u>	<u>298,728</u>
流動	7,784	8,761	8,761	8,761
非流動	<u>304,955</u>	<u>305,298</u>	<u>296,538</u>	<u>289,967</u>
	<u>312,739</u>	<u>314,059</u>	<u>305,299</u>	<u>298,728</u>

政府補貼乃就建設若干物業、廠房及設備項目、發展中物業及投資物業而獲授。並無任何有關該等補助的未達成條件及或然事項。

27. 已繳股本

誠如重慶加勒比海財務資料「呈列基準」附註所述，重慶加勒比海自重慶極地實業分拆出來，並成立為獨立的法定實體。重慶加勒比海於2010年、2011年及2012年12月31日以及於2013年9月30日的已繳股本假設分拆自2010年1月1日已完成呈列。由於進行分拆，重慶加勒比海的已繳股本為人民幣10,000,000元。於本報告日期，重慶加勒比海的註冊資本為人民幣10,000,000元，並已悉數繳足。

28. 經營租賃承擔

(a) 作為出租人

重慶加勒比海根據經營租賃安排租賃其物業，該等租賃經磋商的年期為五年。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。

於各有關期間期末，重慶加勒比海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：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內	667	667	667	667
第2年至第5年(包括首尾兩年)	<u>1,991</u>	<u>1,324</u>	<u>657</u>	<u>111</u>
	<u>2,658</u>	<u>1,991</u>	<u>1,324</u>	<u>778</u>

II. 財務資料附註(續)

28. 經營租賃承擔(續)

(b) 作為承租人

重慶加勒比海根據經營租賃安排租賃其若干土地及辦公室物業。

於各有關期間期末，重慶加勒比海根據不可註銷的經營租賃在以下年內有以下的未來最低租賃付款總額：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內.....	139	139	139	—
第2年至第5年(包括首尾兩年)...	336	197	58	—
	475	336	197	—

29. 關連人士交易及結餘

重慶加勒比海與之訂立交易的關連公司如下：

關連人士姓名／名稱	與重慶加勒比海的關係
海昌企業發展.....	中介控股公司
海昌集團.....	關連公司，為海昌企業發展的權益持有人
海昌房地產集團.....	直接控股公司
重慶極地實業.....	同系附屬公司
大連海昌商業運營管理有限公司 (「海昌商業運營管理」).....	同系附屬公司

(a) 關連人士交易

除重慶加勒比海的財務資料內其他地方詳述的該等交易外，重慶加勒比海與關連人士訂有以下交易：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
墊款予關連公司：					
海昌集團.....	280	—	—	—	—
墊款予同系附屬公司：					
重慶極地實業.....	91	520	217	217	—
海昌商業運營管理.....	—	—	—	—	79
	91	520	217	217	79
償還墊款予關連公司：					
海昌集團.....	—	—	280	—	—
償還墊款予同系附屬公司：					
重慶極地實業.....	—	—	—	—	828
同系附屬公司墊款：					
重慶極地實業.....	—	—	—	—	3,473

II. 財務資料附註(續)

29. 關連人士交易及結餘(續)

(a) 關連人士交易

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
貴公司直接控股公司墊款：					
海昌房地產集團.....	—	—	20	—	—
償還中介控股公司墊款墊款：					
海昌企業發展.....	305,891	72,167	1,747	12,978	—
中介控股公司墊款：					
海昌企業發展.....	—	—	—	—	6,693

除上文所述者外，重慶加勒比海有以下的關連人士交易：

於2010年、2011年、2012年12月31日及2013年9月30日分別為人民幣零元、人民幣45,281,000元、人民幣33,454,000元及人民幣19,145,000元的融資租賃應付款項，由海昌集團及海昌企業發展按零代價提供擔保(附註25)。

(b) 與關連公司之間的結餘

於各有關期間期末，重慶加勒比海與關連人士之間有以下結餘：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收直接控股公司款項：				
海昌房地產集團.....	10,000	—	—	—
	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連公司款項：				
海昌集團.....	280	280	—	—

II. 財務資料附註(續)

29. 關連人士交易及結餘(續)

(b) 與關連公司之間的結餘

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收同系附屬公司款項：				
海昌商業運營管理	-	-	-	79
重慶極地實業	91	611	828	-
	<u>91</u>	<u>611</u>	<u>828</u>	<u>79</u>

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付中介控股公司款項：				
海昌企業發展*	<u>357,441</u>	<u>285,274</u>	<u>283,527</u>	<u>287,220</u>
應付直接控股公司款項：				
海昌房地產集團	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
償還墊款予同系附屬公司：				
重慶極地實業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,473</u>

* 來自重慶加勒比海為主題公園營運、物業發展及持有融資所作的墊付資金產生的結餘。

截至2010年、2011年、2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月根據香港公司條例第161B條未償還的最高金額如下：

	於12月31日			於9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連公司款項				
海昌集團	<u>280</u>	<u>280</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

II. 財務資料附註（續）

29. 關連人士交易及結餘（續）

(b) 與關連公司之間的結餘

給予主要管理層人員的酬金

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	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
薪金、津貼、花紅、 福利及其他開支	-	-	-	-	-
退休福利	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

30. 金融工具分類

於各報告期間期末各類別金融工具的賬面值如下：

2010年12月31日金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項	25
貿易應收款項	901
應收直接控股公司款項	10,000
應收關連公司款項	280
應收同系附屬公司款項	91
現金及銀行結餘	323
	<u>11,620</u>

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	994
貿易應付款項	9,378
應付中介控股公司款項	357,441
	<u>367,813</u>

II. 財務資料附註 (續)

30. 金融工具分類 (續)

2011年12月31日

金融資產

	<u>貸款及應收款項</u>
	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項	85
貿易應收款項	1,048
應收關聯公司款項	280
應收同系附屬公司款項	611
現金及銀行結餘	10,211
	<u>12,235</u>

金融負債

	<u>按攤餘成本 的金融負債</u>
	人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用	2,755
融資租賃應付款項	45,281
貿易應付款項	8,907
應付中介控股公司款項	285,274
	<u>342,217</u>

2012年12月31日

金融資產

	<u>貸款及應收款項</u>
	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項	163
貿易應收款項	1,498
現金及銀行結餘	265
應收同系附屬公司款項	828
	<u>2,754</u>

金融負債

	<u>按攤餘成本 的金融負債</u>
	人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用	5,579
融資租賃應付款項	33,454
貿易應付款項	9,070
應付直接控股公司款項	20
應付中介控股公司款項	283,527
	<u>331,650</u>

II. 財務資料附註（續）

30. 金融工具分類（續）

2013年9月30日

金融資產

	<u>貸款及應收款項</u>
	人民幣千元
金融資產，列入預付款項、按金及其他應收款項	696
貿易應收款項	1,437
現金及銀行結餘	6,228
應收同系附屬公司款項	79
	<u>8,440</u>

金融負債

	<u>按攤餘成本 的金融負債</u>
	人民幣千元
金融負債，列入其他應付款項及應計費用	6,562
融資租賃應付款項	19,145
貿易應付款項	6,041
應付中介控股公司款項	287,220
應付同系附屬公司款項	3,473
應付直接控股公司款項	20
	<u>322,461</u>

31. 金融工具公平值及公平值等級

本集團金融工具的賬面值及公平值（其賬面值與公平值合理相若者除外）如下：

2011年12月31日

金融負債

	<u>賬面值</u>	<u>公平值</u>
	人民幣千元	人民幣千元
應付金融租賃	<u>45,281</u>	<u>45,310</u>

2012年12月31日

金融負債

	<u>賬面值</u>	<u>公平值</u>
	人民幣千元	人民幣千元
應付金融租賃	<u>33,454</u>	<u>33,631</u>

II. 財務資料附註（續）

31. 金融工具公平值及公平值等級（續）

2013年9月30日

金融負債

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
應付金融租賃	19,145	19,099

管理層已評估，現金及現金等值物、應收貿易賬款、應付貿易賬款、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／應付直接控股公司款項、應收／應付同系附屬公司款項及應付中介控股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。

應付金融租賃的公平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2010年、2011年及2012年12月31日及2013年9月30日，重慶加勒比海本身應付金融租賃的不履約風險被評定為並不重大。

以重慶加勒比海財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向重慶加勒比海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。估值過程及結果由重慶加勒比海董事會進行年度財務申報。

32. 財務風險管理目標及政策

重慶加勒比海的主要金融工具主要包括融資租賃應付款項、應收關連公司款項、應付直接控股公司的款項、應收中介控股公司款項、應收同系附屬公司款項、現金及銀行結餘。該等金融工具主要用於為重慶加勒比海籌集經營資金。重慶加勒比海有直接來自其營運的多種其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項、其他應收款項及其他應付款項。

重慶加勒比海金融工具產生的主要風險包括利率風險、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

現金及現金等值物為重慶加勒比海面對利率風險的主要類別金融工具。現金及銀行結餘包括按固定利率計息的銀行存款。

信貸風險

重慶加勒比海內並無重大集中信貸風險。重慶加勒比海的其他金融資產（包括現金及銀行結餘、貿易應收款項、應收關連公司款項、應收中介控股公司款項、應收同系附屬公司款項、按金及其他應收款項）的信貸風險乃由對方違約所致，最高相等於此等工具的賬面值。

II. 財務資料附註（續）

32. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險

重慶加勒比海的目標是維持資金持續性與靈活性間的平衡。重慶加勒比海持續密切監察現金流量。

於各有關期間期末，重慶加勒比海的金融負債根據合約未貼現付款作出的到期分析如下：

	2010年12月31日					
	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	9,378	-	-	-	-	9,378
其他應付款項及應計費用	994	-	-	-	-	994
應付中介控股公司款項	357,441	-	-	-	-	357,441
	<u>367,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>367,813</u>
	2011年12月31日					
	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應付款項	-	-	16,693	36,711	-	53,404
貿易應付款項	8,907	-	-	-	-	8,907
其他應付款項及應計費用	2,755	-	-	-	-	2,755
應付中介控股公司款項	285,274	-	-	-	-	285,274
	<u>296,936</u>	<u>-</u>	<u>16,693</u>	<u>36,711</u>	<u>-</u>	<u>350,340</u>
	2012年12月31日					
	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應付款項	-	5,546	16,637	14,528	-	36,711
貿易應付款項	9,070	-	-	-	-	9,070
其他應付款項及應計費用	5,579	-	-	-	-	5,579
應付直接控股公司款項	20	-	-	-	-	20
應付中介控股公司款項	283,527	-	-	-	-	283,527
	<u>298,196</u>	<u>5,546</u>	<u>16,637</u>	<u>14,528</u>	<u>-</u>	<u>334,907</u>

II. 財務資料附註 (續)

32. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	2013年9月30日					
	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應付款項	-	5,303	14,771	-	-	20,074
貿易應付款項	1,369	908	3,764	-	-	6,041
其他應付款項及應計費用	6,562	-	-	-	-	6,562
應付直接控股公司款項	20	-	-	-	-	20
應付同系附屬公司款項	3,473	-	-	-	-	3,473
應付中介控股公司款項	287,220	-	-	-	-	287,220
	<u>298,644</u>	<u>6,211</u>	<u>18,535</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>323,390</u>

資本管理

重慶加勒比海資本管理的首要目標是維護重慶加勒比海的持續經營能力及維持穩健的資本化比率，以支持業務及為權益持有人帶來最大價值。

重慶加勒比海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，重慶加勒比海或會調整派付予股東的股息、向股東歸還資本或發行新股。重慶加勒比海不受任何外部施加的資本要求規限。於有關期間，目標、政策或程序並無任何變動。

重慶加勒比海以資本負債比率監管資本，該比率乃以債務淨額除以權益總額加債務淨額計算。債務淨額包括融資租賃應付款項、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付中介控股公司款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用減現金及現金等值物。於報告期末的資本負債比率如下：

	12月31日			9月30日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應付款項	-	45,281	33,454	19,145
貿易應付款項	9,378	8,907	9,070	6,041
其他應付款項及應計費用	994	2,755	5,579	6,652
應付直接控股公司	-	-	20	20
應付同系附屬公司款項	-	-	-	3,473
應付中介控股公司	357,441	285,274	283,527	287,220
減：現金及現金等值物	(323)	(10,211)	(265)	(6,228)
負債淨額	<u>367,490</u>	<u>332,006</u>	<u>331,385</u>	<u>316,323</u>
母公司擁有人應佔權益總額	<u>61,607</u>	<u>62,843</u>	<u>64,096</u>	<u>78,415</u>
資本及債務淨額	<u>429,097</u>	<u>394,849</u>	<u>395,481</u>	<u>394,738</u>
資本負債比率	<u>86%</u>	<u>84%</u>	<u>84%</u>	<u>80%</u>

III. 其後財務報表

重慶加勒比海並無於2013年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

海昌控股有限公司
法國巴黎證券（亞洲）有限公司
美林遠東有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2014年2月28日

本附錄所載資料並不構成於本招股章程附錄一A、附錄一B及附錄一C所載由本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）編製的會計師報告一部份，僅供載入本招股章程作參考之用。

(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下為根據上市規則第4.29條而編製的於建議收購（定義見招股章程）完成後組成的經擴大集團（「經擴大集團」）的未經審核備考合併損益表及合併資產負債表（統稱「未經審核備考合併財務報表」），編製該報表旨在說明建議收購對本集團的影響，猶如建議收購已於2012年1月1日完成。未經審核備考合併財務報表是根據大連海昌發現王國主題公園有限公司（「發現王國」）及重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司（「重慶加勒比海」）截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的會計師報告編製，並按下文附註所述作出若干備考調整。

編製未經審核備考損益表僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團的業績。

1. 經擴大集團截至2013年9月30日止九個月的未經審核備考合併損益表

	本集團	發現王國	重慶加勒比海	總計	備考調整	附註	備考經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	A	B		A+B
收入	779,168	196,710	39,715	1,015,593			1,015,593
銷售成本	(386,318)	(118,138)	(20,595)	(525,051)			(525,051)
毛利	392,850	78,572	19,120	490,542			490,542
其他收入及溢利	211,884	1,838	13,418	227,140			227,140
銷售及營銷開支	(51,812)	(10,690)	(4,024)	(66,526)			(66,526)
行政開支	(94,972)	(22,248)	(7,620)	(124,840)			(124,840)
其他開支	(165)	(158)	(114)	(437)			(437)
融資成本	(282,105)	-	(2,328)	(284,433)			(284,433)
除稅前溢利	175,680	47,314	18,452	241,446			241,446
所得稅開支	(71,290)	(11,783)	(4,133)	(87,206)			(87,206)
期內溢利	104,390	35,531	14,319	154,240			154,240
以下項目應佔：							
母公司擁有人	89,051	35,531	14,319	138,901			138,901
非控股權益	15,339	-	-	15,339			15,339
	104,390	35,531	14,319	154,240			154,240

2. 經擴大集團於2013年9月30日的未經審核備考財務狀況表

	本集團	發現王國	重慶加勒比海	總計	備考調整	附註	備考經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	A	B		A+B
非流動資產							
物業、廠房及設備	1,873,110	651,773	230,740	2,755,623			2,755,623
投資物業	1,350,000	–	179,000	1,529,000			1,529,000
預付土地租賃付款	307,142	56,494	5,871	369,507			369,507
無形資產	104	7,803	189	8,096			8,096
可供出售投資	19,170	–	–	19,170			19,170
遞延稅項資產	54,769	–	71,028	125,797			125,797
長期預付款項	34,568	–	–	34,568			34,568
非流動資產總值	<u>3,638,863</u>	<u>716,070</u>	<u>486,828</u>	<u>4,841,761</u>			<u>4,841,761</u>
流動資產							
持作出售的落成物業	349,898	–	83,814	433,712			433,712
發展中物業	723,755	–	119,758	843,513			843,513
存貨	7,970	8,457	458	16,885			16,885
貿易應收款項及應收票據	18,933	5,179	1,437	25,549			25,549
可供出售投資	200	–	–	200			200
預付款項、按金及 其他應收款項	69,899	4,091	1,117	75,107			75,107
應收最終控股公司款項	615	–	–	615			615
應收關連公司款項	2,186,610	9,329	79	2,196,018			2,196,018
應收非控股權益持有人款項	58,977	–	–	58,977			58,977
已抵押存款	2,291	–	–	2,291			2,291
現金及現金等值物	590,706	21,866	6,228	618,800	–	附註4	618,800
總流動資產	<u>4,009,854</u>	<u>48,922</u>	<u>212,891</u>	<u>4,271,667</u>			<u>4,271,667</u>
流動負債							
應付合約客戶的總額	8,593	–	–	8,593			8,593
貿易應付款項及應付票據	375,290	10,067	6,041	391,398			391,398
其他應付款項及應計費用	174,546	12,309	6,562	193,417			193,417
應付關連公司款項	1,172,994	78,626	290,713	1,542,333			1,542,333
客戶墊款	295,813	1,284	115	297,212			297,212
計息銀行及其他借款	1,197,921	–	19,145	1,217,066			1,217,066
政府補貼	9,463	–	8,761	18,224			18,224
遞延收入	7,898	–	–	7,898			7,898
應付稅項	236,639	–	–	236,639			236,639
總流動負債	<u>3,479,157</u>	<u>102,286</u>	<u>331,337</u>	<u>3,912,780</u>			<u>3,912,780</u>
淨流動資產/(負債)	<u>530,697</u>	<u>(53,364)</u>	<u>(118,446)</u>	<u>358,887</u>			<u>358,887</u>
總資產減流動負債	<u>4,169,560</u>	<u>662,706</u>	<u>368,382</u>	<u>5,200,648</u>			<u>5,200,648</u>

2. 經擴大集團於2013年9月30日的未經審核備考財務狀況表(續)

	本集團	發現王國	重慶加勒比海	總計	備考調整	附註	備考經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	A	B		A+B
非流動負債							
計息銀行及其他借款	2,315,370	-	-	2,315,370			2,315,370
政府補貼	588,162	-	289,967	878,129			878,129
遞延稅項負債	78,596	-	-	78,596			78,596
非流動負債總額	<u>2,982,128</u>	<u>-</u>	<u>289,967</u>	<u>3,272,095</u>			<u>3,272,095</u>
淨資產	<u>1,187,432</u>	<u>662,706</u>	<u>78,415</u>	<u>1,928,553</u>			<u>1,928,553</u>
本公司擁有人應佔權益							
已發行股本	72	413,211	10,000	423,283	(423,211)	附註5	72
					423,211	附註5	
儲備	<u>1,036,587</u>	<u>249,495</u>	<u>68,415</u>	<u>1,354,497</u>	-	附註4	<u>1,777,708</u>
	<u>1,036,659</u>	<u>662,706</u>	<u>78,415</u>	<u>1,777,780</u>			<u>1,777,780</u>
非控股權益	<u>150,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,773</u>			<u>150,773</u>
總權益	<u>1,187,432</u>	<u>662,706</u>	<u>78,415</u>	<u>1,928,553</u>			<u>1,928,553</u>

3. 經擴大集團截至2012年12月31日止年度的未經審核備考合併損益表

	本集團	發現王國	重慶加勒比海	總計	備考調整	附註	備考經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	A	B		A+B
收入	889,014	189,332	34,538	1,112,884			1,112,884
銷售成本	(489,347)	(136,419)	(26,416)	(652,182)			(652,182)
毛利	399,667	52,913	8,122	460,702			460,702
其他收入及溢利	309,435	7,418	15,074	331,927			331,927
銷售及營銷開支	(76,885)	(13,247)	(4,249)	(94,381)			(94,381)
行政開支	(135,113)	(29,460)	(7,590)	(172,163)			(172,163)
其他開支	(8,764)	(249)	(81)	(9,094)			(9,094)
融資成本	(301,296)	-	(4,866)	(306,162)			(306,162)
除稅前溢利	187,044	17,375	6,410	210,829			210,829
所得稅開支	(108,171)	(2,300)	(5,157)	(115,628)			(115,628)
期內溢利	<u>78,873</u>	<u>15,075</u>	<u>1,253</u>	<u>95,201</u>			<u>95,201</u>
以下項目應佔：							
母公司擁有人	59,617	15,075	1,253	75,945			75,945
非控股權益	19,256	-	-	19,256			19,256
	<u>78,873</u>	<u>15,075</u>	<u>1,253</u>	<u>95,201</u>			<u>95,201</u>

4. 經擴大集團於2012年12月31日的未經審核備考合併財務狀況表

	本集團	發現王國	重慶加勒比海	總計	備考調整	附註	備考經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	A	B		A+B
非流動資產							
物業、廠房及設備	1,842,282	684,489	235,106	2,761,877			2,761,877
投資物業	1,143,000	-	177,000	1,320,000			1,320,000
預付土地租賃付款	315,038	57,990	6,010	379,038			379,038
無形資產	123	8,672	235	9,030			9,030
可供出售投資	19,170	-	-	19,170			19,170
應收關連公司款項	500,000	-	-	500,000			500,000
遞延稅項資產	70,753		75,161	145,914			145,914
長期預付款項	18,247	-	-	18,247			18,247
非流動資產總值	<u>3,908,613</u>	<u>751,151</u>	<u>493,512</u>	<u>5,153,276</u>			<u>5,153,276</u>
流動資產							
持作出售的落成物業	470,871	-	83,814	554,685			554,685
發展中物業	648,047	-	119,758	767,805			767,805
存貨	6,834	5,878	853	13,565			13,565
貿易應收款項及應收票據	17,955	798	1,498	20,251			20,251
可供出售投資	180,182	-	-	180,182			180,182
預付款項、按金及 其他應收款項	72,421	3,232	533	76,186			76,186
應收關連公司款項	1,983,260	-	828	1,984,088			1,984,088
應收非控股權益持有人款項	52,675	-	-	52,675			52,675
已抵押存款	2,286	-	-	2,286			2,286
現金及現金等值物	404,040	1,485	265	405,790		附註4	405,790
總流動資產	<u>3,838,571</u>	<u>11,393</u>	<u>207,549</u>	<u>4,057,513</u>			<u>4,057,513</u>
流動負債							
應付合約客戶的總額	6,212	-	-	6,212			6,212
貿易應付款項及應付票據	492,745	15,751	9,070	517,566			517,566
其他應付款項及應計費用	174,539	8,711	5,579	188,829			188,829
應付關連公司款項	807,266	122,300	283,547	1,213,113			1,213,113
客戶墊款	361,506	390	16	361,912			361,912
計息銀行及其他借款	1,436,777	-	17,967	1,454,744			1,454,744
政府補貼	9,577	-	8,761	18,338			18,338
遞延收入	4,036	-	-	4,036			4,036
應付稅項	251,748	-	-	251,748			251,748
總流動負債	<u>3,544,406</u>	<u>147,152</u>	<u>324,940</u>	<u>4,016,498</u>			<u>4,016,498</u>
淨流動資產/(負債)	<u>294,165</u>	<u>(135,759)</u>	<u>(117,391)</u>	<u>41,015</u>			<u>41,015</u>
總資產減流動負債	<u>4,202,778</u>	<u>615,392</u>	<u>376,121</u>	<u>5,194,291</u>			<u>5,194,291</u>

4. 經擴大集團於2012年12月31日的未經審核備考合併財務狀況表(續)

	本集團	發現王國	重慶加勒比海	總計	備考調整	附註	備考經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	A	B		A+B
非流動負債							
計息銀行及其他借款	2,406,470	-	15,487	2,421,957			2,421,957
政府補貼	587,440	-	296,538	883,978			883,978
遞延稅項負債	65,008	-	-	65,008			65,008
非流動負債總額	<u>3,058,918</u>	<u>-</u>	<u>312,025</u>	<u>3,370,943</u>			<u>3,370,943</u>
淨資產	<u>1,143,860</u>	<u>615,392</u>	<u>64,096</u>	<u>1,823,348</u>			<u>1,823,348</u>
本公司擁有人應佔權益							
已發行股本	72	413,211	10,000	423,283	(423,211)	附註5	72
					423,211	附註5	
儲備	1,008,091	202,181	54,096	1,264,368	-	附註4	1,687,579
	<u>1,008,163</u>	<u>615,392</u>	<u>64,096</u>	<u>1,687,651</u>			<u>1,687,651</u>
非控股權益	<u>135,697</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>135,697</u>			<u>135,697</u>
總權益	<u>1,143,860</u>	<u>615,392</u>	<u>64,096</u>	<u>1,823,348</u>			<u>1,823,348</u>

5. 備考調整附註

1. 該結餘摘錄自本招股章程附錄一A所載本集團於2012年12月31日及2013年9月30日的經審核合併財務資料。
2. 該結餘摘錄自本招股章程附錄一B所載發現王國於2012年12月31日及2013年9月30日的經審核財務資料且若干項目已重新分類以符合本集團財務資料的呈列。
3. 該結餘摘錄自本招股章程附錄一C所載重慶加勒比海於2012年12月31日及2013年9月30日的經審核財務資料且若干項目已重新分類以符合本集團財務資料的呈列。
4. 倘本公司及發現王國和重慶加勒比海在收購前及後均由曲先生及鄭太共同最終控制，發現王國及重慶加勒比海的建議收購將被視為涉及共同控制實體的業務合併。本公司收購發現王國和重慶加勒比海而將會支付的代價估計分別為人民幣416,621,000元及人民幣10,211,000元。根據招股章程內「歷史、重組及公司架構」分節所載的股份認購協議，發現王國和重慶加勒比海的股東須向本公司還付一筆金額，相等於彼等就出售發現王國和重慶加勒比海而收取作為彼等股權代價的現金款項。
5. 該調整為股本沖銷。

(B) 有關經擴大集團的備考財務資料的編製的保證報告

以下是由獨立申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就經擴大集團的未經審計備考合併財務資料而編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作以對海昌控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）、大連海昌發現王國主題公園有限公司（「發現王國」）及重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司（「重慶加勒比海」）（以下統稱為「經擴大集團」）的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。經擴大集團備考財務資料包括 貴公司於2014年2月28日刊發的招股章程附錄二A(A)所載經擴大集團截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的備考合併損益表及其他全面收益及於2012年12月31日及2013年9月30日的備考合併財務狀況表以及相關附註（「經擴大集團備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於附錄二A(A)。

經擴大集團備考財務資料乃董事編製，以說明假設發現王國及重慶加勒比海的建議收購已於2012年1月1日進行的情況下，該交易對經擴大集團於2012年12月31日及2013年9月30日的財務狀況、經擴大集團截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的財務表現的影響。作為此程序的一部份，有關 貴集團於截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的損益表及其他全面收益表及於2012年12月31日及2013年9月30日的合併財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的合併財務報表，有關該報表的會計師報告載於本招股章程附錄一A；而有關發現王國及重慶加勒比海於截至2013年9月30日止九個月的損益表及其他全面收益表及於2012年12月31日及2013年9月30日的財務狀況的資料乃董事摘錄自發現王國及重慶加勒比海截至2012年12月31日止年度及截至2013年9月30日止九個月的財務報表，有關該報表的會計師報告分別載於本招股章程附錄一B及一C。

董事就經擴大集團備考財務資料的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製經擴大集團的備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就經擴大集團備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃並執行程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29條的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製經擴大集團備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中不會對編製經擴大集團備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程載列經擴大集團備考財務資料之目的，僅供說明發現王國及重慶加勒比海的建議收購對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該交易已於選定說明該影響的日期已經發生。因此，吾等並不保證該交易的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報經擴大集團備考財務資料是否按照適用標準妥善編製，包括評估董事於編製經擴大集團備考財務資料時是否採用適當標準所採取的程序，以就呈列有關事件或交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證以釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 經擴大集團備考財務資料是否反映未經審核財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團、編製經擴大集團備考財務資料所涉交易以及其他有關工作情況的性質的理解。

有關工作亦涉及評估經擴大集團備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足及恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 經擴大集團備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露經擴大集團備考財務資料而言乃屬適當。

此致

海昌控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2014年2月28日

本附錄所載資料不屬於本公司之申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）所編製之會計師報告（載於本招股章程附錄一A、附錄一B及附錄一C），其於本招股章程載列乃僅供說明之用。

本未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29段並基於會計師報告（全文載於附錄一A、附錄一B及附錄一C）列示的2013年9月30日經審核合併有形資產淨值而編製的本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值的說明報表，以供說明假設全球發售於2013年9月30日已進行的影響，並經作出以下詳述的調整：

我們已編製本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值，惟僅供說明，基於其性質，故未必能如實公平反映本集團在完成全球發售後或任何未來日期的財務狀況。

	2013年9月30日			
	本公司股權			
	持有人應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售股份 預測所得款項 淨額 ⁽²⁾	未經審核備考 經調整合併 無形資產淨值 ⁽⁴⁾	未經審核備考 經調整合併每股 無形資產淨值 ^{(3)、(4)}
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元
按發售價每股2.18				
港元計算	981.8	1,616.6	2,598.4	0.65
按發售價每股2.68				
港元計算	981.8	1,998.4	2,980.2	0.75

附註：

- (1) 我們於2013年9月30日經審核合併有形資產淨值摘錄自附錄一A所載會計師報告，等於2013年9月30日本公司股權持有人應佔經審核合併資產淨值人民幣1,036,659,000元扣除該日其他無形資產人民幣104,000元及遞延稅項資產人民幣54,769,000元。
- (2) 全球發售預測所得款項淨額乃基於指示發售價每股2.18港元及2.68港元（即指示發售範圍的最低值及最高值）的計算，經扣除本公司應付承銷費用及有關費用，且無計及本公司因可能行使根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的股份或根據「附錄六－法定及一般資料－有關本集團的進一步資料－本公司股東於2014年2月23日通過的書面決議案」所述配發、發行或購買股份的一般授權而配發、發行或購買的股份。預計所得款項淨額按1港元兌換人民幣0.7874元的匯率換算為人民幣。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值於作出本節上文所述調整後基於全球發售完成後已發行股份4,000,000,000股（假設並無行使超額配股權及首次公開發售前購股權）計算得出。
- (4) 並無任何調整反映2013年9月30日後的任何業務結果或本集團訂立其他的交易。

(B) 有關未經審核備考財務資料的申報會計師函件

香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作以對海昌控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於2014年2月28日刊發的招股章程第IIB-1頁所載於2013年9月30日的備考合併有形資產淨值及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於本招股章程附錄二B(A)附註1至4。

備考財務資料乃董事編製，以說明假設 貴公司股份全球發售於2013年9月30日已發生的情況下進行該交易，對 貴集團於2013年9月30日財務狀況的影響。作為此程序的一部份，有關 貴集團於2013年9月30日財務狀況的資料乃董事摘錄自己發表於本招股章程附錄一A的會計師報告所載 貴集團截至2013年9月30日止期間的財務報表。

董事就備考財務資料的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃並執行程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29條的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告，且吾等於是項工作過程中不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程載列經集團備考財務資料之目的，僅供說明貴公司股份全球發售對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該交易已於選定說明該影響的日期已經發生。因此，吾等並不保證該交易的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥善編製，包括評估董事於編製備考財務資料時是否採用適當標準所採取的程序，以就呈列有關事件或交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證以釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經審核財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團、編製備考財務資料所涉交易以及其他有關工作情況的性質的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足及恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露備考財務資料而言乃屬適當。

海昌控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2014年2月28日

截至2013年12月31日止年度本公司權益持有人應佔我們未經審核估計合併溢利載於本招股章程「財務資料—截至2013年12月31日止年度的溢利估計」。

(A) 溢利估計編製基準

我們的董事已根據本公司及其附屬公司（下文統稱「本集團」）截至2013年9月30日止九個月的經審核合併業績及本集團截至2013年12月31日止三個月的未經審核合併業績，編製截至2013年12月31日止十二個月本公司擁有人應佔未經審核估計合併溢利（「溢利估計」）。

溢利估計已根據於各重大方面均與本招股章程附錄一A會計師報告所概述的本公司慣常採納者一致的會計政策基準編製。

(B) 申報會計師函件

以下為申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就本集團溢利估計發出的報告全文，以供載入本招股章程。



香港中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等已審閱就達致截至2013年12月31日止年度海昌控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司，下文統稱「貴集團」）權益持有人應佔估計合併溢利（「溢利估計」）所採納的計算方式和會計政策，而有關溢利估計載於 貴公司於2014年2月28日刊發的招股章程（「招股章程」）「財務資料」一節「溢利估計」一段， 貴公司董事（「董事」）對溢利估計承擔全部責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.341條有關溢利估計的會計師報告進行吾等的工作。

溢利估計乃由董事根據 貴集團截至2013年9月30日止九個月的經審核綜合業績及 貴集團截至2013年12月31日止三個月的未經審核合併業績編製。

吾等認為，就會計政策及計算方式而言，溢利估計已按招股章程附錄三第A節所載董事所作出的基準妥為編製，其呈列基準在所有重大方面與 貴集團一般採納的會計政策（載於吾等日期為2014年2月28日的會計師報告，全文載於招股章程附錄一A）一致。

此致

海昌控股有限公司
法國巴黎證券（亞洲）有限公司
美林遠東有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2014年2月28日

(C) 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人法國巴黎證券(亞洲)有限公司及美林遠東有限公司就截至2013年12月31日止年度本公司權益持有人應佔我們的合併溢利估計向我們發出的函件全文，以供載入本招股章程。



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

BofA Merrill Lynch

敬啟者：

吾等茲提述海昌控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司於本文統稱「貴集團」)於2014年2月28日刊發的招股章程(「招股章程」)內「財務資料」一節「截至2013年12月31日止年度的溢利估計」分節所載截至2013年12月31日止年度 貴公司權益持有人應佔合併溢利估計(「溢利估計」)。

溢利估計由 貴公司董事根據 貴集團截至2013年9月30日止九個月的經審核合併業績及截至2013年12月31日止三個月的 貴集團未經審核綜合業績及 貴集團截至2013年12月31日止餘下一個月的估計綜合業績編製，而 貴公司董事須對此負全責。

吾等曾與 閣下就 貴公司董事於招股章程附錄三所載(在適用情況下)編製溢利估計所採用的基準進行討論。吾等亦曾考慮安永會計師事務所於2014年2月28日就編製溢利估計的會計政策及計算方法而向 閣下及吾等發出的函件。

基於包含溢利估計的資料及 閣下採納並由安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為溢利估計(閣下作為 貴公司董事須對此負全責)乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

海昌控股有限公司
列位董事 台照

代表

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
董事總經理
李玉華

美林遠東有限公司
董事總經理
陳敏

2014年2月28日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2013年12月31日的物業權益價值的意見編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對海昌控股有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的若干物業權益（詳述於隨附的估值證書）進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業權益於2013年12月31日的價值的意見。

市值的定義

我們對各項物業的估值指市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）。

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

我們對位於中國的物業進行估值時，除另有說明外，我們已假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。我們已依賴 貴集團提供有關各物業業權及 貴集團物業權益的資料及意見。對物業進行估值時，我們亦假設 貴集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類物業（即 貴集團於中國持作投資的竣工物業）、第二類第7項物業（即 貴集團於中國持作出售但目前正在出租的竣工物業）及第四類第18項物業（即 貴集團已訂約收購並於中國持作出售的竣工物業）進行估值時，我們已採用投資法，即將源自現有租約的現行租金淨額撥作資本，並就潛在復歸收益計提適當撥備。該方法通常用於評估具類似性質的同類物業。

對第二類（第7項物業除外）及第四類物業（分別為 貴集團於中國持作出售的竣工物業及 貴集團於中國持作未來發展的物業）進行估值時，我們已採用直接比較法，並參照有關市場可用的可資比較出售交易。該方法通常用於評估具類似性質的同類物業。

就第三類物業（即 貴集團於中國持有的發展中物業）而言，我們基於各物業將根據 貴集團向我們提供的最新發展計劃發展及竣工而進行估值。我們假設該等開發計劃均已在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府主管機關的所有同意、批文及執照。我們亦假設該等發展項目的設計及施工符合當地規劃及其他有關規例，並已經或將會獲得相關主管機關的批准。對該等物業進行估值時，我們已採用投資法，即將源自己承諾租約（如有）的租金收益撥作資本，並就該等物業的潛在復歸收益計提適當撥備，或者在適當情況下採用直接比較法，參照有關市場可用的可資比較出售交易，藉以評定該等物業竣工後的市值。竣工後的市值指我們認為該發展項目假設已竣工而於估值日期的總值。於達致該等物業的最終價值時，我們亦已計及已支出的發展成本及就完成發展將須支出的成本。該方法通常用於評估具類似性質的同類物業。

資料來源

我們已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在任何並無出現於我們獲提供的文件的修訂。

我們進行估值時，頗為依賴 貴集團提供的資料。我們已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。我們進行估值時，頗為依賴 貴集團及其法律顧問君合律師事務所提供有關各物業業權及 貴集團物業權益的資料。我們亦已接納我們獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築物識別資料、發展計劃、建築物竣工日期、單位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、建造成本、 貴集團應佔權益等事項，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據我們獲提供的資料呈列，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供而與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

我們已獲提供與中國物業的業權有關的文件摘錄，惟並無對該等物業進行查冊。我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無出現於我們獲提供的文件的修訂。我們亦無法確知於中國物業的業權，因此，我們依賴 貴集團及其法律顧問就 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

我們於中國各辦事處的估值師趙雪梅、何秋黎、韓其棟、唐明、劉詩亮及任博（包括助理估值師及經理）曾於2013年3月至8月視察並於2013年12月至2014年2月再度視察各項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。此外，我們並無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何日後發展。我們的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。

除另有說明外，我們亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，故假設我們獲提供的文件所示的面積正確無誤。

貨幣

除另有說明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
海昌控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務高級董事

陳家輝
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS, MRICS
謹啟

2014年2月28日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	於2013年12月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)		現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
1. 中國 遼寧省 大連市 海昌欣城的投資物業部分	85,000,000	100	85,000,000
2. 中國 山東省 煙台市 濱海路 煙台漁人碼頭的投資物業部分	138,000,000	100	138,000,000
3. 中國 山東省 青島市 東海東路60號 青島極地海洋世界的投資物業部分	216,000,000	100	216,000,000
4. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界 一期的投資物業部分	330,000,000	100	330,000,000
5. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 一期的投資物業部分	213,000,000	100	213,000,000
6. 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	394,000,000	100	394,000,000
第一類小計：	1,376,000,000		1,376,000,000

第二類 — 貴集團於中國持作出售的竣工物業

物業	於2013年12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日 現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
7. 中國 遼寧省 大連市 大連老虎灘漁人碼頭的 出售部份	225,000,000	100	225,000,000
8. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 一期的出售部分	139,000,000	100	139,000,000
9. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 二期的俱樂部會所	194,000,000	100	194,000,000
10. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界 一期的出售部分	48,000,000	100	48,000,000
11. 中國 遼寧省 大連市 海昌欣城的出售部分	81,000,000	100	81,000,000
12. 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	398,000,000	100	398,000,000
第二類小計：	1,085,000,000		1,085,000,000

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	於2013年12月31日	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)		現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
13. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界二期的辦公樓	163,000,000	100	163,000,000
14. 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	336,000,000	100	336,000,000
第三類小計：	499,000,000		499,000,000

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	於2013年12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日 現況下貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
15. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界二期	153,000,000	100	153,000,000
16. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界三期	182,000,000	100	182,000,000
17. 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	275,000,000	100	275,000,000
第四類小計：	610,000,000		610,000,000

第五類 — 貴集團已訂約收購並於中國持作出售的竣工物業

物業	於2013年12月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於2013年12月31日 現況下貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
18. 中國 遼寧省 大連市 已訂約收購的大連老虎灘 漁人碼頭部份	54,000,000	100	54,000,000
第五類小計：	54,000,000		54,000,000
第一類至第五類總計：	3,624,000,000		3,624,000,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
1. 中國 遼寧省 大連市 海昌欣城的 投資物業部分	<p>該物業包括約2001年竣工的海昌欣城一期3層寫字樓各層的多個辦公單位。</p> <p>該物業位於中山區，是一個帶有商場的住宅項目。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為6,365.07平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2070年3月26日到期，作綜合住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業受一項 貴集團關連方的為期1年的租約所約束，最後到期日為2014年12月31日，租金為每天每平方米人民幣2.1元。</p>	<p>人民幣 85,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 85,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市規劃和國土資源局於2003年6月27日發出的國有土地使用權證第(2003)01095號，該物業地盤面積為101,868.9平方米的土地使用權已歸屬於大連海昌房屋開發有限公司。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2013年5月7日發出的房屋所有權證第2013200081號、第2013200082號以及第2013200083號，該物業建築面積約為2,374.69平方米、2,189.75平方米及1,800.63平方米的房屋所有權已歸屬於海昌（中國）有限公司。
- (3) 根據第210200400035100號營業執照，海昌（中國）有限公司於1996年12月11日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣19,067,000元。
- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 海昌（中國）有限公司為該物業唯一的合法土地使用者；
 - (iii) 海昌（中國）有限公司有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 在對物業進行估值時，我們已參考標的物業租賃以及其他相關可資比較租金資料，租賃物業介乎於每平方米人民幣64元至每平方米人民幣68元之間。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣66元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、樓齡、維護標準、大小、樓面、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為5.5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國 山東省 煙台市 濱海路 煙台漁人碼頭的 投資物業部分	<p>該項目建於一幅總地盤面積為156,604.74平方米的土地上。該物業已於2011年前後竣工。</p> <p>該項目的總建築面積約為87,000平方米，包括鯨鯊館及兩岱山溫泉。</p> <p>該物業鄰近海邊，毗鄰煙台市著名旅遊景點煙台海昌鯨鯊館，以旅遊業為特色。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為10,648.78平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年9月29日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，約76%的該物業受多項為期10至15年的租約所約束，最後到期日為2026年5月15日，目前總月租約為人民幣392,000元。</p>	<p>人民幣 138,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 138,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據煙台市人民政府於2008年1月25日發出的國有土地使用權證第(2008)2031號，該物業地盤面積為156,604.74平方米的土地使用權已歸屬於煙台漁人碼頭投資有限公司。

- (2) 根據日期為2008年9月30日的國有土地使用權出讓合同第(2006)12073-1及(2006)12073-2號，該物業所在標的發展項目地盤面積約為159,111.74平方米的土地使用權已訂約授予煙台漁人碼頭投資有限公司，代價為人民幣20,000,346元。

	合同編號	(2006)12073-1	(2006)12073-2
(i)	位置	西靠濱海路，東、南、北臨海	西靠濱海路，東、南、北臨海
(ii)	地盤面積	156,604.74平方米	2,507平方米
(iii)	用途	商業	商業
(iv)	土地使用年期	40年	40年
(v)	土地出讓金	人民幣19,685,215.81元	人民幣315,129.9元

- (3) 根據煙台市規劃局於2006年9月30日發出的建設用地規劃許可證第(2006)0325號，該物業的擬定建設用地用途符合地盤面積為210,600平方米的鄉鎮規劃規定和建設許可。

- (4) 根據煙台市規劃局發出的三份建設工程規劃許可證，該物業符合城市規劃的規定，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
370613201200238	38,581.26	2012年6月1日
370613201200239	15,044.4	2012年6月1日
370613201200246	10,004.25	2012年6月8日
合計	63,629.91	

- (5) 根據煙台市建設局發出的四份建築工程施工許可證，建築面積為73,251平方米的建設工程符合工程施工規定並獲批准。

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2009)142	25,858	2009年12月12日
(2009)143	15,910	2009年12月12日
(2010)010	16,743	2010年2月26日
(2010)135	14,740	2010年5月9日
合計	73,251	

- (6) 根據預售許可證第(2009)049及(2009)061號，總建築面積為30,117.23平方米的建設工程獲准預售。

許可證編號	發證日期	地點	獲准建築面積 (平方米)	獲准單位數目 (個)
(2009)049	2009年7月15日	第8、9、13及15座	8,093.01	4
(2009)061	2009年11月20日	第2、3、16、17、18及 20至22座	22,024.22	113
合計			30,117.23	117

- (7) 根據第370613228023094號營業執照，煙台漁人碼頭投資有限公司於2005年3月15日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。

- (8) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 煙台漁人碼頭投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 煙台漁人碼頭投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (9) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (10) 在對物業進行估值時，我們已參考標的物業租賃以及其他相關可資比較租金資料，租賃物業介乎於每平方米人民幣70元至每平方米人民幣92元之間。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣70元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、交通、樓齡、維護標準、大小、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
				現況下的市值
3.	中國 山東省 青島市 東海東路60號 青島極地 海洋世界的 投資物業部分	<p>該項目建於一幅總地盤面積為117,675.60平方米的土地上。該物業已於2006年前後竣工。</p> <p>該項目的總建築面積為39,103.14平方米，包括極地館及多個零售單位。部分零售單位已售出。</p> <p>該物業鄰近海邊，是青島市著名旅遊景點青島極地海洋世界的一部分，以旅遊業為特色。</p> <p>該物業包括項目未售的零售單位，總建築面積約為16,735.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2045年11月20日到期，作旅遊及休閒用途。</p>	於估值日期，該物業受多項為期20年的租約所約束，最後到期日為2027年12月31日，目前總月租約為人民幣660,000元。	<p>人民幣 216,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 216,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據青島市嶗山區人民政府於2005年11月22日發出的國有土地使用權證第(2005)171及(2005)172號，該物業總地盤面積為117,675.60平方米的土地使用權已歸屬於青島極地海洋世界有限公司。
- (2) 根據青島市嶗山區房地產開發管理局於2010年11月30日發出的房地產權證第2010102759號，該物業建築面積為39,103.14平方米的房地產產權（作旅遊用途）已歸屬於青島極地海洋世界有限公司。
- (3) 根據第370200018086175號營業執照，青島極地海洋世界有限公司於2002年9月26日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣246,148,000元。

- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 青島極地海洋世界有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 青島極地海洋世界有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 在對物業進行估值時，我們已參考標的物業租賃以及其他相關可資比較租金資料，租賃物業介乎於每平方米人民幣152元至每平方米人民幣190元之間。該物業位於開發區，零售氛圍尚待營造。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣94元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、維護標準、大小、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為4.5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界 一期的投資物業部分	<p>該物業包括武漢極地海洋世界一期內的10座低層零售樓宇，於2012年前後竣工。</p> <p>該物業位於東西湖風景區，毗鄰武漢極地海洋世界，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為40,761.66平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年9月5日及2046年12月27日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業的約8%受多項租約所約束，最後到期日為2033年10月8日，目前總月租約為人民幣58,000元。</p>	<p>人民幣 330,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 330,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源管理局發出的三份國有土地使用權證，該物業地盤面積約為279,476.91平方米的土地使用權已歸屬於武漢極地海洋世界投資有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	發證日期
030101463	38,724.15	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
030101468	176,177.14	商業	2046年9月5日	2007年12月4日
030101464	64,575.62	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
合計	<u>279,476.91</u>			

- (2) 根據三份土地使用權出讓合同，該物業所在標的發展項目地盤面積約為279,476.91平方米的土地使用權已訂約授予武漢極地海洋世界投資有限公司。

合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地出讓金 (人民幣元)	發證日期
WDP-2006-165-1	38,724.15	商業	11,668,585	2007年2月2日
WDP-2006-077	176,177.14	商業	49,716,250.64	2007年11月21日
WDP-2006-165-2	64,575.62	商業	19,458,299	2007年2月2日
合計	279,476.91			

- (3) 根據武漢市東西湖區城鄉建設局於分別於2013年3月15日及2013年11月11日發出的竣工驗收備案表第09-13-0088至09-13-0096號及第09-13-0273號，10座物業(401-410)已竣工。

- (4) 根據第420112000005821號營業執照複本，武漢極地海洋世界投資有限公司於2004年10月26日成立為一家有限公司，註冊資本為9,804,000美元。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (7) 在對物業進行估值時，我們已參考相關可資比較租金資料，1層零售物業租金介乎於每平方米人民幣79元至每平方米人民幣92元之間。該物業包括若干多樓層零售區。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣49元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括維護標準、大小及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為6%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
5. 中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 第1期的投資物業部 分	該物業建於一幅地盤面積為 240,048.93平方米的土地上，已於 2010年前後竣工。 該物業位於天府大道2039號，遠離 市中心，商業氛圍尚未形成。 該物業的商業部分總建築面積約為 20,545.33平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於 2046年3月11日到期，用作商業用 途。	於估值日期，該物業 受多項租約所約束， 最後到期日為2033年 8月15日，目前總月租 約為人民幣124,000 元。	人民幣 213,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 213,000,000元)

附註：

- (1) 根據雙流縣人民政府於2007年1月30日發出的國有土地使用權證第(2007)00046號，該物業地盤面積約為240,048.93平方米的土地使用權已歸屬於成都極地海洋實業有限公司。
- (2) 該物業房地產權證詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
0342632	天府大道南段2039-3號	商業	3,250.00
0342632	天府大道南段2039號1座1-5層	商業	4,891.23
0342636	天府大道南段2039號2座1-4層	商業	11,908.96
合計			<u>20,050.19</u>

經 貴集團所告知，該物業的餘下部份正在申請獲得房地產權證。

- (3) 根據雙流縣規劃管理局於2007年2月6日發出的建設用地規劃許可證第(2007)30號，該物業淨地盤面積約360.16畝的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據雙流縣規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，該物業符合城市規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)53	43,467.54	2007年9月11日
510122201231077	50,449.08	2011年7月25日

- (5) 根據雙流縣建設局發出的建築工程施工許可證，該物業已獲准施工，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)76	43,467.54	2007年9月21日
(2011)114	5,480.00	2011年8月9日
(2011)156	44,969.08	2011年9月28日

- (6) 根據雙流縣建設局於2010年9月19日發出的竣工驗收備案表第(2011) 366號，該物業已竣工。
- (7) 根據雙流縣房產管理局於2011年9月15日發出的商品房預售許可證成房預售雙字第11108號，總待售面積為5,396.59平方米的第9及第10座的銷售許可證已獲授出。
- (8) 根據第510122000035627號營業執照，成都極地海洋實業有限公司於2003年12月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,305,000元。
- (9) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業唯一的合法土地使用者；
- (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意。

- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

- (11) 在對物業進行估值時，我們已參考相關可資比較租金資料，1至2層零售物業租金介乎於每平方米人民幣140元至每平方米人民幣165元之間。該物業包括遠離城市中心的多樓層零售區，零售氛圍尚待營造。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣51元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、交通、維護標準、大小、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
6. 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座	B座包括在建的14座商業樓宇各層多個零售單位及129個停車位。該物業已於2013年前後竣工。 該物業位於塘沽區河南路東側及濱河路南側，對面是塘沽商業中心及外灘公園。 該物業此商業部分的總建築面積約為33,414.5平方米，包括地面以上的20,881.94平方米及地面以下的12,532.56平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2050年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業約19%受多項為期5至10年的租約所約束，最後到期日為2023年11月30日，目前總月租約為人民幣188,000元。	人民幣 394,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 394,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局塘沽區國土資源分局於2011年8月26日發出的房地產權證第107051100696號，天津極地海洋世界地盤面積約185,183.6平方米的商業開發項目的土地使用權已歸屬於天津極地旅遊有限公司。
- (2) 根據日期為2007年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2007059號，該物業所在標的開發項目地盤面積約187,601.5平方米的土地使用權已訂約授予天津極地旅遊有限公司，代價為人民幣398,280,000元。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局於2007年1月10日發出的建設用地規劃許可證第2008塘沽地讓0001號，地盤面積約187,601.5平方米的建設土地的規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (4) 根據天津濱海新區規劃及國土資源管理局於2011年8月31日發出的建設工程規劃許可證第2011濱海建設0063號，總建築面積為42,967.6平方米的B及D座建設項目規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (5) 根據天津市濱海新區建設和交通局塘沽分局於2011年10月31日發出的建築工程施工許可證第1210731201110003號，總建築面積為69,806.3平方米的B及D座平台及地庫已獲准施工。動工日期為2010年8月12日。

- (6) 根據天津濱海新區建設和交通局發佈的日期為2013年11月9日的建設工程竣工驗收備案表(2013-002號)，天津極地旅遊有限公司所擁有的天津極地海洋世界B區(嘉年華半島街2號至16號樓)及D區(城市旅遊路17號至30號樓)已竣工，總建築面積為69,806.30平方米。
- (7) 根據第120000400027081號營業執照，天津極地旅遊有限公司於2007年9月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣203,414,800元。
- (8) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (9) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|--------|
| 房地產權證 | 有(僅土地) |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (10) 在對物業進行估值時，我們已參考相關可資比較租金資料，零售物業租金介乎於每平方米人民幣120元至每平方米人民幣142元之間。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣106元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、交通、樓層及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為5.5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
7. 中國 遼寧省 大連市 大連老虎灘 漁人碼頭的 出售部份	該物業包括約2010年竣工的老虎灘 漁人碼頭一期內數幢2-4層獨立零 售樓宇各層各種的零售單位。 作為風景區的該物業位於中山區東 部，享有遼闊海景。 該物業的總建築面積約為 10,371.25平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2045 年9月29日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業 部份受多項為期3至15 年的租約所約束，最 後到期日為2027年， 目前總月租約為人民 幣356,000元。	人民幣 225,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 225,000,000元)

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局於2008年11月17日發出的國有土地使用權證第(2008)01093號、2008年9月10日發出的第(2008)01082號及2008年11月17日發出的第(2008)01094號，該物業地盤面積約為43,720.0平方米、11,125.7平方米及4,359.8平方米的土地使用權已歸屬於大連世博房地產開發有限公司。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2013年12月23日發出的房地產權證，大連老虎灘漁人碼頭的建築面積約為10,371.5平方米的該項物業的房屋所有權已歸屬於大連世博房地產開發有限公司。

證書編號	位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
2013200370	中山區濱海東路64-6號	非住宅	1,483.19
2013200365	中山區濱海東路64-5號	非住宅	1,855.04
2013200364	中山區濱海東路64-1號	非住宅	148.14
2013200363	中山區濱海東路64-2號	非住宅	139.41
2013200362	中山區濱海東路66-2號	非住宅	1,717.25

證書編號	位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
2013200361	中山區濱海東路62-3號	非住宅	82.30
2013200369	中山區濱海東路62-8號	非住宅	1,368.83
2013200368	中山區濱海東路56-7號	非住宅	104.47
2013200360	中山區濱海東路56-9號	非住宅	3,089.28
2013200367	中山區濱海東路56-3號	非住宅	161.88
2013200366	中山區濱海東路56-2號	非住宅	151.47
2013109722	中山區濱海東路56-1號	非住宅	69.99
合計			10,371.25

(3) 根據第2102001108181號營業執照副本，大連世博房地產開發有限公司於2013年7月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 大連世博房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業向政府取得有關證書及批文；

(iii) 大連世博房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部份已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；

(iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
8. 中國 四川省 成都市 成都極地 海洋世界 一期出售部分	該物業建於一幅地盤面積為 240,048.93平方米的土地上，於 2010年前後竣工。 該物業位於天府大道2039號，遠離 市中心，商業氛圍尚未形成。 該物業的商業部分總建築面積約為 10,897.23平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於 2046年3月11日到期，用作商業用 途。	於估值日期，該物業 空置。	人民幣 139,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 139,000,000元)

附註：

- (1) 根據雙流縣人民政府於2007年1月30日發出的國有土地使用權證第(2007)00046號，該物業地盤面積約為240,048.93平方米的土地使用權已歸屬於成都極地海洋實業有限公司。
- (2) 若干一期零售物業的房地產權證詳情如下：

證書編號	地點	用途	建築面積 (平方米)
0342650	天府大道南段2039號5座1-2層	商業	1,603.87
0342648	天府大道南段2039號4座1-2層	商業	2,030.40
0342644	天府大道南段2039號3座1-2層	商業	2,225.54
0342653	天府大道南段2039號6座1-2層	商業	5,001.40
0342663	天府大道南段2039號	商業	2,180.46
0342658	天府大道南段2039號7座1-2層	商業	11,175.42
合計			24,217.09

經 貴集團所告知，該物業的餘下部分正在申請獲得房地產權證。

- (3) 根據日期為2006年4月12日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)44號、日期為2006年11月28日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)171號及日期為2007年1月24日的國有土地使用權出讓合同第(2007) 11號的修訂本，地盤面積為240,048.93平方米的整個成都極地海洋世界發展項目，連同另外一幅土地的土地使用權均於2046年3月11日到期，作商業用途，已訂約授予成都極地海洋實業有限公司，總代價為人民幣159,664,800元。
- (4) 根據雙流縣規劃管理局於2007年2月6日發出的建設用地規劃許可證第(2007)30號，該物業淨地盤面積約360.16畝的建築地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據雙流縣規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，該物業符合城市規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)53	43,467.54	2007年9月11日
510122201231077	50,449.08	2011年7月25日

- (6) 根據雙流縣建設局發出的建築工程施工許可證，該物業已獲准施工，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2007)76	43,467.54	2007年9月21日
(2011)114	5,480	2011年8月9日
(2011)156	44,969.08	2011年9月28日

- (7) 根據雙流縣建設局於2010年9月19日發出的竣工驗收備案表第(2011) 366號，該物業已竣工。
- (8) 根據雙流縣房產管理局於2011年9月15日發出的商品房預售許可證成房預售雙字第11108號，總待售面積為5,396.59平方米的第9及第10座的銷售許可證已獲授出。
- (9) 根據第510122000035627號營業執照，成都極地海洋實業有限公司於2003年12月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,305,000元。

(10) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有（部分）
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
				現況下的市值
9.	中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 二期俱樂部會所	該物業建於一幅地盤面積為 240,048.93平方米的土地上，已於 2012年前後竣工。 該物業位於天府大道2039號，遠離 市中心，商業氛圍尚未形成。 該俱樂部會所的總建築面積約為 12,644.87平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於 2046年3月11日到期，用作商業用 途。	於估值日期，該物業 空置。	人民幣 194,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 194,000,000元)

附註：

- (1) 根據雙流縣人民政府於2007年1月30日發出的國有土地使用權證第(2007)00046號，該物業地盤面積約為240,048.93平方米的土地使用權已歸屬於成都極地海洋實業有限公司。
- (2) 根據日期為2006年4月12日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)44號、日期為2006年11月28日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)171號、日期為2007年1月24日的國有土地使用權出讓合同修訂第(2007)11號，地盤面積為240,048.93平方米的整個成都極地海洋世界發展項目，連同另外一幅土地的土地使用權均於2046年3月11日到期，作商業用途，已訂約授予成都極地海洋實業有限公司，總代價為人民幣159,664,800元。
- (3) 根據雙流縣規劃管理局於2007年2月6日發出的建設用地規劃許可證第(2007)30號，該物業淨地盤面積約360.16畝的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據雙流縣規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，該物業符合城市規劃規定，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
510122201131077	50,449.08	2011年7月25日

(5) 根據雙流縣建設局發出的建築工程施工許可證，該物業已獲准施工，詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發證日期
(2011)156	44,969.08	2011年9月28日

(6) 根據雙流縣建設局於2012年12月28日發出的竣工驗收備案表第2012-521號至第2012-545號，俱樂部會所及地庫已竣工。

(7) 根據雙流縣房產管理局於2011年11月4日發出的商品房預售許可證成房預售雙字第11129號，總待售面積為22,553.96平方米的第11至第34座的銷售許可證已獲授出。

(8) 根據第510122000035627號營業執照，成都極地海洋實業有限公司於2003年12月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,305,000元。

(9) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

				於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值	
10. 中國 湖北省 武漢市 東西湖區 武漢極地海洋世界 一期的出售部分	<p>該物業為武漢極地海洋世界一期內的低層零售樓宇，已於2012年前後竣工。</p> <p>該物業位於東西湖風景區，為武漢極地海洋世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為5,167.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2046年9月5日及2046年12月27日到期，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業空置。	人民幣 48,000,000元	(貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 48,000,000元)

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源管理局發出的三份國有土地使用權證書，該物業所在的武漢極地海洋世界發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已歸屬於武漢極地海洋世界投資有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	發證日期
030101463	38,724.15	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
030101468	176,177.14	商業	2046年9月5日	2007年12月4日
030101464	64,575.62	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
	279,476.91			

- (2) 根據三份國有土地使用權出讓合同，該物業所在標的發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已訂約授予武漢極地海洋世界投資有限公司。

合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地出讓金 (人民幣元)	發證日期
WDP-2006-165-1	38,724.15	商業	11,668,585	2007年2月2日
WDP-2006-077	176,177.14	商業	49,716,250.64	2007年11月21日
WDP-2006-165-2	64,575.62	商業	19,458,299	2007年2月2日
合計	279,476.91			

- (3) 根據武漢市東西湖區城鄉建設局於2013年3月15日發出的竣工驗收備案表第09-13-0087號，該物業已竣工。

- (4) 根據第420112000005821號營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司於2004年10月26日成立為一家有限公司，註冊資本為60,000,000美元。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
12. 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	D區包括在建的各層多個零售單位及232個停車位。該物業已於2013年前後竣工。 該物業位於塘沽區河南路東側及濱河路南側，對面是塘沽商業中心及外灘公園。 該物業的總建築面積約為29,479.21平方米，包括地面以上的19,331.55平方米及地面以下的10,147.66平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於2050年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 398,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 398,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局塘沽區國土資源分局於2011年8月26日發出的房地產權證第107051100696號，天津極地海洋世界地盤面積約185,183.6平方米的商業開發項目的土地使用權已歸屬於天津極地旅遊有限公司。
- (2) 根據日期為2007年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2007059號，該物業所在標的開發項目地盤面積約187,601.5平方米的土地使用權已訂約授予天津極地旅遊有限公司，代價為人民幣398,280,000元。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局於2007年1月10日發出的建設用地規劃許可證第2008塘沽地讓0001號，地盤面積約187,601.5平方米的建設土地的規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (4) 根據天津濱海新區規劃及國土資源管理局於2011年8月31日發出的建設工程規劃許可證第2011濱海建設0063號，總建築面積為42,967.6平方米的B及D區建設項目規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (5) 根據天津市濱海新區建設和交通局塘沽分局於2011年10月31日發出的建築工程施工許可證第1210731201110003號，總建築面積為69,806.3平方米的B及D區平台及地庫已獲准施工。動工日期為2010年8月12日。

- (6) 根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-001號，待售面積為2,763.79平方米的天津極地海洋世界17號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-002號，待售面積為2,860.72平方米的天津極地海洋世界18號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-003號，待售面積為2,339.0平方米的天津極地海洋世界19號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-004號，待售面積為2,049.81平方米的天津極地海洋世界20號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-005號，待售面積為2,304.89平方米的天津極地海洋世界21號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-006號，待售面積為1,941.07平方米的天津極地海洋世界22號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-007號，待售面積為2,339.0平方米的天津極地海洋世界23號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-008號，待售面積為2,031.77平方米的天津極地海洋世界24號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-009號，待售面積為2,304.26平方米的天津極地海洋世界25號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-010號，待售面積為2,052.11平方米的天津極地海洋世界26號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-011號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界27號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-012號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界28號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-013號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界29號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-014號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界30號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0435-001號，待售面積為7,503.55平方米的天津極地海洋世界31號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0435-002號，待售面積為7,966.64平方米的天津極地海洋世界32號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0436-001號，待售面積為31,417.64平方米的天津極地海洋世界33號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

(7) 根據天津濱海新區建設和交通局發佈的日期為2013年11月19日的建設工程竣工驗收備案表(2013-002號)，天津極地海洋世界B區及D區歸屬於天津極地旅遊有限公司。總建築面積為69,806.30平方米。

(8) 根據第120000400027081號營業執照，天津極地旅遊有限公司於2007年9月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣203,414,800元。

(9) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；

(iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意；

(iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有(僅土地)
國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
13.	中國 四川省 成都市 成都極地海洋世界 二期辦公樓	<p>該物業包括一座辦公樓，該樓宇將建於一幅地盤面積為240,048.93平方米的土地上。</p> <p>該物業位於天府大道2039號，遠離市中心，商業氛圍尚未形成。</p> <p>竣工後，該物業的總建築面積將約為46,125.67平方米，包括地面以上的33,991.01平方米及地面以下的12,134.66平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，將於2046年3月11日到期，用作商業用途。</p>	於估值日期，該物業正在建設中，預期於2015年初竣工。	<p>人民幣 163,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 163,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據雙流縣人民政府於2007年1月30日發出的國有土地使用權證第(2007)00046號，該物業地盤面積約為240,048.93平方米的土地使用權已歸屬於成都極地海洋實業有限公司。
- (2) 根據日期為2006年4月12日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)44號、日期為2006年11月28日的國有土地使用權出讓合同第51-01-06 (2006)171號、日期為2007年1月24日的國有土地使用權出讓合同第(2007)11號的修訂本，地盤面積為240,048.93平方米的整個成都極地海洋世界發展項目，連同另外一幅土地的土地使用權均於2046年3月11日到期，作商業用途，已訂約授予成都極地海洋實業有限公司，總代價為人民幣159,664,800元。
- (3) 根據雙流縣規劃管理局於2007年2月6日發出的建設用地規劃許可證第(2007)30號，該物業淨地盤面積約360.16畝的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據雙流縣規劃管理局於2012年12月19日發出的建設工程規劃許可證第510122201231114號，該物業總建築面積為46,124.66平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

- (5) 根據雙流縣建設局於2013年6月20日發出的建築工程施工許可證第(2013)076號，該物業已獲准施工。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業於2013年12月31日已支付的建設成本約為人民幣60,000,000元。估計總建設成本約為人民幣178,000,000元。在估值中，我們已考慮該成本。
- (7) 該物業竣工後於2013年12月31日的市值約為人民幣401,000,000元。
- (8) 根據第510122000035627號營業執照，成都極地海洋實業有限公司於2003年12月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,305,000元。
- (9) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成都極地海洋實業有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 成都極地海洋實業有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
14. 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	E區包括在建的各層多個零售單位及186個停車位。 該物業位於塘沽區河南路東側及濱河路南側，對面是塘沽商業中心及外灘公園。 竣工後，該物業的總建築面積將約為59,006平方米，包括地面以上的46,888平方米及地面以下的12,118平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於2050年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業正在建設中，預期於2014年6月竣工。	人民幣 336,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 336,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局塘沽區國土資源分局於2011年8月26日發出的房地產權證第107051100696號，天津極地海洋世界地盤面積約185,183.6平方米的商業開發項目的土地使用權已歸屬於天津極地旅遊有限公司。
- (2) 根據日期為2007年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2007059號，該物業所在標的開發項目地盤面積約187,601.5平方米的土地使用權已訂約授予天津極地旅遊有限公司，代價為人民幣398,280,000元。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局於2007年1月10日發出的建設用地規劃許可證第2008塘沽地讓0001號，地盤面積約187,601.5平方米的建設土地的規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (4) 根據天津濱海新區規劃及國土資源管理局於2012年3月22日發出的建設工程規劃許可證第2012濱海建設0021號，總建築面積為48,248.0平方米的E座建設項目規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (5) 根據天津市濱海新區建設和交通局塘沽分局於2012年5月16日發出的建築工程施工許可證第12107071201205003號，總建築面積為59,006.0平方米的E座平台及地庫已獲准施工。動工日期為2010年9月29日。

- (6) 根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-001號，待售面積為2,763.79平方米的天津極地海洋世界17號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-002號，待售面積為2,860.72平方米的天津極地海洋世界18號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-003號，待售面積為2,339.0平方米的天津極地海洋世界19號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-004號，待售面積為2,049.81平方米的天津極地海洋世界20號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-005號，待售面積為2,304.89平方米的天津極地海洋世界21號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-006號，待售面積為1,941.07平方米的天津極地海洋世界22號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-007號，待售面積為2,339.0平方米的天津極地海洋世界23號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-008號，待售面積為2,031.77平方米的天津極地海洋世界24號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-009號，待售面積為2,304.26平方米的天津極地海洋世界25號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-010號，待售面積為2,052.11平方米的天津極地海洋世界26號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-011號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界27號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-012號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界28號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-013號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界29號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年1月9日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0005-014號，待售面積為814.43平方米的天津極地海洋世界30號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0435-001號，待售面積為7,503.55平方米的天津極地海洋世界31號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0435-002號，待售面積為7,966.64平方米的天津極地海洋世界32號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

根據天津市國土資源及房屋管理局於2012年6月14日發出的商品房預售許可證津國土房售許字【2012】第0436-001號，待售面積為31,417.64平方米的天津極地海洋世界33號樓的銷售許可證已授予天津極地旅遊有限公司。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，該物業於2013年12月1日已支付的建設成本約為人民幣140,900,000元。估計總建設成本約為人民幣220,500,000元。在估值中，我們已考慮該成本。
- (8) 該物業竣工後的市值約為人民幣567,000,000元。
- (9) 根據第120000400027081號營業執照，天津極地旅遊有限公司於2007年9月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣203,414,800元。
- (10) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|--------|
| 房地產權證 | 有（僅土地） |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
15. 中國 湖北省 武漢 東西湖區 武漢極地海洋世界 二期	<p>根據 貴公司的資料，武漢極地海洋世界二期目前為一幅空置土地，地盤面積為89,153平方米。</p> <p>該物業位於東西湖風景區，為武漢極地海洋世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>可開發總建築面積約為97,384平方米，包括地面以上的75,084平方米及地面以下的22,300平方米。</p> <p>二期已獲授土地使用權，將於2046年12月27日到期，用作商業用途。</p>	於估值日期，該物業為空置工地，尚待發展。	<p>人民幣 153,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 153,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源管理局發出的三份國有土地使用權證，該物業所在的武漢極地海洋世界發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已歸屬於武漢極地海洋世界投資有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	發證日期
030101463	38,724.15	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
030101468	176,177.14	商業	2046年9月5日	2007年12月4日
030101464	64,575.62	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
合計	<u>279,476.91</u>			

- (2) 根據三份國有土地使用權出讓合同，該物業所在標的發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已訂約授予武漢極地海洋世界投資有限公司。

合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地出讓金 (人民幣元)	發證日期
WDP-2006-165-1	38,724.15	商業	11,668,585	2007年2月2日
WDP-2006-077	176,177.14	商業	49,716,250.64	2007年11月21日
WDP-2006-165-2	64,575.62	商業	19,458,299	2007年2月2日
合計	279,476.91			

- (3) 根據第420112000005821號營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司於2004年10月26日成立為一家有限公司，註冊資本為60,000,000美元。

- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
16. 中國 湖北省 武漢 東西湖區 武漢極地海洋世界 三期	<p>根據 貴公司的資料，武漢極地海洋世界三期目前為一幅空置土地，地盤面積為67,913平方米。</p> <p>該物業位於東西湖風景區，為武漢極地海洋世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>可開發總建築面積約為153,158平方米，包括地面以上的117,295平方米及地面以下的35,890平方米。</p> <p>三期已獲授土地使用權，將於2046年12月27日到期，用作商業用途。</p>	於估值日期，該物業為空置工地，尚待發展。	<p>人民幣 182,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 182,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市東西湖區國土資源管理局發出的三份國有土地使用權證，該物業所在的武漢極地海洋世界發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已歸屬於武漢極地海洋世界投資有限公司。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日	發證日期
030101463	38,724.15	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
030101468	176,177.14	商業	2046年9月5日	2007年12月4日
030101464	64,575.62	商業	2046年12月27日	2007年2月14日
合計	<u>279,476.91</u>			

- (2) 根據三份國有土地使用權出讓合同，該物業所在標的發展項目總地盤面積為279,476.91平方米的土地使用權已訂約授予武漢極地海洋世界投資有限公司。

合同編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地出讓金 (人民幣元)	發證日期
WDP-2006-165-1	38,724.15	商業	11,668,585	2007年2月2日
WDP-2006-077	176,177.14	商業	49,716,250.64	2007年11月21日
WDP-2006-165-2	64,575.62	商業	19,458,299	2007年2月2日
合計	279,476.91			

- (3) 根據第420112000005821號營業執照，武漢極地海洋世界投資有限公司於2004年10月26日成立為一家有限公司，註冊資本為60,000,000美元。

- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 武漢極地海洋世界投資有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 武漢極地海洋世界投資有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日
			現況下的市值
17. 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	據 貴公司所告知，A區擬發展為包括低層樓宇的多個零售單位。 該物業位於塘沽區河南路東側及濱河路南側，對面是塘沽商業中心及外灘公園。 可發展總建築面積約為120,749平方米，包括地面以上的82,811平方米及地面以下的37,938平方米。 該物業已獲授土地使用權，於2050年3月21日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為空置土地，尚待發展。	人民幣 275,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 275,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局塘沽區國土資源分局於2011年8月26日發出的房地產權證第107051100696號，天津極地海洋世界地盤面積約為185,183.60平方米的商業開發項目的土地使用權已歸屬於天津極地旅遊有限公司。
- (2) 根據日期為2007年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2007059號，該物業所在標的開發項目地盤面積約為187,601.5平方米的土地使用權已訂約授予天津極地旅遊有限公司，代價為人民幣398,280,000元。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃和國土資源局於2007年1月10日發出的建設用地規劃許可證第2008塘沽地讓0001號，地盤面積約為187,601.5平方米的建設用地規劃權已授予天津極地旅遊有限公司。
- (4) 根據第120000400027081號營業執照，天津極地旅遊有限公司於2007年9月24日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣203,414,800元。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津極地旅遊有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 天津極地旅遊有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有（僅土地）
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團已訂約收購並於中國持作出售的竣工物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
18.	中國 遼寧省 大連市 已訂約收購的 大連老虎灘 漁人碼頭部份	<p>該物業包括約2010年竣工的老虎灘漁人碼頭一期內數幢2-4層獨立零售樓宇中的多個零售單位。</p> <p>該物業位於中山區東部的風景區內，享有遼闊海景。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,299.49平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2045年9月29日到期，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業部份受多項為期5年的租約所約束，最後到期日為2018年，目前總月租約為人民幣43,000元。	<p>人民幣 54,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 54,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局於2008年11月17日發出的國有土地使用權證第(2008)01093號、2008年9月10日發出的第(2008)01082號及2008年11月17日發出的第(2008)01094號，該物業地盤面積約為43,720.0平方米、11,125.7平方米及4,359.8平方米的土地使用權已歸屬於大連世博房地產開發有限公司。

- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2013年12月23日發出的房屋所有權證，大連老虎灘漁人碼頭的建築面積約為10,371.5平方米的該項物業的房屋所有權已歸屬於大連世博房地產開發有限公司。

證書編號	位置	樓宇用途	建築面積 (平方米)
2014100718	中山區濱海東路50-3號	非住宅	394.20
2014100715	中山區濱海東路50-2號	非住宅	208.71
2014100716	中山區濱海東路60-1A號	非住宅	1,479.21
2014100717	中山區濱海東路60-3號	非住宅	139.09
合計			2,221.21

據 貴集團告知， 貴集團正在取得總建築面積為78.28平方米的該物業的剩餘單位的房屋所有權證。

- (3) 根據第2102001108181號營業執照，大連世博房地產開發有限公司於2013年7月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 大連世博房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業向政府取得有關證書及批文；
 - (iii) 大連世博房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部份已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承接人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2013年12月31日已訂約將予收購的重慶加勒比海水世界價值的意見編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們按照閣下的指示對海昌控股有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的若干已訂約將予收購的物業（詳述於隨附的估值證書）進行估值。我們確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業權益於2013年12月31日的價值的意見。

市值的定義

我們對各項物業的估值指市值，即根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版）。

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

我們對位於中國的物業進行估值時，除另有說明外，我們已假設按指定年期支付年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。我們已依賴 貴集團提供有關各物業業權及 貴集團物業權益的資料及意見。對物業進行估值時，我們亦假設 貴集團擁有各物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業。

有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團提供的資料載於各估值證書的附註。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類物業（即 貴集團於中國已訂約將予收購並持作投資的竣工物業）進行估值時，我們已採用投資法，即將源自現有租約的現行租金淨額撥作資本，並就潛在復歸收益計提適當撥備。該方法通常用於評估具類似性質的同類物業。

對第二類及第三類物業（分別為 貴集團於中國已訂約將予收購並持作出售的竣工物業及 貴集團於中國已訂約將予收購並持作未來發展的物業）進行估值時，我們已採用直接比較法，並參照有關市場可用的可資比較出售交易。該方法通常用於評估具類似性質的同類物業。

資料來源

我們已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本，以核實是否存在任何並無出現於我們獲提供的文件的修訂。

我們進行估值時，頗為依賴 貴集團提供的資料。我們已獲 貴集團提供有關該等物業的業權文件摘要。我們進行估值時，頗為依賴 貴集團及其法律顧問君合律師事務所提供有關各物業業權及 貴集團物業權益的資料。我們亦已接納我們獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築物識別資料、發展計劃、建築物竣工日期、單位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、建造成本、 貴集團應佔權益等事項，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據我們獲提供的資料呈列，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供而與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

我們已獲提供與中國物業的業權有關的文件摘錄，惟並無對該等物業進行查冊。我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無出現於我們獲提供的文件的修訂。我們亦無法確知於中國物業的業權，因此，我們依賴 貴集團及其法律顧問就 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

我們重慶辦事處的估值師謝飛（高級經理）曾於2014年2月視察各項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。此外，我們並無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何日後發展。我們的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。

除另有說明外，我們亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，故假設我們獲提供的文件所示的面積正確無誤。

貨幣

除另有說明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
海昌控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務高級董事

陳家輝
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS, MRICS
謹啟

2014年2月28日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作投資的竣工物業

物業	於2013年12月31日	貴集團	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
1. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水世界 一期的投資部分	182,000,000	100	182,000,000
第一類小計：	182,000,000		182,000,000

第二類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作出售的竣工物業

物業	於2013年12月31日	貴集團	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
2. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水世界 一期的出售部分	153,000,000	100	153,000,000
第二類小計：	153,000,000		153,000,000

第三類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作未來發展的物業

物業	於2013年12月31日	貴集團	於2013年12月31日
	現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	現況下 貴集團 應佔的市值 (人民幣元)
3. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水世界 二期的在建部分	109,000,000	100	109,000,000
第四類小計：	<u>109,000,000</u>		<u>109,000,000</u>
第一類至第四類總計：	<u>444,000,000</u>		<u>444,000,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作投資的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2013年12月31日 現況下的市值
1. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水 世界一期的 投資部分	<p>該物業包括海昌加勒比海一期內的7座低層零售樓宇。該物業於2009年至2011年分階段竣工。</p> <p>該物業位於南岸風景區，為重慶加勒比海水世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>該物業的商業部分總建築面積約為24,436.90平方米。</p> <p>重慶加勒比海水世界一期已獲授土地使用權，用作住宅用途的將於2056年8月22日到期，用作商業用途的將於2046年8月22日到期。</p>	<p>於估值日期，約21%的該物業受多項為期5至10年的租約所約束，最後到期日為2019年4月30日，目前總月租約為人民幣139,000元。</p>	<p>人民幣 182,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 182,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房產管理局於2013年11月27日發出的房地產權證，重慶加勒比海水世界一期的物業建築面積約為24,436.90平方米及地盤面積約為12,467平方米的房屋所有權已歸屬於重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司。

重慶加勒比海水世界商業發展一期物業的房地產所有權證詳情如下：

證書編號	地址	用途	建築面積 (平方米)
03850336	南岸區崇文路37號附3號1-3層G4	其他	3,645.97
03850337	南岸區崇文路37號附4號1-2層G5	其他	629.31
03850338	南岸區崇文路37號附5號1-3層G6	其他	3,487.02
03850339	南岸區崇文路37號附6號1-2層G7	其他	3,778.71
03850340	南岸區崇文路37號附7號1-2層G8	其他	579.23
03850341	南岸區崇文路37號附8號1-2層G9	其他	2,298.17
03850342	南岸區崇文路37號附9號1-3層G10	其他	10,018.49
合計			24,436.90

(2) 根據第500108000095618 1-1-1號營業執照複本，重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司於2012年1月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(3) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

(5) 在對物業進行估值時，我們已參考相關可資比較租金資料，1層零售物業租金介乎於每平方米人民幣105元至每平方米人民幣130元之間。該物業包括位於開發區的多樓層零售區，零售氛圍尚待營造。我們估值採用的每月市場租金約為每平方米人民幣45元，此乃經適當調整後與相關可資比較物業的租金水平大體一致，包括地區、交通、維護標準、大小及其他相關因素。

我們估值所採用的資本化比率為6.5%，此乃與區域內同類物業的市場標準相符。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作出售的竣工物業

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水 世界一期的 出售部分	該物業包括重慶加勒比海水世界一期內的3座低層零售樓宇。該物業於2009年至2011年分階段竣工。 該物業位於南岸風景區，為重慶加勒比海水世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。 該物業此部分的總建築面積約為21,753.86平方米。 重慶加勒比海水世界一期已獲授土地使用權，用作住宅用途的將於2056年8月22日到期，用作商業用途的將於2046年8月22日到期。	於估值日期，該物業空置。	人民幣 153,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 153,000,000元)

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房產管理局於2013年11月27日和2013年11月29日發出的房地產權證，重慶加勒比海水世界一期的物業建築面積約為21,390.63平方米及地盤面積約為11,985平方米的房屋所有權已歸屬於重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司。

重慶加勒比海水世界商業發展一期物業的房地產所有權證詳情如下：

證書編號	地址	用途	建築面積 (平方米)
03850335	南岸區崇文路37號附1號1-2層G1	其他	2,548.77
03850348	南岸區崇文路37號1-4層G2	其他	13,298.15
03850384	南岸區崇文路37號附5號1-3層G6	其他	5,543.71
合計			21,390.63

(2) 根據第500108000095618 1-1-1號營業執照複本，重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司於2012年1月18日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(3) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國已訂約將予收購並持作未來發展的竣工物業

			於2013年12月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 中國 重慶市 南岸區 黃桷埡鎮 重慶加勒比海水 世界二期的 在建部分	該物業包括重慶加勒比海水世界二期內的一幅空置土地。 該物業位於南岸風景區，為重慶加勒比海水世界的一部分，環境優美，商業類型主要包括餐飲及娛樂。 該物業的地盤面積約為97,327平方米。規劃的建築面積約為54,094.80平方米，包括地面以上的44,336.73平方米及地面以下的9,758.07平方米。 重慶加勒比海水世界二期已獲授土地使用權，於2046年8月22日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業為待開發的空置土地。	人民幣 109,000,000元 (貴集團應佔 100%的權益： 人民幣 109,000,000元)

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房產管理局發出的房地產所有權證第106D(2013)00600號，重慶加勒比海水世界二期的物業地盤面積為97,327平方米的土地使用權已歸屬於重慶極地實業有限公司。
- (2) 根據日期為2013年10月28日的國有土地使用權出讓合同第(2013) 005號，該物業所在標的開發項目地盤面積約97,327平方米的土地使用權已轉讓予重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司。

(3) 根據 貴公司提供的資料，海昌加勒比海二期的總建築面積為54,236平方米，詳情如下：

用途	可開發建築面積 (平方米)
商業	34,755.35
公寓	9,581.38
停車場及配套設施	9,758.07
合計：	<u><u>54,094.80</u></u>

(4) 根據第500108000095618 1-1-1號營業執照，重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司於2012年1月18日成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已就建設該物業自政府取得有關證書及批文；
- (iii) 重慶海昌加勒比海旅遊發展有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

本公司組織章程概要

以下為本公司組織章程大綱及細則之若干條文及公司法若干方面之概要。

本公司於2011年11月21日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其公司組織章程包括章程大綱及章程細則。

1 組織章程大綱

本公司於2014年2月23日有條件採納本公司組織章程大綱，除其他事項，其規定本公司股東承擔的是有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，且本公司應有全部權力和權限以執行公司法或任何其他開曼群島法律並無禁止的任何宗旨。

組織章程大綱於附錄六「供查閱的文件」一節所載地址可供查閱。

2 組織章程細則

本公司於2014年2月23日有條件採納本公司組織章程細則，其中載有產生以下效力的條文：

2.1 股份類別

本公司的股本由普通股組成。於採納細則當日，本公司的股本為500,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.0001美元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在公司法及組織章程細則條文的規限下，本公司的未發行股份（不論是否構成其原股本部分或任何新增股本）須由董事處置，董事將在其釐定的時間，按其釐定的代價及條款，向其釐定的人士發售、配發、授予購股權或以其他方式處置該等未發行股份。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會作出任何指示的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的情況下，董事可在其釐定的時間，按其釐定的代價，向其釐定的人士發行附有該等優先權、遞延權、有保留權或其他特權或限制（無論是否有關股息、表決權、退回資本或其他方面）的任何股份。在公司法及任何股東獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的規限下，經特別決議案批准後，任何股份的發行條款可規定予以贖回或由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則明確賦予董事的權力及授權外，董事在不違反公司法及組織章程細則的條文及任何由本公司在股東大會不時制定且與上述條文或組織章程細則並無抵觸的規則（惟該規則不得使董事在以前所進行而當未有該規則時原應有效的任何事項無效）的規限下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准並且組織章程細則或公司法並無明確指示或規定由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事宜。

(c) 失去職位的補償或付款

向任何董事或前任董事支付任何款項作為其失去職位的補償，或作為或有關其退任的代價（但並非合約規定的該董事有權收取之款項），必須事先獲得本公司於股東大會批准。

(d) 貸款予董事

組織章程細則具有禁止向董事及他們各自的聯繫人士作出貸款的條文，該等規定與公司條例所施加限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

在一切適用法律的規限下，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，以買入本公司或任何該等附屬公司或控股公司的股份。此外，在一切適用法律的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以購買本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份，並為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）的利益而持有該等股份。

(f) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事或候任董事不應因其職位而失去以賣方、買方或其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或由本公司或代表本公司與董事為其股東或在其中擁有權益的任何人士、公司或合伙企業簽訂的任何合約或作出的安排亦不得因此而無效；參加訂約或如上述作為股東或擁有上述權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受信關係而應有責任向本公司交代其因任何該合約或安排所

變現的任何利潤，但倘該董事在該合約或安排中的權益是重大的，則其應於其可實際可行最早出席的董事會會議上，特別申明或以一般通告方式申明其權益的性質，並在通知中申明，基於該通告內列明的事實，其應被視為於本公司可能訂立的特定說明的任何合約中擁有權益。

董事無權就有關其或其任何聯繫人士擁有任何重大權益之合約或安排或任何其他建議的董事決議案表決（亦不可計入會議之法定人數內），若其已就此作出表決，其表決亦不應計入結果內（其亦不可計入決議案之法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何事宜：

- (i) 就董事或其任何聯繫人士應本公司或其任何附屬公司要求或為其利益借出款項或承擔責任或承諾而向該董事或其任何聯繫人士提供任何抵押品或彌償保證；
- (ii) 為本公司或其任何附屬公司的債務或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證，且董事或其任何聯繫人士自身根據擔保或彌償保證或通過給予保證而個別或共同就此承擔全部或部分責任；
- (iii) 有關發售本公司的或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券（該等發售亦可能由本公司或該等其他公司作出）以供認購或購買的任何建議，且董事或其任何聯繫人士因參與或將參與該項發售的承銷或分承銷而擁有權益；
- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
 - (A) 採納、修改或執行董事或其任何聯繫人士據此可能受益的任何僱員股份計劃或任何股份激勵計劃或購股權計劃；或
 - (B) 採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司的董事、其聯繫人士及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何聯繫人士一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何該特權或利益；及
- (v) 董事或其任何聯繫人士僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

董事如果同時也擔任海昌集團董事或高級管理層成員，該董事並無權就本公司與海昌集團之間的任何潛在交易的決議案投票（或不計入與表決事項有關的

法定人數)，在討論有關事宜時，該董事將缺席董事會會議，除非本公司多數獨立非執行董事明確要求該董事出席的情況，或獨立非執行董事認為該董事或其任何聯營公司於所討論事宜中的利益不會引起本公司與海昌集團之間的任何利益衝突。

(g) 酬金

董事有權就其服務收取金額由董事或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有規定，否則酬金須按董事同意的比例及方式分派予各董事，或倘未能達成一致意見，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為董事因擔任該等工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權獲得有關履行董事職務時產生的所有支出，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返差旅費，或處理本公司業務或履行董事職務時所產生的其他費用。

任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務時可獲董事會授出特別酬金。此種特別酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他可能達成一致意見的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並包括由董事可能不時釐定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或約滿酬金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金為收款人作為董事有權收取酬金以外的酬金。

(h) 退任、委任及免職

董事有權隨時或不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或新增董事職位。按上述方式所委任董事的任期應於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時其將符合資格於會上重選。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期末屆滿之董事（包括董事總經理或其他執行董事），而不受組織章程細則或本公司與該董事之間達成的任何協議所影響（惟此舉不影響該董事因其遭終止董事委任或因被終止董事委任而失去任何

其他職位的委任而提出之任何應付賠償申索或損害申索)。本公司可通過普通決議案委任任何人士以填補其職位。以此方式獲委任的任何董事的任期僅為其填補的董事倘未被罷免的委任的任期相同。本公司亦可通過普通決議案推選任何人士出任董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。以此方式獲委任的任何董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時其將符合資格於會上重選（惟不考慮於該大會上輪值退任的董事）。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會推選為董事，除非在不遲於送交該選舉的指定大會通告至大會指定舉行日期前不少於七日的期間內，由有權出席大會並於會上表決的本公司股東（非該獲提名人士）書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參選。

董事毋須持有股份以符合出任董事的資格，出任董事亦無任何特定年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如董事致函本公司註冊辦事處或其於香港的主要辦事處，書面通知辭職；
- (ii) 如任何管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而指令其離職且董事議決將其撤職；
- (iii) 如未告假而連續十二個月缺席董事會議（除非已由候補委任代理董事代其出席）且董事議決將其撤職；
- (iv) 如董事破產或收到接管指令或被全面停止支付款項或與其債權人全面和解；
- (v) 如法律或因組織章程細則任何條文規定其不再出任或禁止其出任董事；
- (vi) 如當時在任董事（包括其本身）不少於四分之三（或倘非整數，則以最接近的較低整數為準）董事簽署的書面通知將其罷免；或
- (vii) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案罷免該董事。

於本公司每屆股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘董事人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一）須輪值告退，每名董事（包括獲特定任期委任的董事）須每三年最少輪流退任一次。退任董事的任期僅直至其須輪值告退的股東週年大會結束為止，屆時彼將符合資格於會上膺選連任。本公司可於任何股東週年大會上推選相似數目的人士為董事，填補任何董事離職空缺。

(i) 借款權力

董事可不時酌情行使本公司所有權力為本公司籌集或借入或保證支付任何款項，及抵押或質押本公司現時及日後業務、物業及資產與未催繳資本或其任何部分。

(j) 董事會議事程序

董事可在其認為合適時於全球任何地方舉行會議以處理業務、休會及制定會議及議事程序。任何會議上提出的問題須由大多數票決定。如出現同等票數，則會議主席可投額外一票或決定票。

2.3 更改章程文件

除通過特別決議案外，組織章程大綱或細則一概不得更改或修訂。

2.4 現有股份或股份類別的權利變更

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份，在公司法條文的規限下，除非某類別股份的發行條款另有規定，否則當時已發行任何類別股份所附有全部或任何權利，可經由不少於持有該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改或廢除。組織章程細則中關於股東大會的全部條文每次在作出必要的修正後，適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其任何續會的法定人數須為一名或於召開有關會議日期合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的多名人士（或其受委代表或正式獲授權代表）。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或進一步發行與其享有同等權益的股份而視為被更改。

2.5 股本變更

不論當時所有法定股份是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已全數繳足，本公司可不時在股東大會以通過普通決議案增設新股份的方式而增加其股本，而該新股本數額由有關決議案規定，並將劃分為決議案所規定的股份面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將其所有或任何股本合併及分拆成為面值大於現有股份的股份。在合併繳足股份及分拆為較大數額的股份時，董事可以其認為權宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）合併股份的不同持有人之間決定將何種股份合併為每一合併股份，且倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該獲委任的人士將售出的零碎股份可轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款扣除有關出售費用後的淨額分派予原應有權獲得零碎合併股份的人士，按他們的權利及權益的比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 在公司法條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷股份面值數額削減股本；及
- (c) 將其股份或其任何部分股份拆細為面值低於組織章程大綱所規定的股份（惟無論如何須受公司法條文規限），且有關拆細任何股份的決議案可決定拆細股份持有人之間，其中一股或以上股份可較其他股份擁有任何優先權或其他特權，或可擁有遞延權或限制，而任何該等優先權或其他特權、遞延權或限制為本公司可附加於未發行或新股份。

本公司可按通過特別決議案方式在公司法指定的任何條件規限下及以其授權的任何形式削減其股本或任何資本贖回儲備。

2.6 特別決議案 – 須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按公司法賦予的定義指須由有權表決的本公司股東在股東大會親自或（倘為法團）由其正式獲授權代表或受委代表（倘允許受委代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已適當發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決的全部本公司股東以一份或多份由一名或多名該等股東簽署的文據批准的特別決議案，而據此採納特別決議案的生效日期即為該份文據或該等文據最後一份（倘多於一份）的簽立日期。

相對而言，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司的有權表決股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或（倘為法團）由其正式獲授權代表或受委代表（倘允許受委代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何一個或多個類別股份當時附有任何有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，在任何股東大會上以按股數投票方式表決，每名親自（或倘屬法團股東，則為其正式授權代表）或委派代表出席的股東可就以其名義登記於本公司股東名冊之每股股份投一票。

凡任何股東須按上市規則於任何特定決議案上放棄表決或限於只投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東表決或代表有關股東表決，將不能被計入表決結果內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或由受委代表就該等股份在任何大會上表決，猶如其為唯一有權表決者；但若超過一名聯名持有人親自或由受委代表在任何大會上表決，則只有該等出席人士中最優先或較優先者（視乎情況而定）方有權就有關聯名股份表決。就此而言，優先次序應參照名冊內有關聯名股份的聯名持有人排名次序先後釐定。

有權管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的任一名本公司股東，可由任何在此等情況下獲授權人士代其表決，該人士亦可由受委代表表決。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，已正式登記為本公司股東及已支付當時所有有關其股份應付本公司總額的股東以外人士，一概不得親自或由受委代表出席任何股東大會或表決（惟擔任本公司另一股東的受委代表除外）或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以按股數投票方式表決，惟大會主席可准許純粹與上市規則規定的程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘獲認可結算所（或其代名人）為本公司股東，該結算所可授權其認為適當的一名或多名人士作為其受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各名如此獲授權人士所代表的

股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權行使其代表的獲認可結算所（或其代理人）可行使的同樣權利及權力，猶如該人士為持有該授權文件註明股份數目及類別的本公司個別股東，包括（倘允許以舉手方式表決）以個別舉手表決方式投票的權利。

2.8 股東週年大會

本公司須每年舉行一次股東大會（除當年的任何其他股東大會外），作為其股東週年大會，並須在召開大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司舉行股東週年大會日期與下一屆股東週年大會日期之間不得超過15個月（或聯交所批准的較長時期）。

2.9 賬目及審計

董事應根據公司法安排存置必要會計賬簿，以真實公平地反映本公司業務狀況，並列明及解釋其交易及其他事項。

董事須不時決定是否並且在何種情況或法規下，以及至何種程度及時間、地點公開本公司賬目和賬簿或其一，供本公司股東（除本公司高級職員之外）查閱。除公司法或任何其他有關法律或法規賦予權利或獲董事或本公司在股東大會上所授權外，股東一概無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件。

董事須從首屆股東週年大會起安排編製並將該期間（倘為首份賬目，則自本公司註冊成立日期起之期間，及在任何其他情況下，自上一份賬目起之期間）的損益賬連同截至損益賬編製日期的資產負債表及董事就損益賬涵蓋期間的本公司利潤或虧損及本公司於截至該期間止的業務狀況的報告，審計師就該賬目編製的報告及法律可能規定的該等其他報告及賬目，在每屆股東週年大會上提呈本公司股東。將於股東週年大會上提呈本公司股東的文件副本須於該大會召開日期前不少於21日以組織章程細則所規定本公司送達通告的方式送交本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司無須將該等文件副本寄發予本公司並不知悉地址的任何人士或超過一名任何股份或債權證之聯名持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司的一名或多名審計師，其任期直至于下屆股東週年大會為止。審計師酬金須由本公司於委任該審計師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何特定年度股東大會上，授權董事釐定審計師酬金。

2.10 會議通告及會上進行的事項

召開股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開之股東特別大會須發出不少於21日或不少於20個完整營業日（以較長者為準）的事先書面通告，而任何其他股東特別大會須以不少於14日或不少於10個完整營業日（以較長者為準）的事先書面通告召開。通知期包括送達或被視為送達當日及發出當日，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於大會上討論的決議案詳細內容。如有特別事項，則須列明該事項之一般性質。召開股東週年大會之通告須指明該會議為股東週年大會，而召開大會以通過特別決議案的通告須指明擬提呈決議案為特別決議案。各股東大會通告須交予本公司審計師及全體股東（惟按照組織章程細則條文或所持有股份的發行條款規定無權獲得本公司送交該等通告者除外）。

儘管本公司召開大會的通知期可能少於上述者，在獲得下列人士同意時，有關大會則被視為已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則全體有權出席大會及於會上表決的本公司股東或其受委代表；及
- (b) 倘召開任何其他大會，則獲大多數有權出席大會及於會上表決的股東（即合共持有賦予該項權利的股份面值不少於95%的大多數）。

在股東特別大會處理的所有事項及股東週年大會所處理的所有事項均被視為特別事項，惟下列事項須被視為普通事項：

- (a) 宣派及批准股息；
- (b) 考慮及採納賬目及資產負債表以及董事會報告與審計師報告及須隨附於資產負債表的其他文件；
- (c) 推選董事以替代退任董事；
- (d) 委任審計師；
- (e) 釐定董事及審計師酬金或決定釐定酬金的方式；
- (f) 授予董事任何授權或權力以發售、配發或授予購股權或以其他方式出售不超過本公司當時現有已發行股本面值20%（或上市規則不時指明的其他百分比）的本公司未發行股份，並根據下文(g)分段購回的任何數目之證券；及

(g) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可藉一般通用格式或董事可能批准的其他格式的轉讓文據進行，惟須符合聯交所指定的標準轉讓格式。

轉讓文據須由轉讓人或其代表簽立。除非董事另有決定，承讓人股份登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍視為股份持有人。本公司須保留所有轉讓文據。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司有留置權股份的任何轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關股票（於轉讓登記後即予註銷）及董事合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上釐印（如須蓋釐印者）；
- (d) 如將股份轉讓予聯名持有人，獲轉讓股份的聯名股份持有人不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 已就此繳付予本公司由聯交所就有關費用不時釐定應付的最高款額（或董事不時釐定的較低數額）。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在轉讓文據送達本公司日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網站以廣告方式刊載或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送達通告的方式按電子通訊方式或按廣告在報章刊登方式在提前14日發出通告後，於董事可不時釐定的期間暫停辦理登記股份轉讓及股東登記，惟暫停辦理登記股份轉讓及股東登記的期間於任何年度均不得多於30日（或本公司股東可能以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日）。

2.12 本公司購買其本身股份的權力

根據公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回其本身股份，惟董事僅可根據股東於股東大會授權之方式代表本公司行使該權力，並僅可根據聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施之任何適用規定作出。已購回的股份將視作於購回後註銷。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司股份擁有權的條文。

2.14 股息及其他分派方式

在公司法及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事建議的數額。所有宣派及派付股息只可來自本公司合法可供分派的利潤及儲備金（包括股份溢價）。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，一切股息（就派發股息整個期間的未繳足股本而言）須按派付股息任何期間的實繳股款比例分配及派付。惟就此目的而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事認為本公司利潤許可時，可不時向本公司股東派付臨時股息。倘董事認為本公司可供分派利潤許可時，亦可按固定比例每半年或在其他他們選定的時段支付股息。

董事可保留就對本公司有留置權股份所應支付的任何股息或其他應付款項，將其用作抵償存在該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可自本公司任何股東應獲派的股息或其他應付款項扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項的總數（如有）。

本公司毋需承擔股息的利息。

當董事或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息，董事可進一步議決：**(a)**配發入賬列作繳足的股份用來償付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派股息的本公司股東有權選擇收取現金作為全部股息（或部分股息）以代替該項股份配發；或**(b)**有權獲派股息的本公司股東有權

選擇收取配發入賬列作繳足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。在董事作出推薦意見後，本公司可就任何一項特定股息透過普通決議案方式議決，即使上文有所規定但仍以配發入賬列作繳足股份代替派付全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金的其他金額可以支票或付款單的方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名最前股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的地址。所有支票或付款單應以支付予抬頭人方式支付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險概由其承擔，而當公司支付該等任何支票或付款單後，即表示本公司已就該等支票或付款單代表的股息及／或紅利付款，不論其後該等支票或付款單被盜或其中的任何背書為偽造。倘該等支票或付款單連續兩次不獲兌現，本公司可停止寄出此等股息支票或股息單。然而，倘此等股息支票或股息單因無法投遞而退回，本公司有權行使其權力於首次郵寄後即停止寄出此等股息支票或股息單。兩名或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派物業發出有效收據。

任何於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，須撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會批准下，董事可規定以分派指定任何類別資產（尤其是任何其他公司的已繳足股份、債權證或用以認購證券的認股權證）的方式派付全部或部分任何股息，而當有關分派出現任何困難時，董事或須以其認為權宜的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額化零或化整以湊成整數或規定零碎股份須計入本公司的利益，亦可釐定任何該等指定資產的價值以作分派，可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將任何該等指定資產歸屬予受託人。

2.15 受委代表

任何有權出席本公司大會並於會上表決的本公司股東均有權指派另一人（須為個人）為其受委代表，以代其出席大會及於會上表決，而該名經此委任的受委代表在大會上享有如該名股東的同等發言權。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，惟須讓其股東可指示其受委代表表決贊成或反對（或如無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決），大會上將提呈與代表委任表格有關的各項決議案。受委代表文據被視為授權受委代表在認為權宜時對會議提呈的決議案任何修改進行表決。除受委代表文據另有規定外，只要大會原定於該日期後12個月內舉行，該受委代表文據於有關會議的續會仍屬有效。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人親筆簽署，或如委任人為法團，則須加蓋公司印章或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

受委代表文據及（如董事要求）已簽署的授權書或其他授權文據（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關受委代表文據所列人士可表決的大會或續會指定時間48小時前，交往本公司的註冊辦事處（或召開會議或續會的通告或隨附的任何文據內所指明的其他地點）。如在該大會或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票日期48小時前送達，否則受委代表文據將被視作無效。受委代表文據將於其所示簽立日期起計12個月後失效。交回受委代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關大會及於會上或投票安排進行表決，在此情況下，有關受委代表文據被視作撤回。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關其所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期的款項（不論為股份面值或溢價或其他情況），而本公司各股東須於指定時間和地點（惟本公司向其提前不少於14日送達指定付款日期、地點及收款人的通知）向本公司支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可一筆或分期支付，該催繳被視為於董事授權作出催繳的決議案通過當時支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有被催繳的股款及分期股款或其他有關款項。

倘股份的催繳股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事所釐定的利率（年利率不超過15釐）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的任何催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款任何部分尚未支付的任何時間內向該股份持有人發出通知，要求支付尚未支付的催繳股款或分期股款，及任何預提及直至實際付款日的累計利息。

該通知須指明另一應在當日或之前付款的日期（送達該通知後不少於14日）及付款地點，並須表明倘仍未能在指定時間或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份將遭沒收。

倘股東並無遵守有關通知的規定，則所發出通知有關的任何股份於其後而在未支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司資產，並可重新配發、出售或以其他方式處置。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，而雖然已被沒收股份，仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事酌情規定）由沒收當日至付款日期止期間以董事決定的年利率不超過15釐計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收日期的價值作出扣減。

2.17 查閱股東名冊

本公司須以可隨時顯示本公司當時股東及各自持有的股份的方式存置股東名冊。在聯交所網站以廣告方式刊載或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司電子方式送交通告的方式按電子通訊方式或按廣告在報章刊登的方式於事前14日發出通告後，股東名冊可在董事不時決定的時間及期間暫停接受全部或任何類別股份的登記，惟在任何年度內，股東名冊暫停登記的期間不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但該期間在任何年度均不得超過60日）。

在香港存置的任何股東名冊須於一般營業時間內可供本公司任何股東免費公開查閱（或須遵從董事會作出合理的限制），而任何其他人士每次查閱時須支付董事會可能釐定的不超過2.50港元的費用（或上市規則不時許可的較高金額）。

2.18 大會及另行召開的類別大會的法定人數

除非任何股東大會於處理事宜時已達足夠法定人數，否則不可處理任何事宜，但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或推選主席並不被視為會議議程的一部分。

兩名親自出席的本公司股東或其受委代表為大會的法定人數，惟倘本公司只有一名股東，則法定人數為親自出席的股東或其受委代表。

就組織章程細則的規定，本身為法團的本公司股東如派出經該法團董事或其他管理機構通過決議案委任或獲授權書委任的正式獲授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該法團親自出席。

本公司就個別類別股份持有人另行召開的股東大會的法定人數按上文2.4段所規定。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權力

組織章程細則概無有關少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

2.20 清盤程序

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時所持股份的已繳足或應繳股本比例承擔虧損。如清盤中可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則超過部分可按開始清盤時就其所持股份的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述情況無損根據特別條款及條件發行股份的持有人的權利。

倘本公司清盤，清盤人可在獲得本公司以通過特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產是否由同一類別資產組成。就此目的而言，清盤人可為前述分派的任何資產釐定其認為公平的價值，並可決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將全部或任何部分資產歸屬清盤人在獲得同樣批准及在公司法的規限下認為適當的受託人，以本公司股東為受益人的信託方式，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

本公司有權出售本公司股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉移予他人的股份，倘：(a)合共不少於三張有關應以現金支付予該等股份持有人款項的所有支票或付款單在12年期間內仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)所述的三個月限期屆滿前，並無接獲任何有關該股東所在地點或存在的消息；(c)在12年期間，至少應已就上述股份派發三次股息，而於該期間內該股東並無領取股息；及(d)直至12年期間屆滿時，本公司以廣告方式在報章或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送達通告的方式按電子通訊方式發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份。任何出售所得款淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款淨額後，即結欠該名前股東一筆相等於該所得款淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1 序言

公司法在很大程度上根據舊有英格蘭公司法的原則訂立，惟公司法與現時的英格蘭公司法已有相當大的差異。下文乃公司法若干條文的概要，惟此概要並非包括所有適用的限制及例外情況，或並非總覽公司法及稅項的所有事項（此等事宜可能有別於有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區同類條文）。

2 註冊成立

本公司於2011年11月21日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長遞交年度報告，並根據法定股本的金額支付費用。

3 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述任何股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論旨在換取現金或其他代價，均須將相當於該等股份溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。在公司選擇下，此等條文可能不適用於公司根據任何安排配發股份的溢價作為收購或註銷任何其他公司按溢價發行股份的代價。公司法規定，視乎組織章程大綱及細則條文（如有），公司可按其可能不時決定的方式動用股份溢價賬，其中包括（但不限於）：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳足將發行予股東作為繳足股款紅利股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份（惟須符合公司法第37條的條文）；
- (d) 撤銷公司的籌辦費用；
- (e) 撤銷發行公司任何股份或債權證的開支、所支付佣金或所給予折扣；及
- (f) 提供贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價。

除非在緊隨建議作出分派或擬派股息日期後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債項，否則不可動用股份溢價賬向股東分派或支付股息。

公司法規定，待開曼群島大法院確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司可通過特別決議案（如獲其組織章程細則授權）以任何方式削減股本。

在公司法詳細條文的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司（如獲其組織章程細則授權）可以發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，該公司（如獲其組織章程細則授權）可購回其本身的股份，包括任何可贖回股份。購回方式須由組織章程細則或由公司以普通決議案批准。組織章程細則可規定由公司董事釐定購回方式。公司於任何時間僅可贖回或購買其本身的已繳足股份。如公司贖回或購買其本身任何股份後不再有任何持股的股東，則公司不得贖回或購買其任何本身股份。除非在緊隨建議付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債務，否則公司以公司股本贖回或購買其本身股份乃屬違法。

開曼群島對由公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份並無法定限制。因此，倘公司董事以審慎及真誠的態度就適當目的且符合公司之利益而履行其職責，認為公司可妥善提供該等財務資助，則公司可提供該等資助。有關資助須符合公平原則。

4 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法定條文。根據在此方面可能於開曼群島具有說服力的英國案例法，股息僅可從利潤分派。此外，公司法第34條准許，在償還能力測試及公司組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，可由股份溢價賬支付股息及作出分派（詳情見上文第3段）。

5 股東訴訟

開曼群島法院預期會依循英國的判例法先例。開曼群島法院已引用並依循Foss v. Harbottle判例（及其例外，該等例外准許少數股東進行集體訴訟或衍生訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並非根據所需規定由大多數（或特別多數）股東通過的決議案提出訴訟）。

6 保障少數股東

如公司（並非銀行）且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司業務並按大法院指定方式向法院呈報結果。

公司任何股東可上訴至開曼群島大法院，如法院認為根據公平公正的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。

股東對公司的申索，須按一般規則根據開曼群島適用的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院經已引用及依循英國普通法有關大多數股東不得對少數股東作出欺詐行為的規定。

7 出售資產

公司法並無對董事出售公司資產的權力作出特定限制。就一般法律而言，董事在行使上述權力時，須以適當目的及符合公司利益審慎及誠信行事。

8 會計及審計規定

公司法規定，公司須就下列各項妥善存置賬簿：

- (a) 公司所有收支款項及所有發生的收支事項；

(b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及

(c) 公司的資產與負債。

倘有關賬簿未能真實及公平地反映公司的狀況和解釋有關交易，則該公司不會被視為妥善存置賬簿。

9 股東名冊

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事不時認為適當時而在開曼群島或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

10 查閱賬簿及記錄

根據公司法，公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄的一般權利，惟享有公司組織章程細則可能載列的權利。

11 特別決議案

公司法規定特別決議案須獲不少於三分之二（或公司組織章程細則可能指定的更大數目）有權出席股東大會及表決的大多數股東親身或（倘准許受委代表）受委代表在股東大會通過，而召開該大會的通告已適當發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。如公司組織章程細則授權，公司當時所有有權表決的股東書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 附屬公司擁有母公司的股份

如母公司的宗旨許可，公司法並不禁止開曼群島公司購入及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述收購時，必須以適當目的及符合公司利得審慎及誠信行事。

13 兼併及合併

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行兼併及合併。就此而言，(a)「兼併」指兩間或以上組成公司相合併，並將該公司的業務、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一間綜合公司以及將該等公司的業務、財產及負債歸屬至聯合公司。為進行兼併或合併，書面兼併或合併計

劃書須獲各組成公司的董事批准，而該等計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該書面兼併或合併計劃必須向公司註冊處處長存檔，連同有關聯合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關兼併或合併證書的副本送至交各組成公司成員及債權人的承諾書，並將在開曼群島公報刊登該兼併或合併通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公平值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。因遵守此等法定程序而生效的兼併或合併毋須法院批准。

14 重組

法律條文規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視乎情況而定)，獲得出席大會代表75%股東或債權人價值的大多數贊成，且其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，有異議股東將不會獲得類似諸如美國法團的有異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院釐定其股份估值而獲得現金的權利)。

15 收購

如一家公司提出收購另一家公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在所述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求有異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。有異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。有異議股東有責任向大法院證明應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

16 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為任何有關條文違反公眾政策為限(例如本意為對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

17 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或自願(a)由公司股東通過特別決議案批准清盤(倘公司有償債能力)或(b)由公司股東通過普通決議案批准清盤(倘公司無償債能力)。清盤人的責

任為收集公司資產（包括出資人（股東）結欠的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司結欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，及根據他們的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

18 轉讓時繳付印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

19 稅項

根據開曼群島稅務特許法（2011年修訂版）第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (a) 開曼群島並不執行任何法律對本公司或其業務的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項的利潤、收入、收益或增值或依遺產稅或承繼稅之性質繳納稅項：
 - (i) 就或有關本公司股份、債權證或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務特許法（2011年修訂版）第6(3)條）。

上述承諾自2011年11月30日起計，有效期為20年。

開曼群島現時對個人或法團之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據引入開曼群島而可能須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於本公司所支付或收取的款項的雙重徵稅公約。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

21 一般事項

本公司開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所已向本公司發出一份意見函件，其概述公司法方面的總結。誠如附錄七「供查閱的文件」一節所述，該意見函件連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2011年11月21日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於香港設立主要營業地點，地址為香港德輔道中19號環球大廈24樓2404室，並已於2013年9月18日根據公司條例第XI部以相同地址向香港公司註冊處註冊為非香港公司。根據公司條例第XI部，本公司公司秘書余亮暉先生已獲委任為本公司的授權代表，以代表本公司於香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司乃於開曼群島註冊成立，故本公司的公司架構、組織章程大綱及組織章程細則須遵守開曼群島相關法律及法規。開曼群島相關法律和法規以及組織章程大綱及組織章程細則的概要載於本招股章程附錄五「本公司章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本集團的股本變動

本公司

截至2011年11月21日，即本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值為1.00美元的股份。一股1.00美元的股份獲配發及發行予初始認購人Mapcal Limited，並於同日轉讓予海昌BVI（一間由曲乃杰間接全資擁有的公司）。

於2012年5月23日，本公司將其面值為1.00美元的50,000股已發行及未發行股份拆細為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於股份拆細完成後，海昌BVI持有10,000股股份，即我們當時的全部已發行股本。

於2012年7月19日，本公司向海昌BVI發行及配發84,990,000股股份，代價為8,499美元。於完成股份配發後，海昌BVI持有本公司85,000,000股股份。同日，本公司向東方加梅力亞發行15,000,000股股份，相當於本公司當時已發行股本約15.00%。

於2012年8月24日，本公司向時譽發行14,391,996股股份，相當於本公司當時已發行股本約12.58%，代價為80,500,000美元。

於2014年1月22日，海昌BVI向馳程投資有限公司轉讓3,431,760股股份，馳程投資有限公司為由Cantrust (Far East)Limited（管理信託的受託人）全資擁有的公司。曲乃杰為管理信託的委託人及受益人。

於2014年2月23日，本公司通過增設4,500,000,000股股份而將其法定股本由50,000美元（分為500,000,000股股份）增至5,000,000,000股股份。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使且並無股份根據購股權計劃而獲發行，本公司的法定股本將為500,000美元，分為5,000,000,000股股份，其中包括4,000,000,000股繳足或入賬列作繳足的已發行股份以及1,000,000,000股未發行股份。除根據本附錄「本公司股東於2014年2月23日通過的書面決議案」一段所述的一般授權、購股權計劃及超額配股權發行股份外，本公司現時無意發行本公司的任何法定但尚未發行的股本，而且，未經本公司股東於股東大會上事先批准，本公司不會進行會有效變更本公司控制權的股份發行。

除上文及本招股章程所披露者外，本公司股本自註冊成立日期以來概無變動。

3. 本公司股東於2014年2月23日通過的書面決議案

根據本公司股東於2014年2月23日通過的書面決議案：

- (a) 本公司籍增設4,500,000,000股股份而將其法定股本由50,000美元（分為500,000,000股股份）增至500,000美元（分為5,000,000,000股股份）；
- (b) 待本公司股份溢價賬戶因全球發售而產生進賬，將2,885,608,004股股份按面值入賬列為繳足的股份按比例分配並發行給緊隨上市日期前姓名列載於本公司股東名冊中的股東；
- (c) 本公司於上市後批准及採納組織章程細則；
- (d) 待(1)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行的股份上市及買賣；(2)發售價於定價日釐定及(3)承銷商於承銷協議項下責任成為無條件，且並無根據其條款或其他原因予以終止（就各自而言於承銷協議可能指定的日期之時或之前）：
 - (i) 全球發售及超額配股權獲批准而董事獲授權根據全球發售及超額配股權配發及發行新股份；
 - (ii) 建議上市獲批准且董事獲授權實施上市；

- (iii) 授予董事一項無條件一般授權，授權董事行使本公司的一切權力，以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券，及作出或授出將要或可能需（不論於該授權持續期間內或其後）發行、配發或處置股份之任何要約、協議及購股權（包括但不限於認股權證、債券、債權證、票據及其他可轉換為股份的證券），惟所配發、發行或處置或同意有條件或無條件將予配發、發行或處置的股份（無論根據購股權或其他）的面值總額（不包括根據(a)供股；(b)按照組織章程細則規定以替代股份全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似提供配發股份安排；或(c)根據購股權計劃將予授出的購股權，或(d)通過有關決議案日期前已發行的任何認股權證、債券、債權證、票據或可轉換為股份的其他證券所附帶的任何認購權或換股權獲行使，或(e)全球發售，或(f)股東於股東大會上授予特別授權者）不會超逾本公司緊隨全球發售完成後已發行股本總面值的20%，而該授權有效期限為自決議案通過後當日至以下最早日期：我們下屆股東週年大會結束當日，我們按任何適用法律或組織章程細則須舉行我們的下屆股東週年大會的期間結束當日以及股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改該決議案當日（「適用期間」）；
- (iv) 授予董事一項一般性無條件授權，授權董事行使本公司的一切權力，以購回於聯交所或證監會及聯交所就此目的認可的任何其他交易所上挂牌的股份，其面值總額不超逾緊隨全球發售完成後本公司已發行股本的面值總額的10%，而該授權於適用期間生效；
- (v) 待上文第(iii)及(iv)段所載決議案獲通過之後，擴大上文(iii)段所述的無條件一般授權，方法為在本公司董事根據該一般授權可能配發、發行或處置或有條件或無條件同意配發、發行或處置的本公司股本總面值之上，加上相當於本公司根據上文(iv)段所述的購回股份的授權所購回的股份面值總額，惟該擴大金額須不得超過本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本面值總額10%；及
- (e) 待(1)上市委員會批准根據購股權計劃可能授出的購股權計劃相關股份上市及買賣，及(2)股份開始於聯交所買賣，採納購股權計劃獲批准及董事會或其任何委員會獲授權根據購股權計劃授出認購股份的購股權及配發及發行股份，安排轉讓及以其他方式處置與購股權計劃相關的股份。

4. 我們的公司重組

本集團旗下的成員公司為籌備上市曾進行重組。請參閱「歷史、重組及公司架構」一節。

5. 我們附屬公司的股本變動

我們的附屬公司提述於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一A內。除會計師報告所載附屬公司外，我們並無任何其他附屬公司。

於往績記錄期間至本招股章程刊發日期，我們附屬公司的股本（或已註冊股本（視乎情況而定））曾出現下列變動。

海昌亞洲BVI

於2011年11月22日，海昌亞洲BVI於英屬處女群島註冊成立，獲授權股份的股數上限為50,000股每股面值1.00美元的普通股，並向本公司配發及發行一股面值為1.00美元的股份，代價為1美元。屆此，海昌亞洲BVI成為本公司的全資附屬公司。

海昌控股香港

於2011年12月5日，海昌控股香港於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，並向海昌亞洲BVI配發及發行一股面值為1.00港元的股份，代價為1港元。屆此，海昌控股香港稱為本公司的間接全資附屬公司。

大連老虎灘

於2010年1月1日，大連老虎灘分別由虎灘樂園、西瑞克石油及海昌集團公司持有41.7%、43.1%及15.2%。

於2010年5月，西瑞克石油向海昌旅遊轉讓所持大連老虎灘43.1%股權，代價為12,500,000美元。於同月，海昌集團公司向海昌旅遊轉讓所持大連老虎灘15.2%股權，代價為4,400,000美元。於完成股權轉讓後，大連老虎灘分別由虎灘樂園及海昌旅遊持有41.7%及58.3%。

大連星期五大道

於2010年1月1日，大連星期五大道由海昌集團公司全資擁有。

於2010年6月，海昌集團公司向海昌旅遊轉讓所持大連星期五大道的全部股權，代價為人民幣30,000,000元。於完成股權轉讓後，大連星期五大道由海昌旅遊全資擁有。

青島極地

於2010年1月1日，青島極地由海昌企業發展全資擁有。

於2010年7月，海昌企業發展向海昌旅遊轉讓所持青島極地的全部股權，代價為人民幣246,148,000元。於完成股權轉讓後，青島極地由海昌旅遊全資擁有。

煙台漁人

於2010年1月1日，煙台漁人由海昌房地產全資擁有。

於2011年11月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持煙台漁人的全部股權，總代價為人民幣30,000,000元。隨後，海昌旅遊擁有煙台漁人的全部權益。

天津極地

於2010年1月1日，天津極地分別由海昌集團公司及海昌置業香港持有64.53%及35.47%。

於2010年6月，海昌置業香港及海昌集團公司向海昌房地產轉讓彼等所持天津極地全部權益，代價分別為10,570,000美元及19,230,000美元。於完成股權轉讓後，天津極地由海昌房地產全資擁有。

於2012年2月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持天津極地全部權益，總代價為人民幣203,414,800元，隨後，海昌旅遊持有天津極地的全部權益。

成都極地

於2010年1月1日，成都極地由海昌房地產全資擁有。

於2011年11月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持成都極地全部權益，總代價為人民幣30,305,000元，隨後，海昌旅遊擁有成都極地的全部權益。

武漢極地

於2010年1月1日，武漢極地由海昌房地產全資擁有。

於2011年10月，海昌房地產向海昌旅遊轉讓所持武漢極地全部權益，總代價為人民幣60,000,000元，隨後，海昌旅遊擁有武漢極地的全部權益。

於2013年10月11日，武漢極地將其註冊資本由人民幣60,000,000元增至人民幣460,000,000元，其中增加的部份由海昌旅遊支付。

三亞海昌

三亞海昌於2013年12月成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由海昌旅遊全資擁有。

上海海昌

上海海昌於2011年7月成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由海昌集團公司於註冊成立時全資擁有。

於2014年1月，海昌集團公司向海昌旅遊轉讓所持上海海昌全部權益，總代價為人民幣10,000,000元，隨後，海昌旅遊持有上海海昌的全部權益。

海昌中國

於2010年1月1日，海昌中國分別由西瑞克石油及海昌房屋持有60%及40%。

於2012年6月，海昌房屋向西瑞克石油轉讓所持海昌中國的40%權益，總代價為人民幣38,000,000元。於完成股權轉讓後，海昌中國由西瑞克石油全資擁有。

於2012年7月，海昌中國將其註冊資本由人民幣95,000,000元增至人民幣102,000,000元，其中增加的部分由西瑞克石油從未分配利潤中支付。

於2012年7月，西瑞克石油向海昌控股香港轉讓所持海昌中國的全部權益，總代價為人民幣102,000,000元。於完成股權轉讓後，海昌中國由海昌控股香港全資擁有。於同日，海昌中國由大連海昌花園有限公司易名為海昌（中國）有限公司，並以此名稱獲發新的營業執照。

於2012年10月，海昌中國將其註冊資本由人民幣102,000,000元增至人民幣190,670,000元，其中增加的部分由海昌控股香港支付。

海昌旅遊

於2010年1月1日，海昌旅遊的全部權益由海昌企業發展持有。

於2012年8月，海昌企業發展將其於海昌旅遊的全部股權轉讓予海昌中國，總代價為人民幣10,000,000元。於股權轉讓完成後，海昌旅遊的全部權益由海昌中國持有。

6. 本公司購回本身證券

(a) 上市規則的規定

上市規則准許在聯交所作第一上市的公司於聯交所購回其本身的證券，惟須受若干限制所規限，其中較重要者概述如下。

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司的所有證券（倘為股份必須為繳足）的擬議購回須事先獲股東在股東大會上通過普通決議案以一般授權或指定交易的特定批准形式批准。

根據本公司股東於2014年2月23日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以在聯交所或證券可能上市且證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回不多於本公司於緊隨全球發售（不計及根據行使超額配股權可能獲發行的任何股份）完成後已發行股本總面值10%的股份，該授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或開曼群島公司法或我們的章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東在股東大會以普通決議案撤回或修訂上述授權時（以較早者為準）屆滿。

(ii) 資金來源

根據本公司組織章程大綱及章程細則及上市規則及開曼群島適用法律，購回股份的資金須為合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或根據聯交所買賣守則訂明者以外的方式支付在聯交所購回其本身證券的款項。在前文所述的規限下，本公司購回股份的資金，或會以本公司溢利或就購回而發行新股的所得款項撥付，或自股份溢價賬撥付，或在開曼群島公司法的規限下，則自股本撥付；倘購回須支付溢價，則從本公司溢利或本公司股份溢價賬撥付，或在開曼群島公司法的規限下，則從股本撥付。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外）。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關購回證券的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券（不論是否在聯交所購回）的上市地位將自動取消，而且該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在出現股價敏感發展或作出有關股價敏感發展的決定後，上市公司不得購回證券，直至股價敏感資料已予以公佈為止。尤其於緊隨以下日期前一個月內（以較早者為準）：(a)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為上市規則所規定者）的日期（以按上市規則首次知會聯交所將舉行的董事會會議日期為準）及(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告（無論是否為上市規則所規定者）的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報要求

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報必須披露有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格（如有關），以及所付總價格。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「關連人士」購回證券，關連人士指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或他們的附屬公司或聯繫人，而關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

本公司董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回股份可導致本公司每股股份淨資產及／或盈利增加，惟須視乎情況而定。董事尋求獲授一般授權以購回股份，使本公司能在適當時靈活地進行購回。於任何時候將購回的股份數目及購回股份的價格及其他條款將由董事考慮當時有關的情況後於相關時間決定。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據其組織章程大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法律規定可合法撥作購回用途的資金。

根據購回授權作出的任何購回股份行動（包括於該授權期間內任何時候全面行使按該等授權可購回股份的最高數量），預料將不會對本公司的營運資金及／或資本負債水平有重大不利影響。

(d) 一般事項

根據緊隨全球發售完成後已發行股份4,000,000,000股為基準及不包括根據超額配股權可能發行的股份以及根據購股權計劃已發行或將發行的股份，本公司或會於以下期間（以最早者為準）前悉數行使購回授權，可購回最多約400,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或我們的組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案更改或撤銷購回授權當日。

各董事及就其作出一切合理查詢後所知，其任何聯繫人現時均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，其將會根據上市規則、本公司的組織章程大綱及組織章程細則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘購回股份導致股東在本公司投票權所佔的權益比例有所增加，就香港公司收購及合併守則（「收購守則」）而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，並須按照收購守則第26條提出強制性收購建議。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而導致任何根據收購守則所述的後果。

概無本公司關連人士知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使時，將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

B. 有關本公司業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本公司或其附屬公司於本招股章程刊發日期前兩年內已訂立屬重大或可能屬重大的合約（不包括日常業務中訂立的合約）如下：

- (a) 日期為2012年5月24日的時譽股份認購協議；
- (b) 本公司、曲乃杰、海昌BVI、海昌控股香港與時譽就時譽作為本公司股東的權利及責任於2012年5月24日訂立的時譽股份認購協議補充協議；
- (c) 本公司與時譽於2012年5月24日訂立的合作協議，據此，時譽同意為了本公司的發展向本公司提供戰略支持；
- (d) 日期為2012年7月13日的東方加梅力亞股份認購協議；
- (e) 海昌控股香港與西瑞克石油於2012年7月18日訂立的股權轉讓協議，據此，西瑞克石油同意向海昌控股香港轉讓其於大連海昌花園有限公司（現稱為海昌中國）的全部股權，代價為人民幣102,000,000元；
- (f) 本公司與井上亮於2012年7月19日訂立的彌償保證協議，據此，本公司同意向井上亮就其擔任董事職務的若干損失及開支提供彌償保證；
- (g) 海昌中國與海昌企業發展於2012年8月4日訂立的股權轉讓協議，據此，海昌企業發展同意向海昌中國轉讓其於海昌旅遊的全部股權，代價為人民幣10,000,000元；
- (h) 日期為2012年8月24日的首次公開招股前股東協議；

- (i) 本公司分別與曲乃杰、曲乃強、趙文敬、王旭光及袁兵於2012年8月24日訂立的五份彌償保證協議，據此，本公司同意分別向曲乃杰、曲乃強、趙文敬、王旭光及袁兵就他們擔任董事職務的若干損失及開支提供彌償保證；
- (j) 海昌控股香港與三亞市海棠灣管理委員會於2012年10月26日訂立的合作協議書，據此，海昌控股香港與三亞市海棠灣管理委員會同意合作發展三亞海棠灣夢幻世界；
- (k) 海昌旅遊與上海港城開發（集團）有限公司於2013年4月11日訂立的投資協議書，據此，海昌旅遊與上海港城開發（集團）有限公司同意合作發展上海海昌極地海洋世界；
- (l) 大連聯運與海昌旅遊於2013年9月12日訂立的股權轉讓協議書，據此，大連聯運同意向海昌旅遊轉讓其於大連四維影院公司的40%股權，代價為人民幣8,000,000元；
- (m) 海昌集團公司與海昌旅遊於2013年9月12日訂立的股權轉讓協議書，據此，海昌集團公司同意向海昌旅遊轉讓其於大連四維影院公司的9%股權，代價為人民幣1,800,000元；
- (n) 海昌旅遊與海昌房地產於2013年9月23日訂立的股權轉讓協議，據此，海昌房地產同意向海昌旅遊轉讓其於重慶海昌加勒比海全部股權，代價為人民幣10,210,831.35元；
- (o) 海昌控股香港、歐力士中國、海昌亞洲香港與海昌集團公司於2013年9月24日訂立的股權轉讓協議，據此，海昌亞洲香港、歐力士中國及海昌集團公司同意向海昌控股香港轉讓其於大連海昌發現王國全部股權，代價為人民幣416,621,420.83元；
- (p) 海昌中國與海昌集團公司於2013年9月25日訂立的商標轉讓合同，據此，海昌集團公司同意零代價向海昌中國轉讓46個商標；
- (q) 海昌中國與青島極地於2013年10月21日訂立的商標轉讓合同，據此，青島極地同意零代價向海昌中國轉讓15個商標；
- (r) 海昌中國與世博房地產於2013年12月9日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路62-3號，丘地號25-37-95，第12幢1單元1層5號房，代價為人民幣1,810,600元；

- (s) 海昌中國與世博房地產於2013年12月9日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路62-7號，丘地號25-37-95，第12幢1單元1層2號房，代價為人民幣2,298,340元；
- (t) 海昌中國與世博房地產於2013年12月9日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路62-8號，丘地號25-37-95，第12幢1單元1躍3層1號房，代價為人民幣30,114,260元；
- (u) 海昌中國與世博房地產於2013年12月9日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路64-1號，丘地號25-37-89，第6幢1單元1層4號房，代價為人民幣3,259,080元；
- (v) 海昌中國與世博房地產於2013年12月9日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路64-2號，丘地號25-37-89，第6幢1單元1層5號房，代價為人民幣3,067,020元；
- (w) 海昌中國與世博房地產於2013年12月9日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路64-5號，丘地號25-37-89，第6幢1單元1躍4層2號房，代價為人民幣40,810,880元；
- (x) 海昌中國與世博房地產於2013年12月9日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路64-6號，丘地號25-37-89，第6幢1單元1躍4層1號房，代價為人民幣32,630,180元；
- (y) 海昌中國與世博房地產於2013年12月9日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路66-2號，丘地號25-37-90，第7幢1單元1躍4層1號房，代價為人民幣37,779,500元；

- (z) 海昌中國與世博房地產於2013年12月10日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路56-1號，丘地號25-37-96，第13幢2單元1層4號房，代價為人民幣1,539,780元；
- (aa) 海昌中國與世博房地產於2013年12月10日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路56-2號，丘地號25-37-96，第13幢2單元1層3號房，代價為人民幣3,332,340元；
- (bb) 海昌中國與世博房地產於2013年12月10日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路56-3號，丘地號25-37-96，第13幢2單元1層2號房，代價為人民幣3,561,360元；
- (cc) 海昌中國與世博房地產於2013年12月10日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路58-9號，丘地號25-37-96，第13幢1單元半地下1躍2層1號房，代價為人民幣67,964,160元；
- (dd) 海昌集團公司與海昌旅遊於2013年12月13日訂立的股份轉讓協議，據此，海昌集團公司同意向海昌旅遊轉讓其於上海海昌全部股權，代價為人民幣10,000,000元；
- (ee) 海昌中國與世博房地產於2014年1月24日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路50-3號，丘地號25-37-88，第5幢1單元1躍2層3號房，代價為人民幣8,672,400元；
- (ff) 海昌中國與世博房地產於2014年1月26日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路50-2號，丘地號25-37-88，第5幢1單元1層4號房，代價為人民幣4,591,620元；
- (gg) 海昌中國與世博房地產於2014年1月26日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路60-1A號，丘地號25-37-94，第11幢1單元地下1躍2層2號房，代價為人民幣32,542,620元；

- (hh) 海昌中國與世博房地產於2014年1月26日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路60-4號，丘地號25-37-94，第11幢2單元1層1號房，代價為人民幣1,722,160元；
- (ii) 海昌中國與世博房地產於2014年1月26日訂立的商品房買賣合同以及補充協議，據此，世博房地產同意向海昌中國轉讓位於大連老虎灘漁人碼頭，中山區濱海東路60-3號，丘地號25-37-94，第11幢2單元1層2號房，代價為人民幣3,059,980元；
- (jj) 本公司、CAI Global Master Fund, L.P.、聯席全球協調人、建銀國際金融有限公司及安信國際證券(香港)有限公司於2014年2月26日訂立的一份基石投資協議，據此，CAI Global Master Fund, L.P.已同意按發售價認購總計1千2百萬美元可購買的特定數目發售股份(下調至最接近每手1,000股的完整買賣單位)；
- (kk) 本公司、CAI Special Opportunities Fund、聯席全球協調人、建銀國際金融有限公司及安信國際證券(香港)有限公司於2014年2月26日訂立的一份基石投資協議，據此，CAI Special Opportunities Fund已同意按發售價認購總計8百萬美元可購買的特定數目發售股份(下調至最接近每手1,000股的完整買賣單位)；
- (ll) 本公司、郭英成先生、聯席全球協調人及招商證券(香港)有限公司於2014年2月26日訂立的一份基石投資協議，據此，郭英成先生已同意按發售價認購總計1千萬美元可購買的特定數目發售股份(下調至最接近每手1,000股的完整買賣單位)；
- (mm) 曲乃杰、海昌BVI(統稱「契諾人」)與本公司於2014年2月27日訂立的不競爭契據，據此契諾人已向我們作出若干不競爭承諾(載於本招股章程「與本公司控股股東的關係」一節)；
- (nn) 曲乃杰、海昌BVI(統稱「彌償人」)與本公司於2014年2月27日訂立的彌償契據，據此彌償人已就(其中包括)稅項向本集團作出若干彌償保證(載於本附錄「E.其他資料－1.稅項及其他彌償」一段)；及
- (oo) 香港承銷協議。

2. 本集團的知識產權

截至最後實際可行日期，我們已註冊或申請註冊以下與我們的業務關係重大的知識產權。

(a) 域名

截至最後實際可行日期，我們已於中國註冊下列對我們的業務屬重大的域名：












域名	註冊人
haichangholdings.com	本公司
haichangchina.com	海昌中國
jdg.com.cn	大連老虎灘
cd-polar.com	成都極地分公司
hcwhjd.com	武漢極地分公司
qdpolar.com	青島極地
ythaichang.com	煙台漁人分公司
tianjinpolar.com	天津極地分公司

(b) 商標

截至最後實際可行日期，本集團已於中國註冊對我們的業務而言屬重大的下列商標：

商標	類別	註冊擁有人	註冊編號	註冊期間
	41	大連老虎灘	3073865	2003年4月28日至 2023年4月27日
	35	大連老虎灘	3073867	2003年5月21日至 2023年5月20日
	35	大連老虎灘	3370169	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370189	2004年6月7日至 2014年6月6日

商標	類別	註冊擁有人	註冊編號	註冊期間
	35	大連老虎灘	3370199	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370209	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370219	2004年6月7日至 2014年6月6日
	28	大連老虎灘	3370220	2014年6月21日至 2014年6月20日
	35	大連老虎灘	3370229	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370239	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370259	2004年6月7日至 2014年6月6日
	28	大連老虎灘	3370260	2004年6月21日至 2014年6月20日
	44	大連老虎灘	3370299	2004年8月21日至 2014年8月20日
LHT Pole	28	大連老虎灘	3370301	2004年6月21日至 2014年6月20日

商標	類別	註冊擁有人	註冊編號	註冊期間
	35	大連老虎灘	3370309	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370319	2004年6月7日至 2014年6月6日
	28	大連老虎灘	3370447	2004年6月21日至 2014年6月20日
	35	大連老虎灘	3370458	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370468	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370489	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370499	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370509	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370519	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370529	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370549	2004年6月7日至 2014年6月6日



商標	類別	註冊擁有人	註冊編號	註冊期間
	35	大連老虎灘	3370559	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370569	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370579	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370599	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370609	2004年6月21日至 2014年6月20日
	35	大連老虎灘	3370619	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3370629	2004年6月7日至 2014年6月6日
	35	大連老虎灘	3404858	2004年7月21日至 2014年7月20日
	35	大連老虎灘	3404878	2004年7月21日至 2014年7月20日
	28	大連老虎灘	3404881	2004年8月21日至 2014年8月20日
海娃	35	大連老虎灘	3487503	2004年9月28日至 2014年9月27日
海娃	28	大連老虎灘	3487511	2005年3月7日至 2015年3月6日

商標	類別	註冊擁有人	註冊編號	註冊期間
 “納哥的城”艺术节	28	由大連老虎灘及 大連人民廣播電台 (獨立第三方) 共同擁有	4701097	2009年2月7日至 2019年2月6日
	28	青島極地	5454481	2009年11月14日至 2019年11月13日
	35	青島極地	5454482	2009年9月14日至 2019年9月13日
	35	青島極地	5454490	2009年9月14日至 2019年9月13日
	35	青島極地	5454493	2009年9月14日至 2019年9月13日
	35	青島極地	5454511	2009年9月14日至 2019年9月13日
	28	青島極地	5454512	2009年9月28日至 2019年9月27日
	35	青島極地	5454519	2009年9月14日至 2019年9月13日
	35	青島極地	5454527	2009年9月14日至 2019年9月13日
	35	青島極地	5454544	2010年4月21日至 2020年4月20日

商標	類別	註冊擁有人	註冊編號	註冊期間
	28	青島極地	5454545	2009年9月28日至 2019年9月27日
	35	青島極地	5454557	2009年9月14日至 2019年9月13日
	35	青島極地	5454589	2009年9月14日至 2019年9月13日
	35	青島極地	5455153	2009年9月14日至 2019年9月13日
	35	青島極地	5455185	2009年9月14日至 2019年9月13日
	41	青島極地	6200231	2010年6月7日至 2020年6月6日
	35	青島極地	6200237	2010年6月7日至 2020年6月6日
	35	青島極地	6732779	2010年9月28日至 2020年9月27日

截至最後實際可行日期，本集團已於中國申請註冊下列對我們的業務而言屬重大的商標：

商標	類別	申請人	申請編號	申請日期
	44	海昌中國	11422847	2012年8月30日
	43	海昌中國	11422860	2012年8月30日
	41	海昌中國	11422932	2012年8月30日
	16	海昌中國	11443192	2012年9月4日
	18	海昌中國	11443266	2012年9月4日
	20	海昌中國	11443352	2012年9月4日
	25	海昌中國	11449224	2012年9月5日
	28	海昌中國	11449362	2012年9月5日
	29	海昌中國	11449405	2012年9月5日

商標	類別	申請人	申請編號	申請日期
	30	海昌中國	11454853	2012年9月6日
	35	海昌中國	11454920	2012年9月6日

截至最後實際可行日期，本集團已於香港申請註冊對我們的業務而言屬重大的下列商標：

商標	類別	申請人	申請編號	申請日期
	16、35、36、 37、39、41 及43	本公司	302719585	2013年8月28日
海昌	16、35、36、 37、39、41 及43	本公司	302719594	2013年8月28日

(c) 版權

截至最後實際可行日期，本集團已於中國註冊對我們的業務而言屬重大的下列版權：

版權	作品類別	登記擁有人	ISBN編號	註冊期
巡遊鳥兒王國	文字作品	大連老虎灘	ISBN 7-5632-1992-7	2006年9月至 2056年9月

除上文所披露者外，無其他對本公司業務而言屬重大的版權、專利或其他知識產權。

C. 有關本公司董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員的權益

緊隨全球發售完成後且排除根據行使超額配股權而可能發行的股份及可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時將予配發及發行的股份，本公司董事及最高行政人員在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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記或股份於上市後根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	相關股份數目	緊隨全球發售 完成後佔股權的 概約百分比
曲乃杰 ¹	受控法團權益	2,229,177,000	55.73

附註：

- (1) 曲乃杰持有Haichang BVI的100%權益並為管理信託的委託人及受益人，且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股股份（如上文所披露）以及於馳程投資有限公司於本公司持有的股份數目（緊隨全球發售完成後其將持有90,000,000股股份（假設超額配股權未行使））中擁有權益，合共相當於緊接全球發售前我們已發行股本的約74.31%及緊隨全球發售後我們已發行股本的約55.73%（假設超額配股權未行使）。

(b) 主要股東的權益

據董事所知，緊隨全球發售完成後且不計及根據行使超額配股權而可能發行的股份及可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時將予配發及發行的股份，下列人士將於股份內擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須披露予本公司的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	權益性質	緊隨全球發售後持有的股份	
		數目	%
海昌BVI	實益擁有人	2,139,177,000	53.48%
曲乃杰 ⁽¹⁾	受控法團權益	2,229,177,000	55.73%

附註：

- (1) 曲乃杰持有Haichang BVI的100%權益並為管理信託的委託人及受益人，且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股股份 (如上文所披露) 以及於馳程投資有限公司於本公司持有的股份數目 (緊隨全球發售完成後其將持有90,000,000股股份 (假設超額配股權未行使)) 中擁有權益，合共相當於緊接全球發售前我們已發行股本的約74.31%及緊隨全球發售後我們已發行股本的約55.73% (假設超額配股權未行使)。

(c) 本集團任何成員公司 (本公司除外) 主要股東的權益

據本公司董事所知，緊隨全球發售完成後且排除因超額配股權行使而可能發行的股份，及根據購股權計劃可能授予的任何購股權獲行使時將予配發和發行的股份，以下人士將擁有本集團內下列成員 (不含本公司) 的無論何種情況下均可在股東大會行使表決權的任何類別股本面值的10%或以上權益：

股東名稱	本集團成員公司名稱	權益性質	權益概約百分比
虎灘樂園	大連老虎灘	實益擁有人	41.7%

2. 董事服務合約

各執行董事及非執行董事已於2014年2月23日與本公司訂立服務合約，規定初始固定期限為期三年，自上市日期開始起算，除非提前終止者。執行董事的委任須遵守本公司組織章程細則項下有關董事退任及輪席告退的規定。

各獨立非執行董事已於2014年2月23日與我們簽訂委任函件，規定初始固定期限為期三年，自上市日期開始起算。該等委任須遵守本公司組織章程細則項下有關董事退任及輪席告退的規定。

根據當前有效的安排，預計截至2014年12月31日止年度應付董事的酬金及實物利益合計約為人民幣2.04百萬元。

除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內到期或可由僱主終止而毋須補償（法定補償除外）的合約）。

3. 董事的競爭權益

除本招股章程「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無董事於與本集團業務有直接或間接競爭或在可能有競爭的任何業務中（本集團業務除外）擁有權益。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事或最高行政人員概無在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（在每個情況中均指股份一經在聯交所上市後）；
- (b) 據本公司董事或最高行政人員所知，概無人士在本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予以向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益；

- (c) 董事及本附錄「專家資格」標題下所列任何人士概無在緊隨本招股章程刊發前兩年內由本集團任何成員公司收購、出售或租用，或在建議由本集團任何成員公司收購、出售或租用的任何資產中擁有任何權益；
- (d) 董事及本附錄「專家資格」標題下所列任何人士概無於與本集團訂立並於本招股章程日期仍然存續而性質或條件屬不尋常或對本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大利益；
- (e) 除與承銷協議有關者外，本附錄「專家資格」標題下所列人士概無於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論在法律上是否可強制執行）；及
- (f) 除根據承銷協議擬進行者外，概無董事、其各自的聯繫人士（定義見上市規則）、或於本公司已發行股本中擁有逾5%權益的人士於本公司的五大客戶及五大供應商中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

1. 條款概要

以下為本公司股東於2014年2月23日有條件批准及採納的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第17章條文的規定：

(i) 計劃目的

購股權計劃旨在使我們可向經甄選的參與者授出購股權，以激勵及獎勵他們對我們所作貢獻。董事認為，由於參與者基礎廣闊，購股權計劃將有助我們獎勵僱員、董事及其他經甄選的參與者對我們所作的貢獻。由於董事可按個別情況決定購股權是否須達到表現目標或持有特定時間後方可行使，加上購股權的行使價在任何情況下不得低於上市規則規定的價格水平或董事指定的較高水平，故此預期購股權承授人將盡力為我們的發展作出貢獻，從而使股份市價上升，以透過獲授的購股權而得益。

(ii) 可參與之人士

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：

- (aa) 本公司、其任何附屬公司或我們任何成員公司持有股權的公司（「所投資公司」）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）；

- (bb) 本公司、其任何附屬公司或所投資公司的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；
- (cc) 我們任何成員公司或所投資公司的任何貨品或服務供應商；
- (dd) 我們任何成員公司或任何所投資公司的任何客戶；
- (ee) 為我們任何成員公司或所投資公司提供研究、開發或其他技術支援的任何個人或公司；
- (ff) 我們任何成員任何成員公司或所投資公司的任何股東或我們任何成員公司或所投資公司所發行任何證券的持有人；
- (gg) 我們任何成員或所投資公司在任何業務範疇或業務發展的專業或其他諮詢人或顧問；
- (hh) 曾經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對我們的發展及增長作出貢獻的任何其他類別參與者；

以及就購股權計劃而言，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。

為免生疑，本公司向屬於任何上述參與者類別的人士授出可認購股份或我們其他證券的購股權時，除非董事有所指明，否則有關購股權不應視作根據購股權計劃授出。

上述各類別的參與者是否有資格獲授任何購股權，將由董事不時根據該等人士對我們的發展及增長所作的貢獻而決定。

(iii) 股數上限

- (aa) 因行使根據購股權計劃或根據我們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%。
- (bb) 因行使根據購股權計劃及我們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我們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」）。

- (cc) 受上文(aa)所限及在不影響下文(dd)的情況下，本公司須於股東大會上尋求股東的批准延續一般計劃上限，惟因行使根據購股權計劃及我們任何其他購股權計劃所授出的所有購股權而可能配發及發行的股份總數不得超過批准上限當日已發行股份的10%，並就計算上限而言，之前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授的購股權（包括該等根據購股權計劃及我們任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、失效或行使者）將不予計算。本公司向其股東發出的通函除其他資料外，該包括上市規則第17.02(2)(d)條所要求的資料及上市規則第17.02(4)條要求的免責聲明。
- (dd) 受上文(aa)所限及在不影響上文(cc)的情況下，本公司須於股東大會上另外尋求股東批准向取得有關批准前經本公司特別確認的參與者授予超逾一般計劃上限或（倘適用）上文(cc)所指經擴大上限的購股權。於該事件，本公司須寄通函予股東，該通函包括指定參與者的一般描述、授予購股權的數目及條款，向指定參與者授予購股權的目的和購股權條款如何服務此目的的解釋以及根據上市規則第17.02(2)(d)條要求的其他資料及上市規則第17.02(4)條要求的免責聲明。

(iv) 各參與者可獲購股權的上限

於任何12個月期間因行使根據購股權計劃及我們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參與者發行的股份總數（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受讓人及其聯繫人須放棄投票。將授予該合資格參與者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。

(v) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東或他們各自的聯繫人授出購股權

- (aa) 根據購股權計劃授予本公司董事、最高行政人員或主要股東或他們各自的任何聯繫人的購股權必須經本公司獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人或其聯繫人為購股權承授人的獨立非執行董事）批准。

(bb) 倘向主要股東或獨立非執行董事，或其各自的任何聯繫人授予購股權可能導致於12個月期間直至向有關人士授予購股權當日（包括該日）止因行使向有關人士授予或將授予的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使者）而予以發行及將予發行的股份：

- (i) 合共佔已發行股份0.1%以上；及
- (ii) 按於各項購股權授出日期的股份收市價計算，總值超過5,000,000港元；

則進一步授予購股權須於股東大會上取得股東的批准。本公司必須向股東寄發通函。本公司所有關連人士必須於該股東大會上放棄投票，惟已於通函內表示擬在股東大會上投票反對有關決議案的關連人士除外。在股東大會上批准授予有關購股權而作出的任何投票須以投票表決方式進行。向主要股東或獨立非執行董事，或其各自任何聯繫人授予購股權條款的任何變動必須獲本公司股東在股東大會上批准。

(vi) 接納及行使購股權期限

參與者可於授出購股權建議日期起計21日內接納購股權。

購股權可於董事會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所列明，購股權計劃並無規定在行使前需持有購股權的最短期限。

(vii) 業績指標

除非董事另有決定並向承授人授出購股權建議時另有說明，承授人毋須在行使任何根據購股權計劃所授購股權前達致任何業績指標。

(viii) 股份認購價及購股權的代價

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交易日在聯交所的每日報價表所示的股份平均收市價；及(iii)股份面值三者中的最高者。

於接納所授購股權時須繳付1.00港元的名義代價。

(ix) 股份地位

因行使購股權獲配發及發行的股份須受現時生效的章程細則內一切條文所規限，並在所有方面均與購股權獲正式行使當日或（倘該日本公司暫停辦理股份登記手續）恢復辦理股東登記手續的首日（「行使日期」）已發行的繳足股款股份享有同等地位。因此，有關的持有人有權享有行使日期當日或之後派付或作出的一切股息及其他分派，惟倘有關記錄日期為行使日期前所宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派則除外。因行使購股權而獲配發及發行的股份於承授人登記成為持有人前，並無附有投票權。

除文義另有所指外，本段所述「股份」一詞乃指本公司不時拆細、合併、重新分類或重建股本後產生有關面值的本公司普通股本的股份。

(x) 授出購股權要約的時間限制

不得在本公司獲悉內部消息後作出購股權授出要約，直至本公司已公開有關資料為止。尤其是，自緊接以下較早者之前一個月期間，其不得授出任何購股權：(aa)批准發行人任何年度、半年度或季度或任何其他中期期間（無論上市規則有否規定）的業績的董事會會議日期；及(bb)發行人根據上市規則公佈其任何年度、半年度或季度或任何其他中期期間（無論上市規則有否規定）業績的最後期限，且至業績公佈之日止期間，本公司亦不得作出授出購股權的要約。

各董事於有關期間或時間內不得對根據上市規則或本公司所採納的相關守則或證券買賣規限所述上市公司董事進行證券交易的標準守則被禁止買賣股份的董事的參與者要約授出任何購股權。

(xi) 購股權計劃的期限

購股權計劃將於獲採納當日起計為期10年內維持有效。

(xii) 終止僱傭時的權利

倘購股權的承授人屬合資格僱員，且於全面行使其購股權前，因身故、患病或按照僱傭合約退休以外的任何理由或下文第(xiv)分段所述的一個或多於一個理由而中止為合資格僱員時，購股權（以其尚未行使者為限）將於中止或終止之日失效，不可再予以行使，除非董事另行決定承授人可於董事在該中止或終止日期後所定的時期內行使全部或部分購股權（以其尚未行使者為限）。中止或終止日期被當作為該承授人於我們或所投資實體的最後工作日（不論是否以支付薪金代替通知）。

合資僱員工指本公司、本公司任何附屬公司或任何所投資實體的任何僱員（不論全職或兼職，包括任何執行董事但不包括任何非執行董事）。

(xiii) 身故、患病或退休時的權利

倘購股權的承授人屬合資格僱員，並於全面行使購股權前，因身故、患病或按照僱傭合約退休而不再為合資格僱員，則其遺產代理人或（倘適用）承授人可於終止僱傭日期（應為該承授人於我們或所投資公司的最後工作日（不論是否以支付薪金代替通知）後12個月或董事可能釐定的較長期間，行使全部或部分購股權（以尚未行使者為限）。

(xiv) 解僱時的權利

倘購股權的承授人屬合資格僱員，並因屢次或嚴重行為不檢或出現破產或無償債能力或已全面地與其債權人訂立任何安排或債務重整協議，或被判任何刑事罪行（董事認為不會令承授人或本集團或所投資實體名譽受損的罪行除外）而不再為合資格僱員，則其購股權（以尚未行使者為限）將於不再為合資格僱員當日自動失效。

(xv) 違約時的權利

倘董事將按其絕對酌情權釐定(aa)(1)任何購股權的承授人（合資格僱員除外）或其聯繫人違反承授人或其聯繫人（作為一方）與我們或任何所投資實體（作為另一方）訂立的任何合約；或(2)承授人出現破產或無償債能力或受限於任何結業、清盤或類似訴訟程序或整體上與其債權人訂立任何安排或債務重整協議；或(3)承授人由於終止與本集團的關係或其他原因不能再對我們的發展及增長作出任何貢獻；及(bb)根據購股權計劃授予承授人的購股權會因以上第(1)、(2)或(3)分段所述的任何事件失效，其購股權於董事作出有關決定當日自動失效。

(xvi) 提出全面收購要約、債務妥協協議或債務償還安排時的權利

倘本公司對所有股份持有人、或除收購人及／或受收購人控制及／或與收購人聯營或一致行動的任何人士以外的所有股份持有人作出全面或部分收購要約（不論通過收購要約、股份購回要約或債務償還安排或其他類似方式），則本公司應盡力合理促使按相同條款（經作出必要修訂）向所有承授人提出上述要約，並假設他們通過全面行使所授購股權而成為本公司的股東。倘該等要約成為或被宣佈為無條件，則承授人有權於該等要約（或任何經修訂要約）結束或該安排計劃下享有權的記錄日期（視情況而

定)前隨時全面或按承授人給予本公司的通知的指定限度行使其購股權(以尚未行使者為限)。受上文所限,購股權將於該等要約(或經修訂建議(視乎情況而定))結束當日或按該計劃安排下有權的相關日期(視乎情況而定)自動失效(以尚未行使者為限)。

(xvii) 清盤時的權利

倘本公司於購股權有效期間提出主動清盤的決議案,則承授人可在不違反一切適用法例規定下,於考慮及/或通過該決議案日期兩個營業日前隨時向我們發出書面通知,以行使其全部或其於根據購股權計劃的規定發出的通知所指明數目的尚未行使購股權。本公司須於考慮及/或通過該決議案日期前一日,就其行使購股權而向承授人配發及發行相關股份。因此,承授人可按上述方式獲配發及發行的股份,與該決議案日期前一日已發行股份的持有人享有同等權利,可參與本公司清盤時的資產分派。除上述情況外,當時尚未行使的購股權均於本公司開始清盤時即告失效及無效。

(xviii) 承授人作為由合資格參與者全資擁有的公司

如承授人為由一個或多個合資格參與者全資擁有的公司:

- (aa) 第(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)分段應適用於承授人及該承授人的購股權((經必要修訂)猶如該購股權已授予有關合資格參與者),及該購股權於第(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)分段所指有關合資格參與者事件發生後,應因此失效或不能行使;及
- (bb) 授予承授人的購股權須於該承授人不再由有關合資格參與者全資擁有之日失效及終止,惟董事可按絕對酌情權決定,在符合董事規定的有關條件或限制下,該等購股權或其任何部分不會因此失效或終止。

(xix) 調整認購價

倘本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或股本削減,且購股權仍可予以行使,並經本公司當時審計師或獨立財務顧問證明公平合理後,將對為購股權計劃或任何購股權(須為未獲行使者)有關的股份數目或面值金額及/或有關購股權的認購價及/或(除非購股權的受讓人選擇放棄作出該調整)購股權已經或仍然包括的股份數目作出有關相應的修改(倘有),惟(aa)任何調整應給予承授人於有關修改前其可享有的同等比例的已發行股本;(bb)發行我們的股份或其他證券作為交易的代價不

得被視為需要進行調整的情況；(cc)不得進行可能會導致股份以低於其面值發行的修改；及(dd)須不時依照上市規則及該規則、守則及指引而作出調整。此外，關於任何該等調整，除却就資本化發行所進行者外，有關的審計師或獨立財務顧問必須以書面形式向董事確認有關調整符合上市規則有關條文的規定。

(xx) 註銷購股權

註銷已授出但尚未行使的購股權必須事先獲得有關承授人的書面同意及董事的批准。

當本公司註銷已授予承授人但未行使的任何購股權及發行新購股權予同一承授人，則僅可於一般計劃限額或根據上文第(iii)(cc)及(dd)分段由股東批准的新限額可予發行的未發行購股權發行該等新購股權（不包括已註銷股權）。

(xxi) 終止購股權計劃

本公司可以股東大會上的決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下，不得提呈其他購股權，惟倘在有必要進行行使於終止前所授的任何購股權（以尚未行使者為限）的情況下或在根據購股權計劃條文規定的情況下，在所有其他方面購股權計劃的條文仍應有效。於該等終止前所授購股權（以尚未行使者為限）仍應有效及根據購股權計劃可予行使。

(xxii) 屬承授人個人所有的權利

購股權屬承授人個人所有，故不得予以轉讓或出讓。

(xxiv) 購股權失效

於下列事項發生後（以最早者為準），購股權將會自動失效（以尚未行使者為限）：

- (aa) 該購股權的購股權有效期屆滿；
- (bb) 第(xii)、(xiii)、(xiv)、(xv)、(xvi)、(xvii)及(xviii)段所述期間或日期屆滿；
及
- (cc) 董事因承授人違反上文第(xxii)段而行使本公司權利註銷購股權的日期。

(xxv) 其他事項

- (aa) 購股權計劃須待上市委員會批准因行使根據購股權計劃可能授出任何購股權而將予配發及發行的股份上市及買賣後，方告生效，該股份數目不少於一般計劃限額。

- (bb) 有關上市規則第17.03條所載事宜的購股權計劃的條款及條件除非經股東在股東大會上批准，否則不得為購股權承授人的利益作出修改。
- (cc) 購股權計劃條款及條件屬重大性質的修改或所授購股權條款的任何更改須經股東在股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效的任何修改則除外。
- (dd) 購股權計劃或購股權的經修訂條款須符合上市規則第17章的有關規定。
- (ee) 董事或計劃管理人有關修改購股權計劃條款的權限若有任何改動，須經股東在股東大會上批准。

2. 購股權計劃的現狀

(i) 須經上市委員會批准

購股權計劃須待聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的股份上市及買賣後，方告生效，該數目不少於一般計劃限額。

(ii) 申請批准

本公司已向上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將予發行的於一般計劃限額之內的股份上市及買賣。

(iii) 授出購股權

於本招股章程刊發日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

(iv) 購股權的價值

董事認為披露根據購股權計劃可能授出的購股權價值，猶如該等購股權已於最後實際可行日期授出，乃屬不適當。任何該等估值須按若干購股權價格模型或依據包括行使價、行使期間、息率、預期波動及其他變數等不同假設的其他方法進行。由於並無授出購股權，因此亦無可計算購股權價值的變數。董事相信按若干推測性假設計算購股權於最後實際可行日期的價值並無意義，且會對投資者造成誤導。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償

我們的控股股東已與本公司於2014年2月27日訂立彌償保證契據（「彌償保證契據」），以本公司為受益人（為其本身及作為其附屬公司的受託人），在全球發售成為無條件之日或之前，就本公司或本集團任何成員公司因賺取、累計或收取的收入、溢利或收益應付的稅項以及任何稅項索償共同及個別地提供彌償保證。

我們的董事獲告知，本公司或其任何附屬公司不會根據開曼群島、英屬處女群島、香港或中國（為本集團旗下一間或以上公司註冊成立的司法權區）法律被徵收任何重大遺產稅。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據本公司董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索，從而對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及於全球發售項下將予發行的所有股份（包括根據行使超額配股權及根據購股權計劃將予授出的購股權可能發行的額外股份）上市及買賣。已作出所有必要安排，令有關股份納入中央結算系統。

根據載於上市規則第3.07條適用於保薦人的獨立標準，聯席保薦人符合獨立標準。

4. 無重大不利變動

本公司董事確認，自2013年9月30日（即本集團的最近經審核合併財務報表編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

5. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
法國巴黎證券（亞洲）有限公司	根據證券及期貨條例持牌從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）受規管活動，擔任聯席保薦人之一
美林遠東有限公司	根據證券及期貨條例持牌從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，擔任聯席保薦人之一
君合律師事務所	中國法律顧問
邁普達律師事務所	開曼群島律師
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師

6. 專家同意書

法國巴黎證券（亞洲）有限公司、美林遠東有限公司、君合律師事務所、邁普達律師事務所、安永會計師事務所及戴德梁行有限公司已各自就本招股章程的刊發分別發出同意書，同意按本招股章程所載的形式及涵義刊載他們的報告及／或函件及／或估值概要及／或估值證書及／或法律意見（視乎情況而定）及引述他們的名稱；且迄今並無撤回同意書。

上文提及的專家並未擁有本公司或其任何附屬公司的任何股權，或認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券的權利（無論是否可依法強制實施）。

7. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。除本招股章程所述者外，緊隨本招股章程刊發日期前兩年內，並無就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

8. 開辦費用

本公司就其註冊成立而產生的開辦費用約為9,072美元，並已由本公司支付。

9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有相關人士受公司條例第44A及44B條的全部適用條文（罰則條文除外）約束。

10. 雙語招股章程

根據香港法律第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條的豁免規定，本招股章程的英文版及中文版分開刊發。

11. 其他事項

(a) 除本招股章程所述者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司並未發行或同意發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有優先認購權或有條件或無條件同意附有優先認購權；
- (iii) 本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別優惠；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司概無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購任何股份而向任何人士支付或應付佣金（支付予分承銷商的佣金除外）；
- (v) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

(b) 董事確認：

- (i) 緊接本招股章程刊發日期前十二個月，本公司業務並無任何中斷而可能對或已經對本公司財務狀況造成重大不利影響；及
- (ii) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債券。

- (c) 本公司的股東名冊總冊將由本公司的主要股份過戶登記處Maples Fund Services (Cayman) Limited存置於開曼群島，而本公司的香港股東名冊將由香港股份過戶登記處存置於香港。除董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交香港股份過戶登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。
- (d) 本集團旗下成員公司現時並無於任何證券交易所上市或於任何交易系統買賣。
- (e) 本公司已作出一切必要安排，令股份獲納入中央結算系統以作交收及結算。

1. 遞交公司註冊處的文件

下列文件已隨附本招股章程之副本，遞交香港公司註冊處註冊：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格的各自副本；
- (b) 本招股章程附錄六「重大合約概要」一段所述各份重大合約的副本；及
- (c) 本招股章程附錄六「專家同意」一段所述的書面同意。

2. 供查閱的文件

下列文件的副本將自本招股章程日期起**14日**內（包括當日）的正常營業時間於香港中環遮打道**18號**歷山大廈**30樓**美邦律師事務所提供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告、經擴大集團未經審核備考財務資料報告及未經審核備考財務資料報告，其內容載於本招股章程附錄一A、一B、一C、二A(B)及二B(B)；
- (c) 本集團截至**2010年**、**2011年**及**2012年12月31日**止財政年度及截至**2013年9月30日**止九個月的經審核合併財務報表；
- (d) 安永會計師事務所及聯席保薦人就溢利估計發出的函件，其內容載於本招股章程附錄三；
- (e) 戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，其內容載於本招股章程附錄四A及四B中；
- (f) 我們的中國法律顧問君合律師事務所，就本集團一般事宜及物業權益提供的中國法律意見；
- (g) 我們的開曼法律顧問邁普達律師事務所編製的意見函件，內容有關本招股章程附錄五所述的開曼群島公司法若干方面的概要；
- (h) 本招股章程附錄六中「重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (i) 本招股章程附錄六中「專家同意」一段所述的書面同意；
- (j) 本招股章程附錄六中「董事服務合約」一段所述的服務合約及委任函件；
- (k) 開曼群島公司法；及
- (l) 我們的購股權計劃規則。



海昌控股有限公司
HAICHANG HOLDINGS LTD.

