

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例辦理登記或取得資格作出有關要約、招攬或出售則屬違法的其他司法權區，本公告並不構成出售任何證券的要約或招攬購買該等證券的要約。本公告所述證券不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記，且除非獲豁免遵守證券法的登記規定或有關交易毋須依循證券法的登記規定，否則不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈要約的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。



CARNIVAL GROUP  
INTERNATIONAL

## Carnival Group International Holdings Limited

嘉年華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

### 建議發行以港元計值的可換股債券

茲提述(i)嘉年華國際控股有限公司（「本公司」）日期為二零一四年九月二十六日之公告（「該公告」）。除另有界定外，本公告使用的詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，就建議之債券發行而言，本公司將向投資者提供有關本集團某些未有向公眾公開的資料，包括業務、競爭實力和戰略、項目、近期的發展等。本公佈載有該等資料之摘要，而在該等資料發予給機構投資者的大約同時，亦可以於本公司網站[www.0996.com.hk](http://www.0996.com.hk)瀏覽。

承董事會命  
嘉年華國際控股有限公司  
主席  
景百孚

香港，二零一四年九月二十九日

於本公告日期，董事會由董事景百孚先生（主席）、王雄先生（副主席）、梁永昌先生（行政總裁）及宮曉程先生，及獨立非執行董事陳偉業先生、梁寶瑩女士及胡競英女士組成。

有關本集團之資料摘錄  
(截至本公佈日)

## 業務

### 概覽

我們認為，本集團是中國唯一公開上市的大型旅遊、酒店及零售綜合項目開發商，當中包括有主題公園、酒店、國際高檔品牌專賣店購物、餐飲、會議及展覽中心、休閒、娛樂及康樂設施。我們致力於推廣主題式休閒及旅遊體驗的概念，為客戶提供涵蓋不同獨特主題的一站式體驗，以把握中國人民之財富及消費力不斷提高，以及中國及海外旅遊市場快速增長所帶來的極具吸引力之發展良機。

旅遊及休閒消費已成為推動中國經濟實現結構性轉型的支柱行業之一，獲得了中國政府在政策及基礎設施發展方面的大力支持。近年來，中國旅遊業取得了強勁的增長，並展現出巨大的上升潛力。根據國家統計局的數據顯示，二零一三年國內遊客人次總數超過32億人次，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為14.4%。國內旅遊收入錄得了更快的增長速度，於二零一三年達到人民幣2.6萬億元以上，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為26.8%。我們認為，本集團已經做好充分準備，能夠從中國迅速擴大的中產階級、不斷增加的可支配收入、以及人們更願意向中國及部分海外地區的休閒活動投入時間及金錢的趨勢中受益。

我們目前正在發展中的旗艦項目海上嘉年華(青島)位於中國山東省青島市黃島區鳳凰島旅遊度假區，總地盤面積約為348,900平方米，總建築面積約為800,000平方米。我們相信，在竣工後，海上嘉年華(青島)將成為首個大型商業、住宅及旅遊綜合項目，我們認為其將是中國此類型項目的首例。該項目將包括室內及室外水底海洋探險主題公園、一間高層家庭式酒店以及一間豪華酒店、一個國際高檔品牌專賣店購物中心、餐飲主題街、一個會議中心、一個用於舉行表演、音樂會、體育比賽及遊行的表演廣場、以及一個娛樂中心，賣點包括一間大屏幕多廳電影院、一間卡拉OK、電子遊戲店、一個兒童職業體驗中心以及一個世界級的室內溜冰場。我們的目標是令海上嘉年華(青島)成為中國的頂級旅遊勝地之一。該項目於二零一零年年初開始動工，目前預計於二零一五年年中投入營運。根據我們的商業模式，我們亦在海上嘉年華(青島)的主題公園、專賣店購物中心及酒店旁邊開發及出售沿海住宅物業。該等住宅物業的總地盤面積約為126,000平方米，總建築面積約為350,000平方米。

我們致力於吸引新舊顧客，透過提供獨特但形成互補的元素吸引其進行體驗式消費。我們計劃在我們的項目中為住戶及遊客引入新的生活方式概念，憑藉優越的位置、優質的綜合設施以及出色的服務成為所在城市的新地標。我們預期本集團在主項目投入營運之前及之後開發及出售鄰近的高檔住宅物業之商業模式，將令我們得以透過出售及預售該等物業，在早期收回整體投資中的較大部分，從而有助於增強我們的現金流，改善我們的流動資金狀況，支持我們發展我們的旅遊酒店及零售業務，減少我們所需的債務以及縮短我們的投資回收期。我們預期，由於我們的項目應可為鄰近地區帶來大量額外的人流，我們預期我們的物業項目可從該地區的財富增長中受益。

我們不斷尋找進一步開發現有項目的機會，以及在中國及部分海外地區物色潛在及現有的綜合旅遊、酒店及零售投資及開發項目，以獨力或聯合戰略合作夥伴共同進行開發。例如，於二零一四年七月，本集團與義聯集團簽訂了無法律約束力的意向書，以探討在台灣及中國大陸以各種形式共同開發及投資綜合主題公園、酒店及購物中心設施的可能性，如參股、合資及合作。若意向書項下擬進行的交易落實，我們將收購若干義聯集團實體的40%股權（「義聯集團被收購公司」），該等實體擁有位於台灣高雄市的一個現有綜合主題公園、酒店及專賣店購物中心設施，名為義大世界，該項目是深受當地民眾及遊客歡迎的旅遊景點，據義聯集團資料，於二零一三年吸引了超過1,000萬名遊客。此外，於二零一四年九月，我們與Berjaya Leisure及Berjaya Times Square就收購成功（中國）大廣場的70%股權簽訂了無法律約束力的諒解備忘錄，該公司主要在河北省三河市（距離首都北京約30公里）燕郊國家高新技術產業開發區開發及建設大型綜合商業發展項目。

截至二零一四年六月三十日，我們在成都市擁有一個正在發展中的住宅物業項目，名為嘉年華國際社區（成都），總地盤面積約為72,500平方米，總建築面積約為507,000平方米。截至二零一四年六月三十日，我們亦擁有北京市一個發展中住宅物業項目的26%股權，名為御墅（北京），總地盤面積約為221,000平方米，總建築面積約為122,000平方米。

我們的高級管理層及營運團隊由來自中國、香港、台灣、美國、英國及澳洲的資深專家組成，擁有豐富的經驗，在相關領域的管理及經營方面有著豐富的成功經驗及良好的往績涵蓋項目開發及管理、經營、財務、銀行業及零售等多個行業。我們相信，這種管理層構成最能夠促使我們成功發展，以最有效的方式實現業務增長。

## 我們的競爭優勢

我們認為本集團具有下列競爭優勢：

### 從不斷增長的中國旅遊市場及消費趨勢中受益

中國的旅遊市場正在迅速增長。受惠於可支配收入增加以及投入時間和金錢進行度假的意願增強，中國不斷擴大的中產階級成為了旅客的主要來源，推動休閒活動的需求持續上升。根據國家統計局的數據顯示，二零一三年國內遊客人次總數超過32億人次，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為14.4%。國內旅遊收入錄得了更快的增長速度，於二零一三年達到人民幣2.6萬億元以上，二零零九年至二零一三年的複合年增長率為26.8%。此外，根據Boston Consulting Group及TripAdvisor於二零一三年十二月出版的「Winning the Next Billion Asian Travelers」，亞洲遊客將在離境人次總數及旅遊開支方面領先於全球所有地區。中國持續上升的收入帶動開支及旅遊出現前所未有的增長，將成為這個發展趨勢的最主要推動力量。到二零三零年，中國遊客將佔亞洲出境遊客的約40%。近年來人民幣的升值亦刺激了中國遊客在國外的開支，於出境旅遊業的增長中發揮了巨大的作用。

中國政府亦十分重視國內旅遊行業。旅遊行業被視為中國經濟服務業的支柱之一，與教育、文化、社會及生態領域相連。此外，中國政府亦頒佈了一系列政策、法律及法規，例如《國民旅遊休閒綱要(2013-2020年)》及《中華人民共和國旅遊法》，以推動國內旅遊的發展、改善運輸及附屬基礎設施，以及為旅遊企業提供財務支持。

作為融合多個獨特元素的大型綜合旅遊、酒店及零售項目開發商，以及憑藉我們計劃於二零一五年年中投入營運的海上嘉年華(青島)旗艦項目，我們相信本集團已經做好充分準備，能夠從國內(尤其是青島)及部分海外地區(例如台灣)不斷增長的旅遊市場及消費趨勢中受益。

## 一站式休閒及娛樂體驗，透過綜合主題吸引新舊顧客

我們致力於推廣主題式休閒及旅遊體驗的概念，提供包括多個綜合主題及消費選擇的一站式娛樂體驗，例如主題公園、酒店、國際高檔品牌專賣店購物、餐飲、會議及展覽中心以及休閒、娛樂及康樂設施，以吸引新舊顧客。例如，我們的海上嘉年華(青島)旗艦項目致力於為顧客提供綜合但獨特的體驗活動，包括(i)全年開放的娛樂休閒主題公園、一個用於舉行表演、音樂會、體育比賽及遊行的表演廣場、一個包括一間大屏幕多廳電影院、一間卡拉OK、電子遊戲店、一個兒童職業體驗中心、一個室內溜冰場以及眾多餐飲選擇的娛樂中心，(ii)專賣店購物中心的國際高檔品牌購物體驗，及(iii)透過高檔酒店、酒店式公寓及會議中心設施提供的住宿選擇及商業活動。

我們相信，與僅僅單獨開發及經營主題公園、專賣店購物中心設施或酒店的商業模式相比，提供各種綜合且互補的消費選擇能夠令我們從同類公司中脫穎而出，並延長顧客的停留時間，增加旅客前來旅遊的可能性，相對於僅注重單項的主題公園、購物中心或酒店的發展營運，此商業模式更能提高我們在顧客總支出中所佔的比例，以及為我們提供更光明的增長前景。我們相信海上嘉年華(青島)將成為中國首個綜合大型多用途商業、住宅及旅遊項目，我們的目標是令海上嘉年華(青島)發展成為中國的頂級旅遊勝地之一。

## 互補的住宅物業項目及基於現金的商業模式提供強勁現金流及流動資金

作為我們商業模式的重要組成部分，我們亦在我們的旅遊、酒店及零售設施旁邊開發及出售住宅物業。我們通常就該等物業收取最高40%的首期款項，然後在一個月內當物業買家獲得按揭貸款時獲得銀行提供的現金，或者於一年內分期付款。對於其他部分住宅物業的出售，我們收取全額現金。我們認為這種商業模式令我們能夠透過物業出售及預售，在主項目開業前獲得資金來源，有助於增強我們的現金流，滿足我們的日常營運資金及經營支出需要，改善我們的流動資金狀況及縮短我們的投資回報期。由於預期我們的項目應可為鄰近地區帶來大量額外的人流，我們預期我們的物業項目可從該地區的財富增長中受益。

此外，我們預期本集團旅遊、酒店及零售設施的大部分收入是透過現金及信用卡付款產生，從而能夠優化我們的現金周轉期，顯著減少應收賬款風險。於海上嘉年華(青島)旗艦項目投入營運後，我們預計將透過主題公園門票、餐飲及商品銷售、酒店客房、酒店式公寓、會議中心及其他設施產生的收入、來自專賣店租戶的租金及管理費獲得收入流，該等款項將以現金或信用卡付款的形式直接獲得。我

們通常會與品牌及餐廳租戶簽訂三至五年期的租賃協議，每月收取基於營業額計算的租金。對於基於營業額計算的租金，我們預期將就租戶商品的銷售直接在我們的賬戶收取現金及信用卡付款。在該等款項中，我們將扣除協定的百分比作為租金管理服務費，再將其餘款項匯給專賣店租戶。我們通常會在相關租賃協議的第三年及第四年開始設定一個最低營業額租金。我們預期會向小部分經營小型本地餐廳的租戶收取固定租金。

### **位於中國主要城市及精選海外旅遊目的地的戰略性項目之選址**

目前，我們的項目位於中國青島、成都及北京的主要城市。

青島乃中國山東省下屬的一個沿海城市，人口約為900萬，該城市位於海邊且氣候宜人，是中國最受歡迎的旅遊目的地之一，亦是中國主要的貿易港口之一。青島被中央電視台評為中國十大最具經濟活力城市之一，被《財富》雜誌中文版評為中國十大最佳商務城市之一，憑藉(其中包括)其優質的投資氛圍、和諧的環境及良好的監管，青島被世界銀行評為中國六大「金牌城市」之一。本公司的海上嘉年華(青島)旗艦項目位於山東省青島市黃島區鳳凰島旅遊度假區，距青島市中心僅約30分鐘車程，臨近包括金沙灘等在內的眾多知名景點，金沙灘為中國沙質最細、面積最大的沙灘之一，擁有若干最美景觀。

選址時，我們一般選擇主要城市及我們認為能為項目吸引本地居民及遊客等客源的地點。憑藉選取蘊藏巨大增長潛力的城市及地點，我們相信我們的項目可以為上述地區創造財富並從中受益，進而提高項目(包括擁有商業及住宅物業的項目)的經濟價值。此外，我們認為我們項目的選址及交通方便乃作為一個旅遊目的地的主要競爭優勢，亦是我們若干商業及住宅物業項目的競爭優勢。

### **經驗豐富、專業以及國際化的管理經營團隊**

我們擁有一支資深的管理經營團隊，由來自中國、香港、台灣、美國、英國及澳大利亞的海內外資深專家組成，於相關領域的管理經營上擁有豐富的成功經驗及良好的往績，該等領域包括項目管理、金融、銀行業及零售等多個行業領域。我們相信，強大的管理層人員構成有利於我們以最有效的方式成功取得並發展業務。

我們的主要股東、主席兼執行董事景百孚先生乃一位成功的企業家，於過去20多年來，景先生在資訊科技、房地產、消費、零售、休閒及娛樂行業創立了眾多成功的商業企業。彼亦於物業開發、企業管理及經營投資方面擁有豐富經驗。我們的資深管理團隊為景先生帶來有力支持，當中包括行政總裁兼執行董事梁永昌先生，梁先生於投資銀行業擁有13年經驗，並曾擔任中國燃氣控股有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）的副董事總經理、執行董事及首席財務官，為期約十年。於二零零五年加入中國燃氣前，梁先生在投資銀行界工作十三年，曾於Lehman Brothers、Barclays Capital及Prudential Securities等投資銀行任職，此前又曾於Baker & McKenzie及Linklaters等律師事務所擔任六年法律工作。我們的首席財務官Jasmine Geffner女士在美國、中國及其他亞洲國家之銀行（如匯豐銀行、Credit Agricole及Commerzbank）積逾十八年銀行及企業融資經驗，有關經驗遍及房地產、酒店、博彩、消費、零售及飲食行業。我們的專業團隊實力雄厚，於彼等各自的領域平均擁有逾20年管理經營及發展的經驗。

### 與擁有成功經驗的國際知名夥伴合作

我們一直與國際及地區內知名的機構及團隊合作，旨在將海上嘉年華（青島）旗艦項目發展成地標性的大型綜合旅遊、酒店及零售目的地。該等國際及地區性企業包括Benoy（貝諾，提供商業建築設計）、Sanderson Group（提供主題公園規劃及設計）、AECOM及HZS豪張思（提供景觀規劃及設計）、Wilson Associates及WOW Architects（提供酒店室內設計）以及朗庭酒店（為我們兩家酒店的施工、裝修及設備裝配提供技術援助服務，並於酒店開張日期，負責管理位於海上嘉年華（青島）的朗豪酒店及逸東「華」酒店），我們認為該等企業均為提高項目的基礎設施及經營質量帶來貢獻。

此外，我們亦積極尋求與旅遊業市場的龍頭企業建立戰略合作關係。我們相信，我們擬投資或收購的由上述市場龍頭企業開發或正在開發的項目符合質量基礎設施及經營標準，且我們可以利用其技術、支持、成功經歷及經驗，為我們及我們的業務帶來裨益。有關我們的不具法律約束力協議的詳情，請參閱「一 近期發展」一節。

### 策略

我們計劃透過持續實施下列業務策略，令本集團成為中國及部分海外地區的領先綜合旅遊、酒店及零售服務提供商：

## 完成及推出我們的海上嘉年華(青島)旗艦項目

我們的海上嘉年華(青島)旗艦項目於二零一零年年初動工。截至二零一四年六月三十日，我們已經在該項目總計投入超過人民幣48億元，預期該項目的總投資將達到約人民幣80億元。我們相信，本集團將能夠透過與民生銀行的若干融資安排以及出售海上嘉年華(青島)項目的住宅物業籌集該項目所需的剩餘資金。我們計劃繼續運用與多個專業團隊建立的合作關係，以具有成本及時間效益的方式有效地管理剩餘的建設階段及開業前階段。我們目前計劃於二零一五年年中開業。主題公園的設計容量為三百萬人，項目其他部分(例如國際高檔品牌專賣店購物中心、高檔酒店及其他娛樂設施)的設計容量約為一千萬人，我們的目標是令海上嘉年華(青島)成為中國的頂級旅遊勝地之一。

我們亦已開始銷售鄰近該項目的部分住宅物業單位，並計劃在我們認為市場條件能夠支持具有吸引力的估值時繼續出售該等住宅物業，以增強我們的現金流、改善流動資金狀況以及縮短投資回報期。我們預期海上嘉年華(青島)項目應可為鄰近地區帶來大量額外的人流，因此我們的物業項目應可從該地區的財富增長中受益。我們預計可透過該等住宅物業的出售收回海上嘉年華(青島)項目整體投資的較大部分。

## 簽訂並完成我們的台灣及北京項目的收購及開發

我們不斷尋找進一步開發現有項目的機會，同時在中國及部分海外地區物色潛在的綜合旅遊、酒店及零售投資及開發新項目。於二零一四年七月，本集團與義聯集團簽訂了無法律約束力的意向書，內容關於在台灣及中國大陸以各種形式共同開發及投資綜合主題公園、酒店及購物中心設施，如參股、合資及合作。若意向書項下擬進行的交易落實及完成，我們將擁有位於台灣高雄市的一個現有綜合主題公園、酒店及專賣店購物中心設施，名為義大世界的40%之股權，該項目是深受當地民眾及遊客歡迎的旅遊景點。我們亦計劃與義聯集團成立一家合資公司，以尋求在中國開發及經營類似項目。我們認為，與義聯集團建立合作關係將令我們有機會為義聯集團在台灣高雄經營的現有商業旅遊項目義大世界帶來更多中國遊客，該項目目前的遊客主要為台灣遊客。作為回報，我們認為本集團將可獲得彼等的專有技術、支持、成功的往績記錄及經驗。

此外，於二零一四年九月，我們就有關成功（中國）大廣場70%股權之擬定收購簽訂了諒解備忘錄，該公司主要在河北省三河市（距離首都北京約25公里）燕郊國家高新技術產業開發區的兩幅土地開發及建設大型綜合商業發展項目，其中包括酒店、餐廳、娛樂中心及商業店鋪。截至本發售通函刊發日期，我們已經開始進行關於此項潛在收購的初步盡職調查。

我們認為，基於義聯集團及Berjaya集團在開發及經營類似綜合項目上的經驗，本集團將能夠從彼等的專業實力中受益，從而增強我們在中國及其他市場之項目的開發、管理及經營。

#### **繼續增強我們的海上嘉年華（青島）商業模式並在其他具有吸引力的市場複製此模式**

我們預期海上嘉年華（青島）項目將透過銷售主題公園門票、餐飲及商品銷售、酒店客房的使用、酒店式公寓、會議中心及娛樂設施產生的收入、以及來自專賣店的租金及管理服務費等產生收入。我們亦計劃繼續開發及出售鄰近我們的綜合旅遊、酒店及零售項目的住宅物業，以在開業之前和經營的早期階段收回較大部分的總投資成本，從而增加財務靈活性及縮短投資回報期。

#### **繼續在中國及海外推廣「嘉年華」品牌**

為擴大項目的顧客群及吸引新舊顧客，我們計劃與中國各地的領先旅行社保持緊密聯繫。我們相信，旅行社及其顧客的支持對於本集團項目的成功至關重要，並將是我們初步建立客戶群的重要因素。我們將和部分旅行社緊密合作並建立穩固的合作關係，為其提供具有吸引力的佣金，以促使其介紹客戶前往我們的項目。鑒於我們的海上嘉年華（青島）旗艦項目的規模及獨特性，本地及其他地區的旅遊群體已經對其產生了較強的期待。我們亦預期感到滿意的顧客將會為我們進行大量的口碑宣傳。

我們亦將繼續在中國及部分海外地區推廣嘉年華品牌，以令其發展成為得到公認的旅遊品牌。我們擬委聘第三方公關公司及利用我們的內部公關部門在我們的目標市場提高品牌知名度。我們計劃透過有選擇性地使用各種營銷渠道，例如電視、社交媒體、電台廣播及公共交通海報等，增加我們的媒體出鏡率。我們亦打算在我們的項目內進行交叉營銷，以鼓勵舊顧客前往旅遊。我們認為，本集團品牌的最終建立將有助於我們進一步增強項目的吸引力，不僅為我們的中國項目產生顧客，亦將為我們日後在海外地區開發的項目帶來遊客。

## 我們的項目

### 項目概覽

下表載列了截至本發售通函刊發日期本集團項目的詳細信息：

項目名稱及位置	設施	竣工階段	實際／估計 竣工年份	概約 地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益
海上嘉年華(青島)， 中國山東省 青島市黃島區 鳳凰島旅遊度假區	主題公園、酒店、 專賣店、娛樂、 休閒、餐飲設施 及住宅物業	部分竣工  其餘部分 在開發中	於二零一五年 年中投入經營	348,900	800,000	60% <sup>(1)</sup>
嘉年華國際社區 (成都)，中國四川省 成都市高新技術區	商業及住宅物業	部分竣工  其餘部分 在開發中	二零一六年	72,500	507,000	100%
御墅(北京)，中國 北京市順義區	住宅物業	部分竣工  其餘部分 在開發中	二零一五年	221,000	122,000	26%

註：

- (1) 於二零一四年一月十四日，本集團、北京中興鴻基科技有限公司(「中興」)及中興之間接全資附屬公司力輝亞太投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意收購，而中興同意出售海上嘉年華(青島)置業有限公司(「海上嘉年華(青島)」)之4%股權，現金代價為140,000,000港元(「股權轉讓協議」)。於完成後，本集團於海上嘉年華(青島)持有的股權將從60%增至64%。股權轉讓協議之完成須待於二零一四年十月三十一日之前達成若干先決條件後，方可作實。

以下地圖顯示了本集團截至本發售通函刊發日期之項目位置。



## 海上嘉年華 (青島)

### 概覽

我們的海上嘉年華 (青島) 旗艦項目位於山東省青島市黃島區鳳凰島旅遊度假區，總地盤面積約為348,900平方米，總建築面積約為800,000平方米。該項目的設計及概念是成為一個大型綜合商業、住宅及旅遊項目，包括室內及室外水底海洋探險主題公園、兩間酒店、一個一站式國際高檔品牌專賣購物中心、餐飲主題街、一個會議中心、一個用於舉行表演、音樂會、體育比賽及遊行的展覽中心、一個沿海住宅社區以及一個娛樂中心，其中包括一間大屏幕多廳電影院、一間卡拉OK、電子遊戲店、兒童職業體驗中心以及一個室內溜冰場。

青島乃中國山東省下屬的一個沿海城市，人口約為900萬，是山東半島大都市區最大的經濟中心以及中國主要的貿易港口之一。根據國家統計局的數據顯示，二零零九年至二零一三年期間青島的國內遊客數量之複合年增長率達到12.1%，接待旅客共6,160萬人次。二零一三年的國內旅遊收入總額達到人民幣866億元，二零零九年至二零一三年之複合年增長率達到17.7%。於二零一四年六月，中國政府批准在

青島黃島區設立一個新的國家開發區。這是中國第二個專用於發展海運行業的國家新區，按年度生產總值計算預期將在中國的九個國家新區中排名第三，僅次於天津濱海新區及上海浦東新區。青島亦被中央電視台評委中國十大最具經濟活力城市之一，被《財富》雜誌中文版評為中國十大最佳商務城市之一，並憑藉(其中包括)其優質的投資氣氛、和諧的環境及良好的監管，被世界銀行評為中國六大「金牌城市」之一。

青島位於海邊，氣候宜人，是中國最受歡迎的旅遊目的地之一。公園、沙灘、雕塑以及獨特的德國和現代建築點綴於漫長的海岸線上。其擁有一個陸地交通網絡，令山東半島人口約為5,000萬人的多個城市只需三個小時車程便可到達青島。青島流亭國際機場為國內外遊客前往青島提供了方便輕鬆的選擇。一小時以內的航班覆蓋長江三角洲及環渤海經濟圈，該等地區的總人口約為5億人。同時，來自日本及韓國等國際目的地的航班亦僅需三個小時。

青島市黃島區鳳凰島旅遊度假區臨近眾多知名景點，其中包括金沙灘(中國最大的沙灘之一，擁有細潤的沙質)、唐島灣公園及牛島(由中國政府規劃及開發的濕地公園，大群禽鳥於每年的春季及秋季在此棲息)。根據青島旅遊局的數據，截至二零一四年八月三十一日止八個月，到訪黃島區的遊客超過1,300萬人次。

此項目在二零一零年年初動工，預計將在二零一五年年中投入營運。我們目前的建設計劃受到多個因素制約，其中許多因素超出我們的控制範圍，例如不可抗力、勞動力延誤或短缺、惡劣天氣、不可遇見的建設超支、自然災害、犯罪行為、政治和社會動亂以及預算和成本超支，均可能導致建設計劃出現變動。

我們持有此項目的60%股權，預期在二零一四年十月三十一日達成若干先決條件後，我們的股權將增至64%。請參閱「我們的項目－項目概覽」。截至二零一四年六月三十日，我們已經在該項目總計投入約人民幣48億元，預期該項目的總投資將達到約人民幣80億元以上。我們相信，本集團將能夠透過與民生銀行的若干融資安排以及出售海上嘉年華(青島)項目的住宅物業籌集該項目所需的剩餘資金。

我們與國際及地區內的專業團隊合作，旨在將旗艦項目發展成青島的地標性大型綜合旅遊、酒店及零售項目，其中包括Benoy（貝諾，提供商業建築設計）、Sanderson Group（提供主題公園規劃及設計）、AECOM及HZS豪張思（提供景觀規劃及設計）、Wilson Associates及WOWArchitects（提供酒店室內設計）。

此項目預期將包括下列多用途商業、住宅及旅遊設施：

#### *嘉年華主題公園*

主題公園由澳洲主題公園設計及建造公司SandersonGroup設計，總規劃建築面積約為60,000平方米，設計容量為每年接待約三百萬遊客。公園的主題以室內外水底海洋冒險為中心，配套一個擁有4D電影技術的室內家庭娛樂中心、一個水上樂園及一個室內動感體驗區，是華北唯一一個全年開放的主題公園，令遊客可以在嚴冬享受以水為主題的活動。室外水上樂園將配備造浪池、漂流河、溫泉及水療設施，供家庭於夏季遊玩。公園將擁有逾50項規劃內主題遊樂設施，包括過山車、水上世界及休閒娛樂區等，環境及景觀均以深海及水為主題，以岩洞、礁石、珊瑚及多種海洋生物打造。

全面開放後，主題公園憑藉其每年三百萬遊客的設計容量，將從（其中包括）出售主題公園門票以及餐飲與商品銷售中產生收入。

我們聘請ProFun Management Group, Inc（一間獨立第三方諮詢公司）作為經營顧問（包括主題公園設計評審）。

#### *朗庭酒店*

我們與朗庭酒店（一家國際豪華酒店運營公司）訂立合約，朗庭酒店為我們兩家酒店（朗豪酒店及逸東「華」酒店）的施工、裝修及設備裝配提供技術援助，本項目的兩家酒店總佔地面積約為63,000平方米，總規劃建築面積約為200,000平方米。朗庭酒店亦將管理及經營該等酒店以及酒店內的酒店式公寓。朗豪酒店的設計理念為豪華型酒店，提供獨一無二、充滿活力的現代英倫風體驗，有超過200間豪華客房。逸東「華」酒店的設計理念為針對家庭的高檔都市精緻生活型酒店，擁有538間客房及套房、兩個大型宴會廳及多種娛樂及休閒設施。園內預期將有多種餐飲可供選

擇，包括米芝蓮星級餐廳明閣及怡東軒。我們預期酒店將設有「川」水療中心、一個健身中心及游泳池、私人俱樂部會所、大型宴會廳及多功能會議室。該酒店將擁有共計約1,270個停車位。

我們預期將從酒店房間的使用、酒店式公寓、水療及其他娛樂、休閒及餐飲設施中產生收入。我們擬投資及經營一家自助餐餐廳，設於商業裙樓四樓位於兩座酒店塔樓以西的位置，為我們的酒店顧客提供早餐及送餐等全天候餐飲服務。

#### *嘉年華名品折扣購物商場及會議中心*

嘉年華名品折扣購物商場的總佔地面積將達約89,000平方米，總規劃建築面積將達約130,500平方米，並擁有1,300個停車位。其設計理念為向青島引進一個一站式國際高檔名品折扣購物商場，售賣國際名牌折扣名品。我們預期嘉年華名品折扣購物商場將成為中國最受矚目的一站式高檔國際名品折扣購物商場項目，擁有約150至180間店鋪，進駐的店鋪包括高檔奢侈品牌及平價的國際潮流等流行品牌。購物商場的設計理念是提供極具活力的購物、休閒、娛樂及餐飲體驗。我們計劃引進國際知名品牌及中國、香港及台灣的一流品牌，令購物商場可與高雄的義大世界購物廣場相比擬。我們預期大部分品牌擁有者將以直營模式經營名品折扣店，其餘則將由品牌的獲授權區域經銷商經營。我們預期，租賃絕大部分名品折扣店所收取的租金將包括按租戶營業額百分比分成的浮動部分及固定的管理費用。我們一般自相關租賃協議的第三或第四年開始設定最低分成租金。對於小部分店鋪而言，我們將收取固定金額的租金及管理費。

嘉年華名品折扣購物商場亦會於河畔開設主題餐飲街區，由中國、香港、台灣及其他國家的餐館提供中西合璧的就餐體驗。我們的目標是將美酒佳餚與時尚的陳設及裝修相結合，提供一個舒適的海濱就餐體驗。該等餐廳將由租戶各自直接經營，預期大部分餐廳的租賃將收取按營業額分成的租金及固定的管理費用。我們亦預期將向小部分經營小規模本地餐廳的租戶收取固定租金。

購物商場的設施還包括一座娛樂綜合樓，其內設有巨幕影院、卡拉OK、電子遊戲廳、兒童職業體驗中心、世界級的室內溜冰場以及用於舉辦表演、音樂會、體育比賽及展覽的表演廣場。於投入經營後，我們預期全中國最大最新的配有DMAX巨幕影廳的耀萊成龍國際影城將進駐購物商場。憑藉預期將開設的眾多休閒及娛樂項目，我們相信，購物商場將成為全家老少以及年輕人的最佳娛樂目的地。

我們的管理團隊負責發展、規劃、租賃及推廣，購物商場的業務管理團隊包括台灣義大世界及仲量聯行的前任管理人員，彼等於相關行業擁有多年豐富經驗。截至本發售通函刊發日期，有超過100家品牌表明有意向於我們的購物商場租賃場地，與我們訂立諒解備忘錄或租賃協議，涉及的面積佔嘉年華名品折扣購物商場的大部分可租賃面積。我們已開始就商場的其餘可租賃面積進行磋商，以訂立租賃協議。我們已接獲超過1,000份潛在客戶就商場可租賃面積提出的申請。

嘉年華會議中心位於逸東「華」酒店以西，是一幢三層樓高的現代展覽中心，配有最先進的展覽、會議及商業服務。其設計亦可用於舉辦娛樂及其他接待活動。中心的總規劃建築面積約為25,700平方米。會議中心低層有一個我們預期將可容納超過180個國際標準規模展位的展廳，供汽車、時裝珠寶等高檔產品展覽，並可舉辦大型活動或記者招待會，另有一個設有2,800個座位的多功能展廳以及一個休息大廳，高層擁有14個設備齊全的小型會議室、會談室及貴賓室，均配備多媒體大屏幕顯示器及紅外線同聲傳譯系統等最先進的設施，可供舉辦演出、會議及大型活動。

我們擬聘請一個經驗豐富的專業公司管理會議及展覽中心，以管理我們的會議中心。

#### *海上嘉年華住宅物業*

作為我們商業模式的重要組成部分，我們亦在海上嘉年華（青島）的主題公園、折扣購物商場及酒店旁邊開發及出售高檔住宅物業。該等高檔住宅物業的總地盤面積約為126,000平方米，總建築面積約為350,000平方米，預期將包括高層公寓、低層公寓、別墅、會所、幼稚園及停車場。該項目於二零一零年動工，我們擬於二零一五年完成大多數建設。截至本發售通函刊發日期，住宅物業中總計約89,000平方米的建築面積已經預售，總可銷售建築面積約254,000平方米的一期（包括高層公寓、閣樓及會所）已經竣工，而用於開發及建設別墅的總可銷售建築面積約8,000平方米的二期尚未動工。我們計劃在未來市況支持該等住宅物業獲得合適及理想的估值及出售時出售該等別墅。我們相信，此商業模式令我們能夠透過該等物業銷售及預售獲得資金來源，有助於增強我們的現金流，改善我們的流動資金狀況、發展我們的旅遊、酒店及零售業務、減少我們的債務、以及縮短我們的投資回報期。

## 嘉年華國際社區

### 概覽

嘉年華國際社區位於中國西南部地區四川省省會成都市高新技術產業開發區。該項目計劃發展成為一個多用途高檔商業及住宅物業項目，地處國際會展區、規劃的領事館區及新川創新科技園交匯處。高新技術產業開發區擁有完善的交通網絡及基礎設施，距離雙流國際機場及火車北站不到30分鐘車程，亦靠近地鐵1號線及6號線延長線交匯點。該項目的總地盤面積約為72,500平方米，總建築面積約為507,000平方米。由於其絕佳地理位置及優越的周邊自然環境，我們預期該項目將成為由豪華住宅、河濱零售商業區及酒店式公寓組成的高檔生活社區。該項目於二零一一年七月動工，一期高層住宅單元的主要建設已經完成，並已於二零一二年十二月開始進行預售。截至本發售通函刊發日期，我們已售出438個高層住宅單位，總建築面積約為58,000平方米。我們預期該項目將在二零一六年之前竣工，並開始酒店式公寓及商業中心之經營。我們計劃在二零一六年之前，經考慮多項因素後，包括當我們認為市況支持合適及理想的估值時，出售嘉年華國際社區的所有高層住宅及頂樓寓所。我們擁有該項目的100%股權。

下表載列了截至本發售通函刊發日期該項目的詳情：

項目	已竣工				發展中			未來發展		實際/預期 竣工日期
	概約 地盤面積 (平方米)	已竣工 總建築面積 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)	仍未售出的 可出售 建築面積/ 持作投資 的建築面積 (平方米)	發展中概約 總建築面積 (平方米)	概約可出售 建築面積 (平方米)	已預售的 概約可出售 建築面積 (平方米)	持作投資 的概約 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	
嘉年華國際社區	72,500	-	-	-	507,000	406,000	58,000	88,400	-	二零一六年
一期：										
高層住宅	-	-	-	-	198,000	186,000	58,000	4,400	-	二零一六年
二期：										
閣樓、酒店式公寓 及商業中心	-	-	-	-	309,000	220,000	-	84,000	-	二零一六年

## 我們於BEIJING BSD的投資

於二零一四年一月三十日，我們收購了Beijing BSD的26%間接權益，該公司主要持有位於北京順義區的一幅土地，該幅土地的總地盤面積約為221,000平方米，總建築面積約為122,000平方米，用於開發御墅(北京)項目，其中大部分單元均已完成、出售並由住戶入住。該項目是北京的一個豪華河濱住宅社區，由高檔獨立別墅住宅組成，位於北京市順義區，順義區是一個著名的國際別墅區，擁有大量外國僑民及多家國際學校，鄰近北京首都國際機場，具備完善的陸地交通網絡，包括多條主幹道及一條地鐵線。截至本發售通函刊發日期，在該項目規劃的200個單元中，69個單元已經售出、31個單元已落成但尚未出售、77個單元仍在發展中，另23個單元持作留待日後發展。我們預期此項目將於二零一五年竣工。

下表載列了截至本發售通函刊發日期該項目的詳情：

項目	已竣工				發展中			未來發展	
	概約地盤面積 (平方米)	已竣工總建築面積 (平方米)	可出售建築面積 (平方米)	仍未售出的可出售建築面積/ 持作投資的建築面積 (平方米)	發展中概約總建築面積 (平方米)	概約可出售建築面積 (平方米)	已預售的概約可出售建築面積 (平方米)	概約規劃建築面積 (平方米)	實際/預期竣工日期
御墅(北京)	221,000	49,000	49,000	16,000	51,000	41,000	-	11,000	二零一五年

## 近期發展

### 與義联集團合作及收購義大世界項目

#### 義大世界收購

於二零一四年七月，本集團與義联集團簽訂了無法律約束力的意向書，以探討在台灣及中國以各種形式共同開發及投資綜合主題公園、酒店及購物中心設施的可能性，如參股、合資及合作。若意向書項下擬進行的交易落實，我們將收購義大開發股份有限公司、義大皇家酒店股份有限公司、E-Da Metropolis Enterprise Co., Ltd.及義大皇家天悅飯店股份有限公司的40%股權。義大開發股份有限公司及義大皇家酒店有限公司目前實質擁有位於台灣高雄市的一個現有綜合主題公園、酒店及折扣購物商場購物中心設施的全部所有權及經營權，該項目名為義大世界，惟於我們的40%投資交易交割後，義大皇家酒店的土地、建築物及全部其他資產的所有權將由其現股東Fanqiao Co., Ltd.轉讓予義大皇家酒店股份有限公司。義大世界已投入經營超過四年，是深受當地民眾及遊客歡迎的台灣旅遊景點，根據義联集團資料，於二零一三年吸引了超過1,000萬名遊客。此外，義联集團擬授予本集團收購天悅國際酒店Skylark International Hotel Co., Ltd.之40%股權的優先購買權，該公司目前

實質擁有位於義大世界項目的義大天悅飯店一期的全部所有權及經營權，以及義大天悅飯店二期的全部開發權。義聯集團是台灣領先的商業旅遊項目運營商。除了房地產及休閒業務之外，義聯集團亦從事製造、教育及醫療服務。該集團是台灣領先的綜合性企業之一，在台灣及中國大陸的多家公司擁有權益。對於各個義聯集團實體的擬定收購之代價將參考由本集團及義聯集團共同委任之獨立估值師作出的估值，由本集團與義聯集團進一步商討確定。本集團估計該等收購事項的總代價將介乎1.5億美元至2億美元。我們已經處於談判後期，預期最早可於二零一四年十月簽訂最終協議。

由義聯集團經營的義大世界於二零一零年在台灣南部的高雄市投入運營。該項目的總建築面積約為380,000平方米，是一個由義大主題公園、義大世界購物廣場及義大皇家酒店組成的商業旅遊綜合項目。義大世界是台灣南部的最佳度假勝地，亦是台灣唯一包含主題公園、國際名品折扣購物商場、酒店、餐飲休閒、娛樂、保健、教育、藝術、文化及房地產開發的體驗式消費主題綜合項目。二零一一年世界旅遊獎將其評為台灣最佳城市度假村及台灣最佳會議酒店。經過四年的經營後，我們認為義大世界已經贏得了台灣遊客的廣泛認可，同時亦吸引了來自中國大陸、香港、澳門、新加坡及其他國家的遊客，代表了亞洲大型商業旅遊綜合項目的成功模式。我們相信，本集團將能夠從義聯集團的管理及經營經驗中受益，從而增強我們位於中國大陸之項目的管理及經營。作為匯報，我們相信本集團能夠利用我們在中國大陸的服務能力，為義大世界帶來更多遊客，該項目目前的遊客主要為台灣遊客。

#### *義大主題公園*

義大開發股份有限公司目前擁有義大主題公園的全部所有權及經營權，總建築面積約65,000平方米。該項目是台灣唯一希臘愛琴海風格主題公園，擁有50個遊樂設施及景點、一個多功能戲院、多間餐廳、商店及其他娛樂設施。

#### *義大世界購物廣場*

義大開發股份有限公司目前擁有義大世界購物廣場的全部所有權及經營權。義大世界購物廣場的總建築面積約為185,000平方米，擁有數百個國際奢華品牌，是亞洲最大的國際名品綜合購物廣場，也是台灣的第一個此類項目。目前，義大世界

購物廣場的品牌區已經包括Gucci、YSL、Burberry、S.Ferragamo、Armani、TOD'S/HOGAN及Valentino等國際高檔品牌。該購物廣場亦擁有各種休閒及娛樂設施，包括電影院、溜冰場、遊戲中心、美食街及餐廳。

### 義大皇家酒店

義大皇家酒店股份有限公司目前擁有義大皇家酒店的全部經營權，總建築面積約130,000平方米。我們的40%投資交易交割後，義大皇家酒店的土地、建築物及全部其他資產的所有權將由其現股東Fanqiao Co., Ltd.轉讓予義大皇家酒店股份有限公司。義大皇家酒店是台灣的一間豪華度假酒店，結合了主題公園、世界級購物廣場、數字電影院及主題體育場的豐富多元體驗。酒店擁有超過600間客房及套房、5間提供不同菜式的餐廳、1個現代化康體健身中心、水療設施、游泳池、網球場及其他娛樂設施。

### 義大亞洲企業中心項目

E-Da Metropolis Enterprise Co., Ltd.及義大皇家天悅飯店股份有限公司目前共同擁有高雄市區一幅土地（擬用於開發義大亞洲企業中心）的所有權以及義大亞洲企業中心（擬用於開發及經營百貨商店及酒店，佔地約18,000平方米，規劃建築面積約250,000平方米）的全部開發權及經營權。

### 合資公司

本集團與義聯集團簽訂的意向書亦提及了與義聯集團在香港成立合資公司，以在中國的不同城市及省份開發綜合主題公園、酒店及購物中心設施。根據意向書，擬成立的合資公司將由本集團及義聯集團分別擁有60%及40%股權。

### 參股

此外，意向書亦列明，於本集團完成對義大世界項目的收購後，義聯集團將收購本集團的2%股權，以增強本集團與義聯集團之間的長期戰略合作關係，並參與到本集團的長遠發展中。

若意向書項下擬進行的交易得以落實，根據香港聯交所證券上市規則第14章其可能構成本集團之須予公佈交易。根據香港上市規則該收購事項將構成非常重大收

購，並須獲得本集團股東的批准。本集團並不確定是否會與義聯集團簽訂最終協議，意向書項下擬進行的交易是否會落實，或若完成該等交易，並不確定本集團與義聯集團的合作關係、合資企業及其他交易是否能夠取得成功。

### 收購成功(中國)大廣場有限公司

於二零一四年九月二日，我們與Berjaya Leisure及 Berjaya Times Square就收購成功(中國)大廣場70%股權訂立一份不具法律約束力的諒解備忘錄。成功(中國)大廣場為一間於中國註冊成立的有限公司，主要於河北省三河市燕郊國家高新技術產業開發區(距北京中心區約30公里)內從事主題公園、酒店、餐廳、娛樂中心和商業店舖等綜合商業發展項目的開發及建設。建議收購事項的代價須待我們根據(其中包括)對成功(中國)大廣場的財務、業務、經營及法律狀況的盡職調查結果、項目的資產及負債以及由我們自費聘用的獨立估值師對成功(中國)大廣場作出的估值作進一步磋商。根據諒解備忘錄，我們可由諒解備忘錄日期起40天期間內進行盡職調查。截至本發售通函刊發日期，我們已開始對是次可能收購事項進行初步盡職調查。取決於對盡職調查結果的滿意度、獨立評估及訂約雙方的誠信磋商，訂約雙方將竭盡所能於盡職調查期間屆滿後，不遲於30天(或不遲於訂約雙方可能書面同意的其他較遲日期)內簽訂最終買賣協議。建議收購事項未必會落實。惟倘根據諒解備忘錄擬進行的交易落實，其可能構成根據香港聯交所證券上市規則第14章我們之一項須予公佈的交易。

Berjaya Leisure為一間馬來西亞公司Berjaya Land的全資附屬公司。Berjaya Land主要從事博彩、彩票管理、酒店、渡假村、娛樂開發、分時渡假、物業投資及開發業務。Berjaya Land為一間馬來西亞企業集團Berjaya Corporation的附屬公司。Berjaya Land及Berjaya Corporation均於馬來西亞證券交易所上市。馬來西亞商界領袖丹斯里拿督斯里陳志遠為Berjaya Corporation的控股股東。Berjaya Times Square為一間物業開發及投資公司。Berjaya集團公司為馬來西亞最大及最有影響力的企業集團之一，主要投資於馬來西亞及海外渡假村、博彩、飲食及物業項目。

河北省三河市燕郊國家高新技術產業開發區的項目總佔地面積約173萬平方米，預期將分階段完成。一期工程正在建設中，包括國內其中一個最大的室內主題公園及

一座商城(包括餐飲、休閒及娛樂設施)，預計將於二零一六年下半年開始營運。其他階段預期將包括其他配套商業物業，包括酒店、服務型公寓、會議中心、餐飲、其他休閒娛樂設施。

倘收購事項成功，憑藉其臨近北京、天津及河北省其他主要城市人口中心的戰略性位置，該項目將為我們提供把握華北龐大旅遊及消費商機的平台。

### **潛在股權配售**

我們正與亞洲一間獨立財務機構就可能由該機構或其聯屬公司進行新股權投資(以我們已發行及未發行股本總5%為限)(「**潛在股權配售**」)進行商討。我們計劃通過訂立潛在股權配售為營運資金及其他一般公司用途融資。鑒於潛在投資者已於我們可能經營之若干市場中有所涉足，亦擁有其財務資源及投資專才，我們相信潛在投資者將成為我們計劃在中國及其他海外目的地開拓新的集旅遊、酒店及零售投資綜合項目投資機遇時的重要合作伙伴。有關潛在股權配售之代價仍需進一步磋商。潛在股權配售之時間尚未明確，有可能發生於完成本次發售後為期90天的鎖定期內。潛在股權配售可能構成購股及補足認購，主席景百孚先生或其聯屬實體將出售本公司的股份予潛在投資者及／或其聯屬人士，並由我們以所得款項認購相同數量的股份，或我們可直接向潛在投資者及／或其聯屬人士發行及出售我們的股份，又或兩者並行。

目前尚未能完全確定我們與潛在投資者將達成具體協議，或所建議的股權投資將能落實，又如能按計劃全部完成，我們與潛在投資者是否能建立成功的合作關係。再者，亦沒有保證，該股權投資不會在市場上對我們的股價造成任何不利影響。若果有上述任何不利之情況發生，對我們的業務、財務狀況及前景，將可能帶來重大不利影響。

### **我們的管理團隊**

我們將從事綜合旅遊、酒店、零售綜合項目的營運管理，旨在向提供令遊客滿意的優質服務。

### **具有國際經驗的專業團隊**

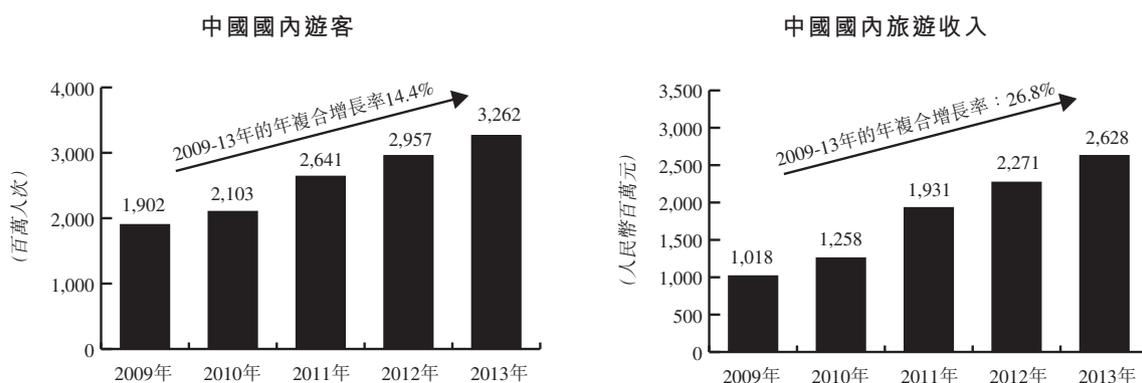
我們擁有在業內具有國際經驗的綜合專業團隊。例如，我們的主席兼執行董事景百孚先生乃一位成功的企業家，於過去20多年來，景先生在資訊科技、房地產、消費者、零售、休閒及娛樂行業創立了眾多成功的商業企業。我們的行政總裁兼執行

董事梁永昌先生，梁先生於投資銀行業擁有超過13年經驗，並曾擔任中國燃氣控股有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）的副董事總經理、執行董事及首席財務官，為期約十年。二零零五年加入中國燃氣前，梁先生在投資銀行界工作十三年，曾於Lehman Brothers、Barclays Capital及Prudential Securities等投資銀行任職，此前又曾於Baker & McKenzie及Linklaters等律師事務所擔任六年法律工作。我們的首席財務官Jasmine Geffner女士在美國、中國及其他亞洲國家之銀行（如匯豐銀行、Credit Agricole及Commerzbank）積逾十八年銀行及企業融資經驗，有關經驗遍及房地產、酒店、博彩、消費、零售及飲食行業。本集團的董事總經理（商業資產管理）兼海上嘉年華（青島）副董事長王香完女士在零售物業規劃、租賃、管理及諮詢業積逾20年專門經驗。彼於一九九三年至二零一二年間曾擔任仲量聯行台灣分區董事、零售部主管，以及亞太區零售物業部骨幹成員，期間曾負責台北101義大世界購物廣場、由ING擁有之台中新時代購物中心以及台灣其他多個大型商業項目的發展及管理。王女士監督本集團各業務分別之間（住宅物業分部（包括奧特萊斯折扣店、主題公園及酒店））的整體規劃及交叉銷售。此外，彼現時負責海上嘉年華（青島）的整體規劃、租賃、推廣、營運及籌備工作。王女士早在二零零六年於仲量聯行工作時便協助義聯集團發展義大世界，現時仍擔任義大世界項目的顧問，主要負責就義大世界購物廣場的管理、營運、租客選擇／輪換及戰略方向向義聯集團提供建議。我們的娛樂部總經理Kevin Ulgenalp先生擁有逾16年大型主題公園及家庭娛樂中心的開發及營運管理經驗，曾於阿拉伯聯合酋長國的亞斯島水上樂園、阿布扎比的法拉利世界、佛羅里達州奧蘭多的華特迪士尼世界渡假村及日本東京的東京華特迪士尼樂園工作。我們的朗豪酒店及逸東（華）酒店的特別籌備小組總經理Andrew Michael Dartnell先生擁有逾24年酒店管理經驗，曾為多家國際豪華型酒店品牌工作，足跡遍佈東亞、中東、澳洲及印度。我們的設計部總經理Simon Poole擁有客戶關係管理、設計團隊領導及項目監控、辦公室財務及資源的深厚經驗，曾在英國皇家建築師協會每個Work State工作逾九年。彼於Benoy工作時曾任海上嘉年華（青島）項目的總設計師。於海上嘉年華（青島）的朗豪酒店及逸東（華）酒店開業時，兩間酒店將由朗庭酒店營運。此外，我們亦就部分現有及潛在項目的營運與具有相關經驗及曾在旅遊、酒店及零售相關領域經營的其他國際、專業及認可第三方合作。見「一近期發展－與義聯集團的合作及收購義大世界項目」及「一近期發展－收購成功（中國）大廣場有限公司」各節。

## 行業概覽

### 中國國內旅遊市場概覽

旅遊及休閒消費已成為促進中國經濟結構性改革的支柱產業之一，在政策及基礎設施開發方面獲得中國政府的大力支持。近年來，中國旅遊業蓬勃發展，並顯示出巨大發展潛力。據國家統計局表示，二零一三年的國內遊客旅遊總人次超過32億，二零零九年至二零一三年的年複合增長率為14.4%。國內旅遊總收入甚至呈現更快的增長步伐，於二零一三年達到逾人民幣2.6萬億元，二零零九年至二零一三年的年複合增長率為26.8%。下圖載列二零零九年至二零一三年期間中國的國內遊客旅遊人次及國內旅遊總收入。



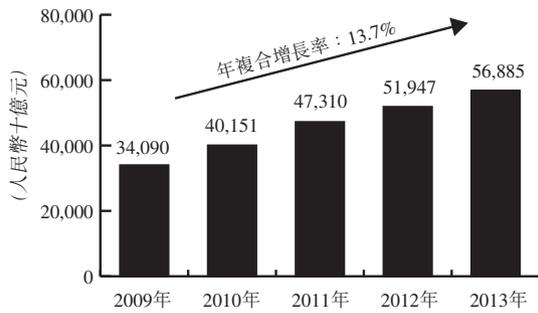
資料來源：中國國家統計局

### 中國國內旅遊業的主要增長推動因素

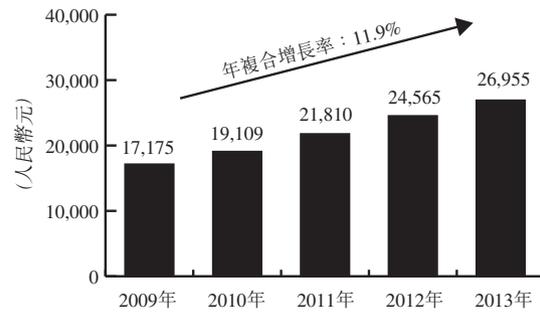
#### 強勁的經濟增長及不斷增加的可支配收入

中國經濟仍是世界增長最快的經濟之一。據中國國家統計局表示，中國二零零九年至二零一三年的名義國內生產總值增長的年複合增長率為13.7%。同樣，隨著經濟持續增長，人口可支配收入持續增加。城市家庭的年人均可支配收入由二零零九年的人民幣17,175元增加至二零一三年的人民幣26,955元，年複合增長率為11.9%。持續的經濟增長及不斷增加的購買力預期將有助促進總體的非必需消費品開支及消費者注重休閒活動的意願。下圖載列二零零九年至二零一三年期間中國名義國內生產總值及城市家庭人均可支配收入的發展。

中國名義國內生產總值



城市家庭人均可支配收入



資料來源：中國國家統計局

### 城鎮化加快，生活方式不斷改變

受惠於過往數十年強勁的經濟增長，中國經歷快速的城鎮化。據國家統計局表示，隨著來自農村及欠發達地區的外來人員的湧入，中國的城市人口已由二零零九年的48.3%穩步增至二零一三年的53.7%。城鎮化促進對基本必需品以外的額外消費開支的需求，原因不僅是城市居民的可支配收入遠高於農村居民，亦在於其每年擁有較多假日，可進行旅遊等休閒活動。

### 監管及政府支持

中國政府極為重視國內旅遊業。旅遊業被視為經濟服務行業的支柱，連同教育、文化、社會及生態部門。此外，中國政府已頒佈連串政策、法律及法規，如《國民旅遊休閒綱要(2013-2020年)》及《中華人民共和國旅遊法》，以促進國內旅遊、完善交通及配套設施及為旅遊企業提供財務支持。

### 完善基礎設施

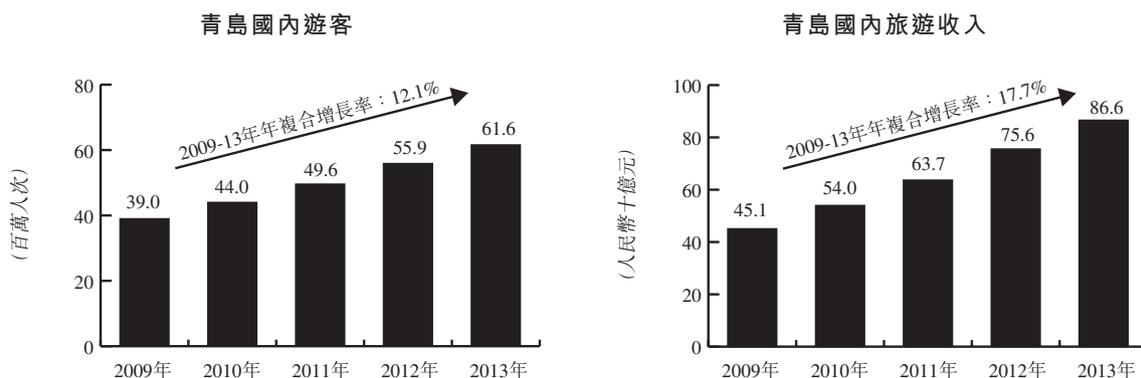
良好的交通系統對旅遊業發揮正面影響。近年來中國已投入大量資源，透過興建新道路和高速公路以及在更好的開發城市間的航線及改善鐵路連接，提升其全國交通系統。經完善的交通基礎設施改善旅遊目的地的交通，允許更多潛在遊客前往其理想的目的地。

### 青島旅遊業概覽

青島是一個位於中國山東省的海濱城市，擁有人口近900萬，是山東半島大都市區最大的經濟中心及中國主要貿易港口之一。該城市獲中國中央電視台評為十大最

具經濟活力城市之一、獲財富雜誌(中文版)評為中國十大最佳商務城市之一以及在投資氛圍、和諧度及管治方面獲世界銀行評為中國六大「黃金城市」之一。

根據Euromonitor，山東省二零一三年的國內遊客旅遊人次在中國各省和直轄市中位居首位。同樣，青島擁有美麗的海濱環境及宜人的氣候，是中國最受歡迎的旅遊目的地之一。青島長長的海岸線上坐落著公園、海灘、雕塑以及獨特的德國及現代建築。青島擁有便捷的陸路交通網，從山東半島內的城市群(人口約為5,000萬)乘車到青島不到一小時。青島流亭國際機場可助國內及海外遊客便捷地到達該城市。從青島搭乘航班不到一小時的航程即覆蓋長江三角洲經濟區及環渤海經濟圈(總人口約為5億)。同時，國際目的地如日本及韓國距青島僅三個小時航程。據國家統計局表示，青島二零一三年的國內遊客旅遊人次達6,160萬人次，二零零九年至二零一三年的年複合增長率為12.1%。二零一三年的國內旅遊總收入為人民幣866億元，二零零九年至二零一三年的年複合增長率為17.7%。下圖載列二零零九年至二零一三年期間青島的國內遊客旅遊人次及國內旅遊總收入。



資料來源：中國國家統計局

於二零一四年六月，中國政府批准於青島市黃島區設立國家級發展新區—青島西海岸新區。該區是專為發展中國海洋產業的第二個國家級新區，按年度生產總值計預計在中國九個國家級新區中排名第三，僅次於天津濱海新區及上海浦東新區。本公司的海上嘉年華(青島)項目所在的黃島區鳳凰島旅遊度假區臨近多個著名景點，包括金沙灘。金沙灘為中國面積最大的沙灘之一，擁有若干最美景觀。

## 中國奧特萊斯購物中心行業概覽

儘管近期中國整體零售銷售相對放緩，奧特萊斯折扣店形式繼續受到中國零售商及消費者青睞。越來越多的國內及國外零售商關注該快速發展的新興市場，紛紛開設奧特萊斯新折扣店。根據利豐研究中心於二零一三年九月發佈的「二零一三年中國零售市場」報告，奧特萊斯折扣店很可能是零售商脫手過時庫存，避免在傳統零售店大幅減價的最佳渠道。消費者可按折扣價買到心儀的品牌，而無損優質品牌形象。政府的反腐行動或導致奢侈品牌庫存增加，進而可能進一步推動奧特萊斯業務發展，因為許多奢侈品牌零售商均透過奧特萊斯折扣店銷售過季產品。另一方面，中國的奧特萊斯折扣店不如許多其他國家般成熟，消費者可在該等國家輕易找到大幅讓利的一線品牌，而中國的多數奧特萊斯折扣店僅能吸引知名度不足的品牌。能夠吸引優質國際品牌的奧特萊斯購物中心料將備受矚目，並錄得強勁的客流增長。

根據搜鋪網商業地產研究中心，中國於二零一三年有超過220間奧特萊斯購物中心，二零一三年銷售所得款項總額合共人民幣220億元。前十大項目佔據絕大部分市場份額，銷售所得款項總額合共人民幣164億元。下表載列中國按銷售所得款項總額劃分的十大奧特萊斯購物中心。

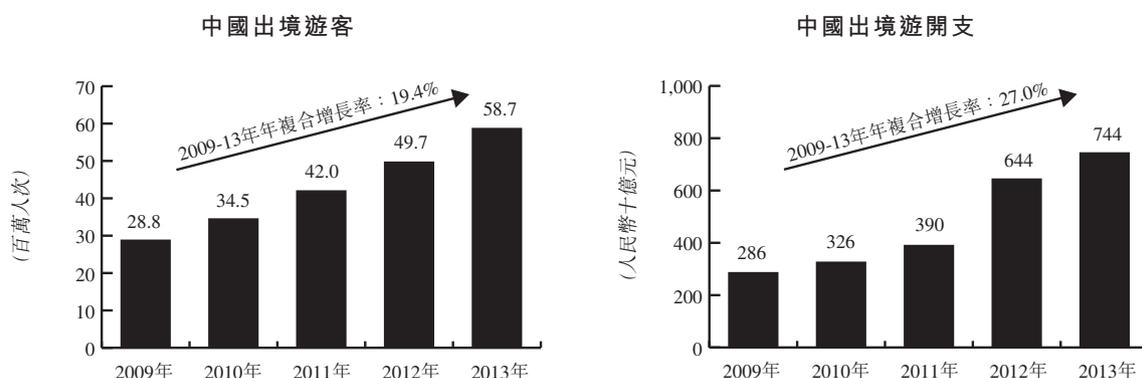
項目名稱	母公司	銷售所得 款項總額 (二零一三年)	地區	面積	風格	開設日期	停車位
1. 北京燕莎奧特萊斯	北京燕莎集團	人民幣37.0億元	華北	• 建築面積：一期及二期共計120,000平方米	由多個相連的建築群組成	二零零二年十二月十八日	1,000+
2. 上海青浦百聯奧特萊斯	上海百聯集團	人民幣29.9億元	華東	• 建築面積：110,000平方米 • 可租賃面積：70,000平方米	歐洲風情街	二零零六年四月二十八日	1,200
3. 北京賽特奧特萊斯購物中心	王府井(自巴黎春天收購)	人民幣17.7億元	華北	• 建築面積：一至三期共計150,000平方米	歐洲風情街	二零零九年七月二十五日	5,000
4. 天津佛羅倫薩小鎮	RDM (Fingen 旗下)	人民幣17.0億元	華北	• 佔地面積：180,000平方米 • 建築面積：60,000平方米 • 可租賃面積：42,000平方米	歐洲風情街	二零一一年六月九日	2,800
5. 重慶西部奧特萊斯	重慶砂之船及台灣太平洋百貨	人民幣16.0億元	中國西南	• 可租賃面積：80,000平方米	由多個相連的建築群組成	二零零八年九月二十日	1,000

項目名稱	母公司	銷售所得 款項總額 (二零一三年)	地區	面積	風格	開設日期	停車位
6. 成都時代奧特萊斯	九龍倉集團	人民幣13.5億元	中國西南	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築面積：70,000平方米</li> <li>• 可租賃面積：45,000平方米</li> </ul>	歐洲風情街	二零零九年十二月十八日	500
7. 杭州百聯奧特萊斯	上海百聯集團	人民幣9.5億元	華東	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 佔地面積：130,000平方米</li> <li>• 可租賃面積：80,000平方米</li> </ul>	歐洲風情街	二零一零年六月二十六日	3,000
8. 武漢百聯奧特萊斯	上海百聯集團	人民幣8.6億元	華中	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 佔地面積：136,000平方米</li> <li>• 建築面積：92,000平方米</li> </ul>	歐洲風情街	二零一一年十二月二十四日	1,200
9. 沈陽興隆奧特萊斯	沈陽興隆集團	人民幣7.4億元	中國東北	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築面積：160,000平方米</li> <li>• A座奧特萊斯：80,000平方米</li> <li>• B座超市、餐飲：40,000平方米</li> </ul>	由多個相連的建築群組成	二零一二年十月十八日	2,000
10. 長沙友阿奧特萊斯	長沙友阿集團	人民幣7.3億元	華中	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築面積：170,000平方米</li> <li>• 可租賃：80,000平方米</li> </ul>	歐洲風情街	二零一一年一月二十三日	2,000+

資料來源：搜鋪網商業地產研究中心

## 中國出境遊行業概覽

根據Boston Consulting Group及TripAdvisor於二零一三年十二月發佈的「Winning the Next Billion Asian Travelers」報告，亞洲遊客的出境及旅遊支出總額將於全球所有地區中位居首位。在中國，收入不斷增加帶動消費及旅遊錄得前所未有的增長，因此中國將是亞洲旅遊業發展的最大貢獻者。至二零二零年，中國遊客約佔亞洲出境遊客40%。近年來人民幣升值激發中國遊客於海外消費，亦為出境旅遊業增長作出重大貢獻。因可支配收入增加及更願投入時間及金錢去享受假期，中國迅速成長的中產階級已成為出境遊客的主要來源，並已帶動出境休閒活動的需求加大。根據Euromonitor，二零一三年中國遊客出境遊人次達到近5,900萬，二零零九年至二零一三年的年複合增長率為19.5%。二零一三年總出境遊支出達到人民幣7,440億元，二零零九年至二零一三年的年複合增長率為27.0%。下圖載列二零零九年至二零一三年期間中國的出境遊人次及出境遊開支總額。



資料來源：Euromonitor

亞太區一直是最受中國出境遊客青睞的地區。亞太區國家鄰近中國，相對簡便的簽證申請程序十分吸引中國遊客前往度假。此外，多家航空公司頻頻提供低成本機票亦進一步加大該等地區的吸引力。根據Euromonitor，於二零一三年，除香港及澳門外，按旅遊人次總數計，韓國、台灣及泰國為最受中國遊客青睞的出境遊目的地。下表載列二零一三年最受中國內地遊客青睞的五大出境遊目的地。

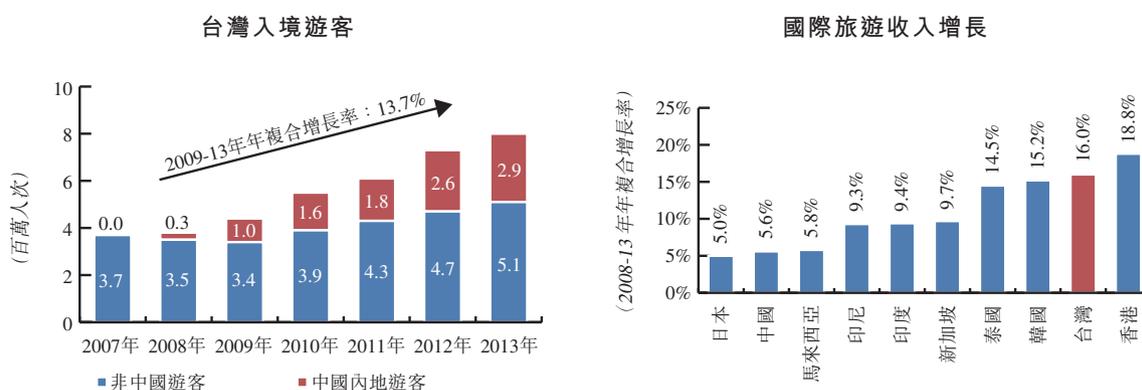
## 中國內地遊客五大出境遊目的地(二零一三年)

排名	目的地	旅行／旅遊(百萬人次)
1	香港	16.6
2	澳門	8.9
3	韓國	4.2
4	台灣	2.9
5	泰國	2.5
	其他	23.6
	<b>總計</b>	<b>58.7</b>

資料來源：Euromonitor

## 中國至台灣出境遊

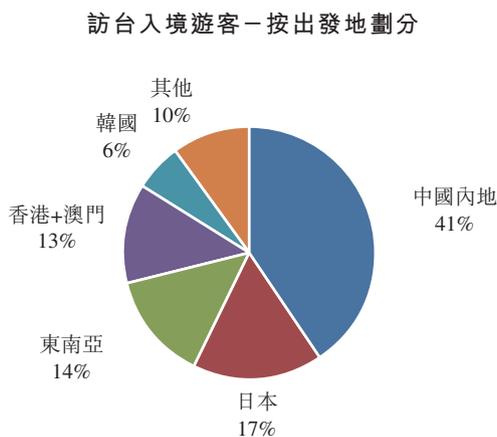
二零零八年七月對台灣旅遊業而言是一個歷史性時刻，當月台灣政府正式通過允許中國遊客赴台灣旅遊的立法。首批中國內地遊客於二零零八年七月四日抵達台灣，標誌著近60年來中國內地人首次能以遊客身份前往台灣。於過去六年，每年赴台灣旅遊的遊客人次由二零零七年的370萬大幅增加至二零一三年的800萬。國際旅遊業收入由二零零七年的52億美元增加超過一倍至二零一三年的127億美元。據台灣觀光局表示，截至二零一四年五月，共有1,170萬中國內地遊客赴台，幾乎相當於台灣總人口近一半。下圖載列二零零七年至二零一三年期間台灣的入境遊客人次及二零零八年至二零一三年期間亞洲不同地區的國際旅遊收入增長的比較。



資料來源：CEIC、台灣交通部觀光局

來自中國內地的入境遊客是台灣旅遊業復甦的主要因素。於二零零九年，即兩岸旅遊業項目啟動後一年，中國即取代日本成為台灣最大的遊客來源地。於二零一四年首五個月，中國遊客佔台灣遊客總數41%，而六年前為零。鑒於二零一四年首五

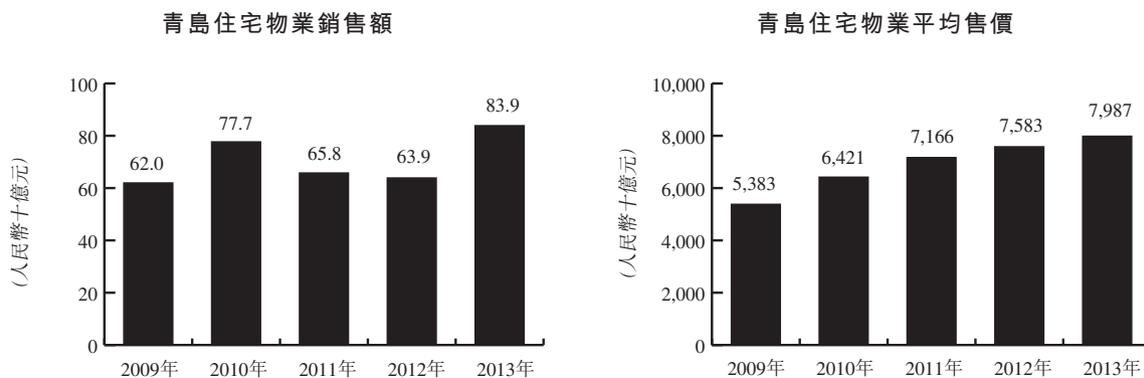
個月中國赴台遊客按年大增37%，而非中國遊客僅增長20%，該比例料將進一步上升。下圖載列於二零一四年首五個月台灣的總入境遊客人次明細。



資料來源：CEIC、台灣觀光局

### 青島住宅物業市場概覽

二零一一年及二零一二年青島住宅物業市場受中國政府為調控國內物業價格而實施的多項限制措施的不利影響，銷售按年錄得負增長。該等限制措施於二零一三年全面取消，因此，總銷售按年增長逾31%。儘管存在該等限制措施，青島過去5年的住宅物業平均售價仍保持增長，於二零一三年接近每平方米人民幣8,000元。下圖載列二零零九年至二零一三年期間青島住宅物業的總銷售額及平均售價。



資料來源：中國國家統計局