

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。